

COMMUNE DE MONTILS

LOTISSEMENT COMMUNAL

.PA-10

.REGLEMENT DU LOTISSEMENT

TITRE 1 DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement s'applique en sus du droit des tiers et des règles générales d'urbanisme applicables sur le territoire de la Commune de MONTILS, à savoir :

- Carte communal, Zone C.

Les charges et spécificités ci-après détaillées sont imposées dans un souci d'harmonisation des constructions et de leurs abords, de préservation de l'écosystème du site et de la sécurité des espaces communs.

ARTICLE 1 DESIGNATION DE LA PROPRIETE LOTTIE

Le terrain est situé sur la commune de MONTILS et cadastré section ZO n°61 et E n°132, 133, 135, 136 et 1238

ARTICLE 2 PARTI DE DIVISION ADOPTÉ

Les espaces du lotissement indiqués au plan de composition se décomposent de la manière suivante sur l'emprise des parcelles :

Voirie traversante principale et trottoirs: 1800m² (12%)

Stationnements : 140m² (1%)

Espaces communs végétalisés : 2959m² (20%)

Lots individuels privatifs : 9669m² (66%)

Cheminement doux : 90m² (1%)

Superficie totale : 14658m²

Hors emprise de travaux en domaine public.

**COMMUNE
DE MONTILS**
8, rue de la Gite
17800 MONTILS



G2 INGÉNIERIE
CONSEIL

COMMUNE DE MONTILS

LOTISSEMENT COMMUNAL

.PA-10

.REGLEMENT DU LOTISSEMENT

TITRE 2 NATURE DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1 DESTINATION DES LOTS

Tous les lots sont destinés à recevoir des constructions à usage exclusif d'habitation ainsi que leurs annexes.

Les locaux destinés à l'exercice des professions libérales ou de services seront tolérés, à condition que pour tout immeuble bénéficiaire de cette disposition, la surface de plancher réservée aux activités citées ci-dessus soit inférieure à la moitié de la surface habitable et que lesdites activités restent compatibles avec le caractère résidentiel du lotissement.

Tout autre mode d'occupation ou d'utilisation des sols est interdit.

Il sera interdit de réaliser deux projets de construction sur un même lot.

Il sera interdit d'aliéner deux lots contigus pour un seul projet de construction.

ARTICLE 2 CONDITIONS D'ACQUISITION

Aucun lot n'est soumis à une quelconque condition d'accès à la propriété.

**COMMUNE
DE MONTILS**
8, rue de la Gite
17800 MONTILS



TITRE 3 CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 1 ACCES ET VOIRIE

Tous les lots auront obligatoirement un seul accès véhicule donnant sur les espaces communs.

Ces espaces d'une emprise minimale de 50m² seront obligatoires et permettront le stationnement en partie privative de quatre véhicules légers.

Les accès dits places de midi, seront obligatoirement non couverts.

Leurs positionnements sont fixes tels que déterminés au PA-4 Plan de composition valant règlement graphique.

ARTICLE 2 SERVICES COLLECTIFS

1. Collecte des ordures ménagères :
La collecte des ordures ménagères se fera en porte à porte.
2. Eclairage des parties communes :
Les parties communes seront éclairées.

**COMMUNE
DE MONTILS**
8, rue de la Gite
17800 MONTILS



COMMUNE DE MONTILS

LOTISSEMENT COMMUNAL

.PA-10

.REGLEMENT DU LOTISSEMENT

ARTICLE 3 DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Assainissement et Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle doit être alimentée par branchement sur le réseau collectif neuf de distribution.

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non-traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

2. Electricité et Télécom :

Les branchements particuliers sur les réseaux publics électriques et téléphoniques doivent être souterrains.

3. Eaux pluviales privatives:

Le système d'évacuation et éventuellement de stockage des eaux pluviales d'égout des toits et autres travaux sur emprise privative sera réalisé interne au lot aux frais des acquéreurs sans rejet sur les espaces communs ou le domaine public.

