



## I – DISPOSITION GENERALES

### 1) Champs d'application

Ce règlement est applicable en sus du droit des tiers et des règles générales d'urbanisme applicables sur le territoire de la commune de MURON, à savoir le P.L.U. (Plan Local d'Urbanisme).

Le terrain est situé en zone Au. Le règlement est opposable à quiconque détient à quelque titre que ce soit un terrain compris dans l'assiette foncière du lotissement.

Il doit être rappelé dans tous les actes de succession, de vente et de location d'un lot par voie de reproduction intégrale.

Les dispositions du présent règlement ne deviendront définitives qu'après approbation par l'autorité administrative.

### 2) Objet du règlement

Il fixe les règles de servitudes d'intérêt général imposées dans l'assiette foncière du lotissement. Le présent règlement s'applique à l'intérieur du lotissement « Le Hauts de Muron » situé à l'Île d'Albe sur la commune de MURON, tel que le périmètre en est défini sur le plan de composition et autres documents graphiques du dossier du permis d'aménager.

Le lotissement est projeté sur la parcelle cadastrée section ZR n°17 et 93. La superficie totale de l'assiette foncière est de 17 601 m<sup>2</sup>.

### 3) Division du terrain

Les espaces du lotissement indiqués sur le plan de composition se décomposent de la manière suivante :

- Terrains privatifs: 13 475.00 m<sup>2</sup>
- Voirie : 2 360.14 m<sup>2</sup>
- Espaces verts : 1 765.86 m<sup>2</sup>



La division parcellaire à l'intérieur de la surface réservée aux terrains privatifs est effectuée conformément au document graphique ci-joint en lots numérotés pour les lots 1 à 24.

- Calcul du coefficient d'occupation des sols :  $(0.30 \times 17601) / 12891 = 0.41$  soit 5280 m<sup>2</sup> de plancher

TABLEAU DE REPARTITION DE LA SURFACE DE PLANCHER PAR LOT

DESIGNATION DES LOTS	SURFACE DES LOTS en m <sup>2</sup>	Plancher en m <sup>2</sup>
1	610	210
2	591	206
3	541	208
4	569	219
5	566	230
6	566	213
7	629	204
8	518	206
9	515	205

10	524	199
11	509	240
12	622	220
13	560	245
14	646	250
15	609	245
16	583	209
17	627	224
18	551	219
19	462	211
20	468	216
21	615	216
22	517	222
23	545	225
24	532	216
<b>TOTAL</b>	<b>13475</b>	<b>5258</b>

Les travaux seront réalisés en 1 seule tranche-

#### ADAPTATIONS MINEURES

Il ne peut être dérogé aux dispositions du présent règlement à l'exception, conformément à l'article L 123.1 du code de l'urbanisme, des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Ces adaptations seront décidées par l'autorité administrative.

#### II - NATURE ET OCCUPATION DES SOLS

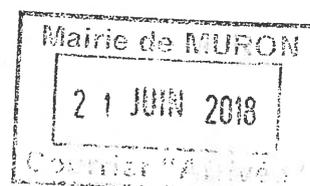
Cette zone a fait l'objet d'une étude par les services de la CAUE qui a fixé les grandes orientations du secteurs « des pêcheries ».

#### ARTICLE 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES

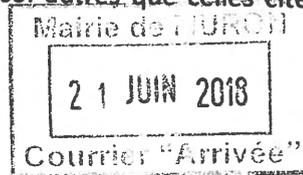
Il n'est créé qu'une seule catégorie de lots, tous destinés à recevoir individuellement des constructions à usage d'habitation et leurs annexes (garages, abri de jardins, ...). Les professions libérales seront autorisées dans la mesure où elles n'entraîneront pas de nuisances pour les résidents du lotissement.

**Ablotissement :** dans le cas où une même personne physique ou morale se porterait acquéreur de plusieurs lots mitoyens, les zones constructibles à prendre en compte seront celles s'appliquant aux limites extrêmes de la parcelle ainsi formée.

#### ARTICLE 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES



Sont interdites toutes les occupations ou utilisations de sol autres que celles citées à l'article 1 ci-dessus.



