



SIMER

PA 10-a:

REGLEMENT DU LOTISSEMENT

Modifié mars 2021

1. DISPOSITIONS GENERALES :

Le présent règlement intervient en sus des règles d'urbanisme fixées par le Plan Local d'Urbanisme en sa dernière version révisée.

Le lotissement « La Résidence du Gué » est destiné à la construction d'habitations mono-familiales et à leurs dépendances. Les constructions pourront également accueillir toutes professions libérales.

2. OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES:

Les exploitations ou installations susceptibles de créer des nuisances (élevages d'animaux, chiens, volailles ou autres..) sont interdits. Les animaux domestiques sont toutefois autorisés dans la mesure où ils ne génèrent pas de nuisances.

L'entreposage de caravanes et résidences mobiles de loisirs à l'air libre est interdit.

3. OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES :

Une seule maison d'habitation par lot est autorisée.

4. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC :

Lors de la demande de permis de construire, les acquéreurs devront tenir compte des accès prévus pour leur parcelle au plan de composition du lotissement (PA 4), de l'emplacement du mobilier urbain tel que candélabres, des coffrets électriques ou coffrets d'eau potable, ainsi que des plantations placées sur le domaine public.

5. DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS :

ASSAINISSEMENT: eaux usées

Les eaux usées ayant le caractère d'effluents domestiques devront être dirigées sans prétraitement dans le réseau collectif ; chaque acquéreur devra effectuer une demande au gestionnaire du réseau pour ses raccordements, qui s'assurera de leur bonne exécution.

ASSAINISSEMENT: eaux pluviales

Les eaux pluviales seront retenues et infiltrées sur chaque parcelle. L'acquéreur est invité à récupérer les eaux de toitures à des fins d'arrosage et/ou de remplissage des chasses d'eau.

EAU POTABLE

Les demandes de raccordement des constructions, à la charge des acquéreurs, ainsi que la pose des compteurs d'eau, devront être faites auprès du gestionnaire du réseau (SMEEV).

ELECTRICITE BASSE TENSION

Les demandes de raccordement devront se faire auprès d'ERDF. La liaison entre le coffret et la construction sera à la charge de l'acquéreur.

ERDF - ARÉ Poitou-Charentes

Tel : 08 10 43 73 87

Fax : 05 46 82 34 44

Courriel : erdf-are-poitoucharentes@erdfdistribution.fr

Adresse postale : 2 boulevard Aristide Briand - BP 130- CEDEX - 17306 ROCHEFORT

TELECOM

Les demandes de raccordement devront se faire auprès de France TELECOM. La liaison entre le coffret et la construction sera à la charge de l'acquéreur.

GAZ DE VILLE

Les demandes de raccordement devront se faire auprès de la Mairie de Dangé-Saint-Romain, aménageur du lotissement.

5. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS :

Les habitations seront implantées de façon à respecter les dispositions ci-dessous :

PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Les constructions doivent être implantées à 5 mètres au moins de l'alignement.
- Afin de favoriser de l'orientation des pièces de vie vers le Sud, l'implantation des constructions parallèle à la voie desservant la parcelle ne sera pas obligatoire.

Rajouté :

- Les annexes peuvent déroger à cette règle, exception faite des limites parcellaires donnant sur le Chemin de la Maison Hodde.

PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES ENTRE PARCELLES

- L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives devra se conformer aux dispositions de l'article AUa7 du PLU.
- Toutefois, il sera fait exception aux règles du présent article définies supra pour les limites séparatives entre l'emprise publique des liaisons exclusivement douces cheminant d'Est en Ouest entre les lots 2, 3, 7, 8, 12 et 13 et ces mêmes lots. L'implantation des habitations au regard de ces limites devront respecter les dispositions définies par rapport aux limites séparatives entre parcelles.

Rajouté :

- Les annexes peuvent déroger à cette règle, exception faite des limites parcellaires donnant sur le Chemin de la Maison Hodde.

7. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS :

Les constructions à usage d'habitation devront être conformes aux dispositions de l'article AUa10 du PLU. Les demandes de construction ou d'installation devront comporter un plan topographique indiquant la cote d'implantation du niveau du plancher inférieur du bâtiment ou de l'installation à construire au regard de la cote du seuil d'accès à la parcelle fixée sur le document PA 4 révisé à la réception des travaux et joint à l'acte de vente. Le niveau du plancher bas supportant les pièces de vie devra être supérieur à celui du seuil du portail.

Les antennes devront être positionnées de manière à ne pas dépasser le faîtage de plus de 2.00m.

8. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS :

Les dispositions de l'article AUa11 du PLU s'appliquent à la construction à usage d'habitation et celles qui lui sont contigües, y compris aux clôtures.

Les constructions annexes telles qu'abri de jardin, abri de voiture, auront soit le même aspect que la construction à usage d'habitation soit seront édifiées exclusivement en bois. L'usage de matériaux légers tels que tôle ondulée, plaques en fibrociment est interdit. Le bois utilisé devra être certifié issu de forêts durables.

Ces constructions pourront être édifiées en matériaux composites (résine, PVC) si elles s'intègrent à leur environnement et au bâti existant.

La mise en place de clôture en limite séparative avec les emprises publiques est obligatoire et à la charge de l'acquéreur. Leur hauteur ainsi que celles des portails et portillons ne devra pas excéder 2.00m. La partie pleine en maçonnerie ne pourra excéder 1.20m.

La demande de permis de construire sera accompagnée d'un plan d'aménagement des abords faisant obligatoirement mention :

- Des accès et de leur mode de traitement (enduits, pavés...)
- Des mouvements de terre éventuels
- Des espaces plantés et des espèces choisies : *les arbres de haute tige devront respecter le caractère local; les haies seront de type haies vives, en évitant les alignements de thuyas ou de lauriers...*

9. OBLIGATION EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT :

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.

10. POSSIBILITES MAXIMALES D'EMPRISE AU SOL:

Les conditions maximales d'emprise au sol des constructions sont de 40% telles que définies par l'article AUa9 du règlement du PLU

11. POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Pour chaque lot, la Surface de Plancher (SDP) telle que définie par le décret n°2011-2054 du 29 décembre 2011 ne devra pas dépasser la valeur mentionnée au tableau annexé au présent règlement.

Fait à Dangé-St-Romain, le 22/03/2021

 Le Maire,
Marie MARQUES-NAULEAU