4. La desserte interne des réseaux (des constructions aux coffrets) sera réalisée à la charge des acquéreur des lots.

**COMMUNE
DE MONTILS**
8, rue de la Gite
17800 MONTILS

ARTICLE 4 VOLET PMR SUR PARTIES PRIVATIVES

Les acquéreurs des lots aliéneront les parcelles dans leur état modelé en fin de travaux et il en va de leur responsabilité d'assurer ou non la réglementation PMR en partie privative. L'aménageur ne pourra être tenu responsable.



COMMUNE DE MONTILS

LOTISSEMENT COMMUNAL

.PA-10

.REGLEMENT DU LOTISSEMENT

ARTICLE 5 SPECIFICITES DE CLOTURES

Lorsque cela est spécifié au PA-4 Plan de composition valant règlement graphique et si la limite n'est pas bâtie, les acquéreurs des lots devront respecter la réglementation spécifique de type de clôture ci-dessous détaillée.

Les limites non spécifiquement réglementées devront suivre les recommandations du RNU en vigueur sur la commune de MONTILS.

Toutes les clôtures seront à la charge des acquéreurs des lots et pourront être réalisées dans une période différée de celle de la construction principale.

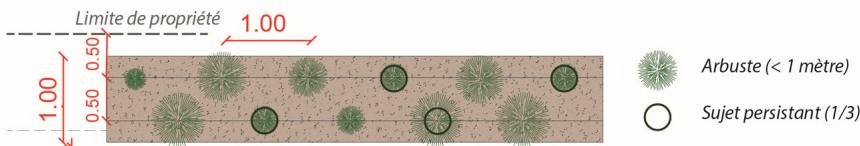
1. Les clôtures réglementées de type 1:

Elles seront constituées d'une clôture en grillage vert sur treillis soudé d'une hauteur d'1,40m doublée d'une haie vive d'essences locales variées.

Les haies mono-spécifiques seront proscrites. Elles devront principalement garantir des fonctions d'écran paysager mais auront également pour rôle d'enrichir la biodiversité de petite et moyenne taille (*charmes, noisetiers, troènes, fusains, buis, lilas...*).

COMPOSITION D'UNE HAIE FLEURIE ET PRINCIPE D'IMPLANTATION

Haie composée de sujets d'une hauteur **inférieur à 2 mètres**



COMMUNE
DE MONTILS
8, rue de la Gite
17800 MONTILS

2. Les clôtures réglementées de type 2:

Elles seront constituées d'un muret de clôture de hauteur fixe = 1,00m.

Ces murets seront en maçonnerie enduite en totalité de couleur pierre.

COMMUNE DE MONTILS

LOTISSEMENT COMMUNAL

.PA-10

.REGLEMENT DU LOTISSEMENT

ARTICLE 6 SPECIFICITES DE CONSTRUCTIONS

1. Les sens de faitage :

Les acquéreurs des lots devront impérativement respecter les lignes de sens principal de faitage indiquées au PA-4 Plan de composition valant règlement graphique et cela afin de s'assurer des orientations de bâtis favorisant :

- une implantation générale maîtrisée de type cœur de bourg,
- une exposition optimisée en vue de la demande énergétique de la construction.

2. Les bandes d'implantation:

Les acquéreurs des lots devront impérativement respecter les bandes d'implantation de la construction principale indiquées au PA-4 Plan de composition valant règlement graphique et cela afin d'assurer une cohérence avec le bâti environnant. Une façade, au moins, de la construction principale devra obligatoirement être incluse dans cette dite bande d'implantation.

3. Volumétrie et hauteur:

Les constructions doivent présenter une volumétrie simple sans noues et arêtes nombreuses en toiture, par exemple de type longère ou un plan en L, avec une toiture à deux pentes sans croupes, ou de volumes légèrement décalés en harmonie avec la typologie des constructions du centre bourg ancien. En aucun cas les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Les volumes seront limités à un R0 s'adaptant à la pente si nécessaire et optimisant les caractéristiques bioclimatiques.

Le seuil des constructions ne pourra être inférieur au niveau de sol fini du coffret électrique de la parcelle.

