

DEPARTEMENT DE LA VIENNE

Commune de DANGÉ-SAINT-ROMAIN

Lotissement « Résidence du Gué II »



	PA 10-1	REGLEMENT ECRIT MODIFICATIF
---	----------------	------------------------------------

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

1- CHAMPS D'APPLICATION

Le présent règlement est applicable au Lotissement « Résidence du Gué II » sur la Commune de DANGÉ-SAINT-ROMAIN.

Il est applicable en sus du droit des tiers et des règles générales d'urbanisme de la Commune, à savoir le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Commune, dont il précise les dispositions.

Les articles du présent règlement de lotissement compléteront les règles générales applicables à l'ensemble des zones du PLU de la Commune de DANGÉ-SAINT-ROMAIN. Certains articles reprendront et/ou compléteront l'article analogue existant dans le règlement de la zone U du PLU.

2- OBJET DU REGLEMENT

Le présent règlement a pour objectif de fixer les règles et servitudes d'intérêt général opposables à quiconque détient ou occupe à quelque titre que ce soit un terrain compris dans l'assiette foncière du lotissement.

Il doit être rappelé dans tout acte de succession, de vente ou de location d'un lot, par voie de reproduction intégrale.

Il précise notamment les règles concernant le caractère et la nature des constructions à édifier, des plantations et des clôtures.

Ces règles particulières permettront au projet d'accéder à une qualité environnementale certaine et de définir les conditions favorables d'une harmonisation des constructions et de l'ensemble urbain ainsi créé, d'une qualification et d'une valorisation des espaces publics.

ARTICLE 1 – CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS INTERDITES :

Modifie l'article U1 du PLU

De façon générale, le lotissement « Résidence du Gué II » ne peut recevoir :

- *D'activité ou de construction susceptible de créer des nuisances par altération de la nappe phréatique ou pollution des sols ou de l'air par des poussières ou des éléments toxiques.*
- *D'activité relevant des destinations et sous-destinations suivantes :*
 - *Exploitation agricole*
 - *Exploitation forestière*
 - *Industrie*
 - *Entrepôt*

S'ajoutent spécifiquement au Lotissement « Résidence du Gué II » les occupations et utilisations du sol interdites suivantes :

- Restauration
- Commerce de gros
- Hébergement hôtelier et touristique
- Cinéma
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires
- Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
- Salles d'art et de spectacles
- Equipements sportifs
- Centre de congrès et d'exposition

ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS :

Modifie l'article U2 du PLU

De façon générale, dans la mesure où elles restent compatibles avec la vocation principale du secteur (habitation), les activités ou construction suivantes peuvent être accueillies sur le site du lotissement « Résidence du Gué II » :

- Artisanat et commerce de détail
- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires
- Bureau

ARTICLE 3 – ACCÈS ET VOIRIE

Remplace l'article U8 du PLU

Les accès devront respecter les zones d'accès obligatoire figurées sur le plan de règlement graphique (Pièce PA10-2) du présent dossier de permis d'aménager modificatif.

ARTICLE 4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Remplace l'article U9 du PLU

Eau potable

Chaque construction devra être alimentée à partir du branchement posé par le lotisseur sur chaque lot. La fourniture et la pose du compteur seront à la charge de l'acquéreur. Il sera mis en place par le service concessionnaire du réseau d'eau potable.

Assainissement Eaux usées

Les constructions devront être raccordées au regard posé par le lotisseur selon les dispositions réglementaires en vigueur.

Assainissement Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront retenues et infiltrées sur chaque parcelle.

Dans le cadre du Dossier Loi sur l'Eau réalisé pour l'aménagement, des tests d'infiltration ont été réalisés. À partir des valeurs d'infiltration du site, le bureau d'études préconise le dispositif d'infiltration et les caractéristiques suivantes :

[Les eaux de toutes les surfaces imperméabilisées de la parcelle (toiture, terrasse ...) sont dirigées vers un ouvrage permettant le stockage et l'infiltration des eaux (massif d'infiltration).

