

DÉPARTEMENT des DEUX-SÈVRES

Commune de SAINT REMY

~ ♦ ~

« LOTISSEMENT DU PORTAIL »

**Rue du Portail
Rue des Jardins**

~ ♦ ~

Projet d'aménagement

RÈGLEMENT

TITRE I – DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Article 1.1 – Champ d'application

Le présent règlement s'applique à l'intérieur du lotissement communal sis Rue du Portail et Rue des Jardins, ci-après désigné tel que son périmètre en sera défini par l'arrêté d'autorisation pris par l'autorité administrative compétente et figurant sur les documents graphiques approuvés au dossier.

L'ensemble se situe sur le territoire de la Commune de Saint Rémy, à l'Ouest du bourg.

Le terrain loti est cadastré section AH n° 184, pour une superficie arpentée de :
9 661 m².

Réf : Ni.046.2017-170677

Règlement

Article 1.2 – Objet du Règlement

Le présent règlement a pour objet de déterminer les règles et servitudes d'intérêt général applicables à l'opération et s'impose aux particuliers comme aux personnes morales de droit public ou privé, sans préjudice des prescriptions prises au titre d'autres législations relatives à l'occupation et à l'utilisation du sol, du sous-sol et du sur-sol.

Ce règlement devra être rappelé dans tous les actes d'attribution par vente ou par location de chaque lot.

Article 1.3 – Partie de division

Les espaces du lotissement tels que définis au PLAN DE COMPOSITION d'ensemble se décomposent ainsi :

- Espace vert	966 m ²
- Voirie – Espaces communs	1 950 m ²
- Terrains privatifs	<u>6 745 m²</u>
Total :	9 661 m²

TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES

Les dispositions applicables sont celles de la zone du Plan Local d'Urbanisme en vigueur sur le territoire de la Commune de Saint Rémy, sauf à prendre en compte les dispositions complémentaires particulières ci-après, ainsi que les prescriptions portées sur les documents graphiques.

.../...

Article 2 **Sont autorisées :**

- Les réunions de lots sont autorisées. L'acquéreur de plus d'un lot prendra à sa charge l'enlèvement des coffrets et branchements supplémentaires.
- Les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances et annexes.
- La possibilité de réaliser deux constructions sur un seul lot.
- Le niveau de plancher des constructions des lots devra être au minimum surélevé de 10 cm par rapport au niveau de la voie nouvelle, au droit de la construction.
- Les activités libérales ou commerciales qui pourront y être exercées à titre accessoire.

Article 3

Accès et Voirie :

Les accès véhicules sont limités à un seul par propriété et leur position devra être précisée sur chaque demande de permis de construire.

Certains accès sont imposés et indiqués au Plan de Composition. (Lots 5 et 10)

Les accès devront impérativement respecter les aménagements prévus dans le projet.

Tout accès sur les espaces verts est interdit (Lot 1).

Tout accès des lots 1 à 7 sur la Rue du Portail est interdit.

Article 4 **Desserte par les réseaux :**

§ I – ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction à usage d'habitation doit être obligatoirement raccordée au réseau d'eau potable.

§ II – ASSAINISSEMENT

Eaux usées

Le branchement au réseau d'eaux usées est obligatoire.

Le raccordement à l'antenne de branchement d'eaux usées en attente sur chaque lot sera effectué par l'acquéreur.

Eaux pluviales

Toutes les eaux pluviales des lots seront recueillies individuellement et évacuées sur chaque lot par des dispositifs appropriés (tranchée filtrante – épandage souterrain), conformément au permis de construire.

En aucun cas, les eaux pluviales ne devront être déversées au branchement eaux usées.

De même, dans le cas des constructions implantées à l'alignement des limites, les acquéreurs ne pourront en aucun cas déverser leurs eaux de toitures sur les terrains voisins, ni sur l'espace public. Les toitures dont la pente est orientée vers une limite séparative devront ainsi prévoir une gouttière à l'aplomb de cette limite.

§ III – RESEAUX DIVERS

Desserte électrique – Desserte téléphonique et gaz

Les raccordements aux réseaux électrique, téléphonique et gaz, seront obligatoirement enterrés.

Les coffrets techniques (électricité, gaz) seront intégrés soit au mur de clôture (encastré et recouvert d'un volet plein en bois peint de la couleur de la maçonnerie ou des menuiseries de la construction), soit à la haie de clôture (par un habillage en bardage bois qui conservera sa teinte naturelle grise, équipé d'un volet de même facture).

Article 5 **Caractéristiques des terrains :**

- La superficie de chaque lot est indiquée au Plan de Composition.
- Les surfaces définitives des lots seront déterminées après bornage.
- Le niveau de plancher des constructions des lots devra être au minimum surélevé de 10 cm par rapport au niveau de la voie nouvelle, au droit de la construction.

Article 9 **Emprise au sol :**

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 70 % de la superficie du lot.

Article 10 **Hauteur maximum des constructions :**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant travaux jusqu'à l'égout du toit.

Elle sera de 6 mètres pour les constructions R+1 et n'excèdera pas 3 mètres 50 à l'égout du toit pour les annexes.

Elle sera de 4 mètres pour les constructions à Rez de Chaussée.

Article 12 **Stationnement :**

4 places de stationnement communes pour les véhicules, seront réalisées par l'aménageur aux emplacements prévus au plan de composition.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Article 13 **Espace libre et plantations, espaces boisés classés :**

Pour les plantations destinées à clore les terrains, le choix se fera parmi les essences locales traditionnellement présentes dans le secteur. Sont interdites les essences suivantes : lauriers palmes, thuyas, cupressus.

TITRE III – POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 **Coefficient d'occupation du sol :**

Les surfaces de plancher maximum autorisées pour chaque lot sont mentionnées sur le plan de composition.

DISPOSITIONS PARTICULIERES POUR LES ORDURES MENAGERES

Pour la collecte des ordures ménagères, les acquéreurs des lots devront déposer leurs conteneurs à ordures ménagères aux endroits prévus à cet effet et définis lors de la réalisation des travaux de finition par la Communauté d'Agglomération du Niortais.

~ ♦ ~