COMMUNE
DE MONTILS
8, rue de la Gite
17800 MONTILS



COMMUNE DE MONTILS

LOTISSEMENT COMMUNAL

.PA-10

.REGLEMENT DU LOTISSEMENT

4. Matériaux et Façades

a. Couverture

Les toitures des constructions seront en tuiles, non vieillies, de terre cuite demi-ronde ou romanes canal de teintes naturelles allant du rose au rouge (correspondant au ton charentais).

Les tuiles béton ne sont pas autorisées.

Dans le cas d'installation de panneaux solaires sur la toiture, ils seront posés en partie basse du versant et disposés en bandeau horizontal. Ils seront de teinte noire et d'aspect mat (éviter toute brillance). Les nervures entre les panneaux seront laquées noir.

b. Façades

Les constructions doivent présenter un aspect et des matériaux en harmonie avec ceux des constructions avoisinantes.

En aucun cas les constructions et installations ne doivent, par leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Il est important que le rythme des ouvertures corresponde aux caractéristiques de l'architecture Saintongeaise tant dans la composition que dans les dimensions des ouvertures.

Les murs maçonnes seront enduits en totalité de couleur pierre ou sable du pays. La finition sera talochée fin.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement, d'un enduit, ou d'une peinture, ne peuvent être laissés apparents.

c. Menuiserie et serrureries extérieures

Les menuiseries sont des éléments importants de la composition des façades. Leurs positions et proportions devront être en adéquation avec les logiques intérieures et les rapports souhaités avec les extérieurs.

Les volets roulants sont autorisés à condition que les caissons ne soient visibles en façades. Les serrureries seront fines et sobres.

COMMUNE
DE MONTILS
8, rue de la Gite
17800 MONTILS



COMMUNE DE MONTILS

LOTISSEMENT COMMUNAL

.PA-10

.REGLEMENT DU LOTISSEMENT

ARTICLE 7 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces non couverts ou non plantés pourront être en sable stabilisé, gravillonnés, dalle de façon non jointive ou tout autre revêtement permettant l'infiltration d'une partie des eaux.

Les espaces servant d'accès pourront être carrossable en limitant toute fois la surface non imperméable. Ils devront être traité avec qualité et en cohérence avec l'aménagement des espaces publics du quartier.

Les locaux techniques devront respecter les prescriptions architecturales du présent document seront traités en cohérence avec la maison.

Chaque acquéreur devra planter 1 arbre minimum de haute tige d'essence locale / 300m²

Afin d'aider les futurs acquéreurs, voici une liste d'essences recommandées :

- Arbres fruitiers : différentes variétés de cerisiers, pommiers, pruniers...
- Arbres de tiges d'essence locale : acer campestre, carpinusbetulus, quercus robur, fraxinus excelsior...

Les espaces libres des lots privatifs devront être aménagés en espaces verts sur un minimum de 30% de leur superficie totale.

**COMMUNE
DE MONTILS**
8, rue de la Gite
17800 MONTILS



COMMUNE DE MONTILS

LOTISSEMENT COMMUNAL

.PA-10

.REGLEMENT DU LOTISSEMENT

ARTICLE 8 SURFACES DE PLANCHER

Les surfaces de plancher maximales devront correspondre au tableau de répartition suivant :

.N° de lot	.Surface du lot	.Superficie maximale de plancher autorisée	.N° de lot	.Surface du lot	.Superficie maximale de plancher autorisée
.1	.508m²	200m²	.9	.602m²	200m²
.2	.508m²	200m²	.10	.625m²	200m²
.3	.532m²	200m²	.11	.795m²	200m²
.4	.501m²	200m²	.12	.884m²	200m²
.5	.489m²	200m²	.13	.718m²	200m²
.6	.567m²	200m²	.14	.829m²	200m²
.7	.577m²	200m²	.15	.659m²	200m²
.8	.601m²	200m²			

**COMMUNE
DE MONTILS**
8, rue de la Gite
17800 MONTILS