En prenant en compte un **massif d'infiltration** en grave drainante possédant 35% de vides (type 20/80 ou 20/60), le **volume à stocker** et le **dimensionnement du massif d'infiltration** sont donnés dans le tableau suivant :

Caractéristiques des massifs d'infiltration privé Surface imperméabilisée	Débit de fuite (l/s)	Volume à stocker (m ³)	Surface d'infiltration (m ²)	Profondeur du massif d'infiltration (m)
200 m ² de surface imperméabilisée	0,2	9	20	1,27
250 m ² de surface imperméabilisée	0,2	12	20	1,75

]

Electricité

Chaque construction devra être alimentée en souterrain à partir du coffret posé par le lotisseur en limite de propriété. La liaison entre le coffret et la construction sera à la charge de l'acquéreur.

Telecom

Chaque construction devra être alimentée en souterrain à partir du regard béton posé par le lotisseur en limite intérieure de la propriété. La liaison entre le regard béton et la construction sera à la charge de l'acquéreur.

Gaz de ville

Chaque construction a la possibilité d'être raccordée au gaz de ville présent sur la voie du lotissement, par l'intermédiaire d'un coffret S2300 installé en limite de propriété. Le cas échéant, la liaison entre le coffret et la construction est à la charge de l'acquéreur.

ARTICLE 5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS :

Les lots définis dans le plan de composition (Pièce PA4 du présent dossier de permis d'aménager) ne peuvent pas être regroupés dans le but de réaliser un nombre de logements moins important que le nombre de lots initial. Une exception pourra être accordée aux organismes sociaux ou à la Commune dans le cadre de la réalisation d'opérations locatives par l'intermédiaire d'un permis groupé.

ARTICLE 6 – IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :

Remplace la partie correspondante de l'article U4 du PLU

De manière générale, l'implantation des constructions devra respecter les zones d'inconstructibilité et de constructibilité limitée mentionnées sur le plan de règlement graphique (Pièce PA10-2) du présent dossier de permis d'aménager modificatif.

Ainsi, les constructions principales devront respecter les zones d'inconstructibilité de 3 mètres par rapport aux voies ouvertes à la circulation automobile. L'implantation des constructions le long des cheminements piétons n'est pas réglementée.

ARTICLE 7 – IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES :

Reprend la partie correspondante de l'article U4 du PLU

Les constructions principales et leurs extensions doivent être édifiées, pour tous les niveaux :

- *Sur une ou plusieurs limites séparatives*
- *Soit en retrait minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives*

Les annexes peuvent déroger à ces règles.

ARTICLE 8 – IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ :

Non réglementé

ARTICLE 9 – EMPRISE AU SOL :

Non réglementé

ARTICLE 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS :

Reprend la partie correspondante de l'article U4 du PLU

La hauteur maximale de toute construction est mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère. Les éléments de superstructure (cheminée, antenne, capteurs solaires, ...) sont exclus du calcul de la hauteur d'une construction.

Les constructions principales et leurs extensions doivent être édifiées :

- *Soit à une hauteur maximale de 6 mètres,*
- *Soit à une hauteur identique à celle d'une construction existante dans le périmètre immédiat*

Les annexes doivent être édifiées à une hauteur maximale de 3 mètres

ARTICLE 11 – ASPECT EXTÉRIEUR :

Reprend et complète l'article U5 du PLU

Les constructions nouvelles devront s'intégrer au paysage urbain environnant et avoir une qualité architecturale adaptée, elles devront respecter les couleurs, toitures, volumes et formes de l'architecture traditionnelle de la commune.

Les bâtiments annexes, les extensions et les murs feront l'objet de la même attention du point de vue intégration.

- *Aspect extérieur des toitures*

Les pentes des toits doivent être en harmonie avec celle des toitures en place dans le proche champ visuel du projet.

La pente doit être adaptée aux matériaux de couverture (tuile canal, tuile plate, ardoise, ...). Les toits plats sont autorisés dans le cadre d'une démarche architecturale globale qui concernant l'ensemble du bâti et dans la perspective d'un bâti économe en énergie.

La pose des capteurs solaires est autorisée

- *Aspect extérieur des murs*

Les façades des constructions seront réalisées en maçonnerie et/ou en bardage. Les produits verriers sont autorisés pour les vérandas.