### III - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

#### ARTICLE 3 - ACCES ET VOIRIE

La desserte des constructions et installations devra être réalisées conformément au plan parcellaire et de voirie. L'ensemble de la voirie créée est porté aux documents graphiques qui délimitent l'espace collectif. L'emprise de ces voiries correspond aux emprises fixées sur les documents graphiques.

#### ARTICLE 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

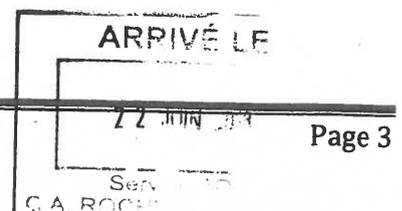
- 1 – Eau
  - o Toutes les constructions ou installations devront être raccordées obligatoirement au réseau public de distribution d'eau potable.
  
- 2 – Assainissement
  - o Le lotissement est pourvu d'un réseau collectif d'évacuation des eaux usées conforme aux exigences du Syndicat des eaux de la Charente Maritime. Un branchement, raccordé au collecteur principal, est présent par lot. Ce collecteur principal sera raccordé à l'assainissement communal au niveau de la rue de la poule blanche. Le rejet des eaux usées dans le réseau des eaux pluviales est strictement interdit.
  
- 3 - Eaux Pluviales
  - o Les eaux pluviales des lots devront être traitées sur la parcelle par l'intermédiaire d'ouvrages drainants (tranchées drainantes), de puisard ou bien de récupérateur d'eau de pluie. Leurs dimensions devront être adaptées aux surfaces étanches créées (toitures et revêtements de sol). Dans tous les cas, les aménagements créés ne doivent pas entraver ou faire obstacle au bon écoulement des eaux pluviales.
  
- 4 - Réseaux techniques
  - o L'ensemble des lots sera desservi par les réseaux électriques et téléphoniques. Le raccordement aux habitations se fera de manière souterraine.

#### ARTICLE 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les caractéristiques des terrains sont celle définies au plan de composition coté dans les trois dimensions (PA4).

Les surfaces des lots ne deviendront définitives qu'après le bornage.

Il est rappelé aux acquéreurs qu'il est conseillé de faire procéder à une étude de sol préalablement à la construction afin de déterminer les caractéristiques du terrain et éventuellement à définir les adaptations techniques à mettre en œuvre pour le projet concerné.



## ARTICLE 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les nouvelles constructions doivent être implantées conformément aux indications portées sur le plan de composition coté dans les trois dimensions (PA4) et être en cohérence avec le PLU.

## ARTICLE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions pourront être implantées soit en limite séparative soit avec un recul minimum de 3 mètres. L'implantation en limite séparative avec la zone A (agricole) est interdite.

## ARTICLE 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

Les bâtiments à usage d'habitation doivent être implantés de telle manière que les façades de chacun d'eux soient séparées du bâtiment voisin par une distance au moins égale à la hauteur du plus élevé ( $L = H$ ), sans être inférieure à 4m. En aucun cas cette distance ne pourra être inférieure à 4 mètres.

## ARTICLE 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 30 % de l'unité foncière. Il n'est pas fixé de règle pour les équipements de services publics ou d'intérêt collectif.

## ARTICLE 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions à usage d'habitation sera limitée à 1 niveau au dessus du rez de chaussée (R+1). Sans pouvoir excéder 6 mètres. La hauteur est mesurée entre le sol naturel avant travaux et l'égout du toit ou l'acrotère.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif peuvent observer des hauteurs supérieures (pylônes, antennes,...)

## ARTICLE 11 – ASPECT EXTERIEUR

Les constructions par leur situation, leur implantation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur ne doivent pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect. Les annexes des habitations doivent être composées en harmonie avec le bâtiment principal et construites avec les mêmes matériaux. Les références étrangères ou méridionales sont proscrites. D'une façon générale, le caractère architectural des constructions devra se référer à l'image traditionnelle du bâti de l'île d'Albe.

Les maçonneries nouvelles s'harmoniseront avec les maçonneries anciennes environnantes. Les matériaux pauvres non enduits, tels que parpaings de ciment ou béton banché ou moulés sont interdits.