Pour les constructions ou parties de construction réalisées en maçonnerie, l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être enduits est interdit. Les enduits utilisés devront avoir une teinte similaire à ceux utilisés dans le bourg. Les couleurs vives ou brillantes sont interdites.

Pour les constructions ou parties de constructions réalisées en bardage, la teinte utilisée doit permettre au projet de s'intégrer au bâti existant et au site. Les bardages d'aspect brillant sont interdits.

Les constructions annexes (garage, cabanon ou abri de jardin ...) doivent être réalisées avec des matériaux qui permettent leur intégration paysagère. Les couleurs vives ou brillantes sont interdites

- Aspect des clôtures

La hauteur totale d'une clôture ne doit pas excéder 1.80 m.

Les clôtures pourront être maçonnées et/ou grillagées.

Les matériaux utilisés pour les clôtures maçonnées et destinés à être enduits ne devront pas être laissés nus. Les enduits utilisés seront de couleur claire et de ton pierre.

La partie maçonnée ne pourra excéder 1.40 m de hauteur et pourra être surmontée d'une superstructure (dispositif à claire-voie, grillage, en métal ou en bois), jusqu'à une hauteur de 1.8 m.

Les clôtures à claustra sont interdites en limite du domaine public.

Toute clôture grillagée réalisée en bordure des voies publiques devra être doublée d'une haie vive composée d'essences locales et diversifiée, choisies parmi la liste donnée en annexe du PLU.

De façon spécifique, sur les zones des lots 11 à 17 concernées par le risque Inondation, les clôtures devront permettre l'écoulement des eaux.

ARTICLE 12 – STATIONNEMENT :

Remplace l'article U7 du PLU

Les acquéreurs auront à réaliser sur l'emprise de leur parcelle, au minimum 2 places de stationnement par logement, en dehors du garage. Les places seront de dimensions minimales 2.50m x 5.00m.

ARTICLE 13 – ESPACES LIBRES – AIRE DE JEUX ET DE LOISIRS :

Les espaces libres des surfaces revêtues et de la construction doivent être plantés à raison d'1 arbre tige par 100 m².

ARTICLE 14 – POSSIBILITÉ D'OCCUPATION DU SOL :

La surface de plancher maximale constructible autorisée sur le lotissement est de 5280m². Dans cette limite, la surface de plancher maximale constructible sur chaque lot est indiquée ci-après :

N° LOT	SURFACE DU LOT (m ²)	SURFACE DE PLANCHER MAXIMUM AUTORISÉE (m ²)
1	685	275
2	671	270
3	645	260
4	720	290
5	722	290

6	722	290
7	672	270
8	683	270
9	700	280
10	752	300
11	947	380
12	690	275
13	641	260
14	704	280
15	684	275
16	743	295
17	797	320
18	1003	400
TOTAL	13181	5280
Espaces Communs	9383	/

ARTICLE 15 – ADHÉSION AU RÈGLEMENT – MODIFICATION DU RÈGLEMENT :

La signature de l'acte de vente entraîne adhésion complète aux dispositions du présent règlement.

Celui-ci pourra être modifié dans les conditions prévues par l'article L442-10 du Code de l'Urbanisme modifié le 27 mars 2014:

« Lorsque la moitié des propriétaires détenant ensemble les deux tiers au moins de la superficie d'un lotissement ou les deux tiers des propriétaires détenant au moins la moitié de cette superficie le demandent ou l'acceptent, l'autorité compétente peut prononcer la modification de tout ou partie des documents du lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé. Cette modification doit être compatible avec la réglementation d'urbanisme applicable.

Le premier alinéa ne concerne pas l'affectation des parties communes des lotissements.

Jusqu'à l'expiration d'un délai de cinq ans à compter de l'achèvement du lotissement, la modification mentionnée au premier alinéa ne peut être prononcée qu'en l'absence d'opposition du lotisseur si celui-ci possède au moins un lot constructible»

Fait à DANGÉ-SAINT-ROMAIN, le - 4 JAN. 2021


 Le Maire,
 Nathalie MARQUES-NAULEAU