ARRIVÉ

21 JUN 2018

Courrier "Arrivée"

22 JUN 2018

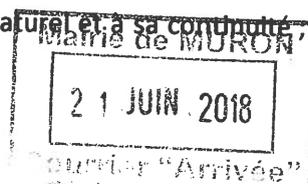
Les canalisations d'évacuation des eaux pluviales devront être placées verticalement. Les enduits et peintures des murs de clôtures et des bâtiments annexes seront identiques à ceux utilisés sur les murs de la construction principale.

Les enduits seront teintés dans des tons proches des couleurs utilisées traditionnellement.

Les percements seront plus hauts que larges. Les baies vitrées et les vérandas sont autorisées. Elles pourront être munies de volets roulants à la seule condition que les éléments de fermeture desdits volets (rails, coffret) soient totalement invisibles. Les caissons seront posés à l'intérieur. Les verrières sont autorisées si elles se cantonnent à de petits volumes de raccord. Les profils seront les plus fins possible. La verrière devra participer à un projet d'ensemble et non venir de façon hétérogène.

Une architecture contemporaine et/ou bioclimatique sera acceptée par son caractère exemplaire.

La construction devra s'adapter à la configuration du sol naturel et à sa continuité, les buttes artificielles sont interdites.



#### - Les clôtures

Les clôtures seront constituées de la manière suivante :

En limite avec les espaces verts, les clôtures seront constituées par une haie doublée ou non d'un grillage. Leur hauteur ne devra pas excéder 1m80. Les haies mono spécifiques de végétaux persistants et caducs sont interdites. Leurs essences seront choisies selon leur adaptabilité à l'humidité du sol parmi les végétaux suivant : aubépine, églantier.....

en limite séparatives, les clôtures seront réalisées à l'aide d'une haie doublée d'un grillage simple torsion posé sur supports en té plastifiés verts. La hauteur n'excédera pas 1m80. Un mur sera autorisé en limite séparative sur 5 mètres dans le prolongement de la construction, cette dernière étant implantée en limite séparative. Cette disposition permettra d'isoler les terrasses arrière.

En limite sur rue, les clôtures ne seront pas obligatoires. Elles seront constituées par un muret d'une hauteur de 1 m 20 doublés ou non d'une haie, la hauteur de l'ensemble n'excédant pas 1m20. Les murets neufs seront réalisés en parpaing enduit sur les deux faces avec une finition en arrondi sans tuiles. La couleur de l'enduit sera identique à celui de la construction principale. Les plans et dessins des clôtures devront être joints à la demande de permis de construire de la maison, s'il en est prévu. Les portails seront obligatoirement d'une hauteur identique à la clôture et éventuellement ancrés latéralement dans des massifs maçonnés. Ils auront une largeur libre et pourront être implantés en retrait de l'alignement avec un retrait de 5 m. Les compteurs seront obligatoirement encastrés dans la clôture et accessibles librement depuis le domaine public ou collectif

#### - Les cabanes de jardin

Les cabanes de jardin seront acceptées dans la mesure où elles s'harmoniseront avec la construction principale. Les matériaux pauvres non enduits, tels que parpaings de ciment ou briques sont interdit ainsi que le métal.

#### ARTICLE 12 – STATIONNEMENT



Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Il sera prévu 2 places de stationnement non closes par logement.

Les plans et dessins des emplacements de stationnements devront être joints à la demande de permis de construire de la maison.

#### **ARTICLE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les plantations existantes devront être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes (sur la base de 1 pour 1 minimum). Toute plantation ou espace boisé existant doit être conservé. Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé sur la même parcelle. Les espaces non bâtis devront comporter au moins deux arbres de haute tige par lot.

Les lots 7 à 18 devront conserver et entretenir la haie bocagère existante. Une zone non constructible de 5.00 mètre est imposée en fond de parcelle.

Dans le cas de construction en retrait de l'alignement, les surfaces libres en bordures de voie doivent être traitées en espaces verts plantés.

Au regard du risque retrait et gonflement des argiles, il est demandé d'éviter la plantation d'arbres et d'arbustes avides d'eau à proximité des constructions.

#### **IV – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

##### **ARTICLE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Voir le tableau de répartition de surface de plancher

##### **ARTICLE 15 – DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas autorisé de dépassement de C.O.S.

