

Département : DEUX SEVRES

Commune : GRANZAY GRIPT

Localisation : Rue de la Prairie et Rue Point Belle  
Parcelle AA n° 122

# Projet d'Aménagement Lotissement "Coeur de Bourg"

## Maître d'ouvrage

IMMOBILIERE SUD ATLANTIQUE  
Agence PTFCA  
29, Avenue du Général de Gaulle  
CS 41240  
87 054 LIMOGES CEDEX  
Tél: 05.55.11.90.66

## Architecte

Laurent CHRETIEN  
14 Rue du Four  
79 000 NIORT  
Tel : 05 49 73 20 50  
Port : 06 87 41 57 14  
Email : lchretien@free.fr

## Maître d'oeuvre

Géomètre  
Bureau d'études VRD

**AIR & GEO**

Aménagement Ingénierie Réalisation  
Géomètres-Experts-Fonciers

Résidence JADE  
4 Rue Ernest Pérochon - 79000 NIORT  
Tél. 05 49 17 24 90 / niort@airegeo.fr

# REGLEMENT

# PA 10

Dossier : Ni.198.2021-212992

Date : 22/06/2022

Fichier: Ni 198\_2021-212992 PA.dwg

Modifié le :

---

---

---

Objet :

---

---

---

# DEPARTEMENT DES DEUX-SEVRES

\*\*\*

## Commune de GRANZAY GRIPT

\*\*\*

### PROJET D'AMENAGEMENT

« Coeur de Bourg »

**Rue de la Prairie et Rue Point Belle**

## REGLEMENT

### TITRE I

### DISPOSITIONS GENERALES

#### **Article 1.1 – Champ d'application**

Le présent règlement s'applique à l'intérieur du projet d'aménagement ci-après désigné, tel que son périmètre en sera défini par l'arrêté de Permis d'Aménager pris par l'autorité administrative compétente et figurant sur les documents graphiques approuvés au dossier.

Le lotissement se situe sur la Commune de GRANZAY GRIPT , situé à l'Ouest du Bourg, en bordure des Rue de la Prairie et Rue Point Belle.

Le terrain d'assiette est cadastré section AA n° 122 pour une superficie totale de :  
8 698 m<sup>2</sup>.

## **Article 1.2 – Objet du Règlement**

Le présent règlement a pour objet de déterminer les règles et servitudes d'intérêt général applicables au lotissement et s'impose aux particuliers comme aux personnes morales de droit public ou de droit 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 :

- Voirie : .....	968 m <sup>2</sup>
- Espaces verts : .....	614 m <sup>2</sup>
- Terrains privatifs : .....	<u>7 116 m<sup>2</sup></u>
<b>Total :</b>	<b>8 698 m<sup>2</sup></b>

## **Article 1.4 – Responsabilité des acquéreurs**

Les acquéreurs sont responsables des choses dont ils ont la garde et notamment ils devront veiller à ce que les entreprises travaillant sur le chantier respectent les coffrets des compteurs d'eau, d'électricité, les regards de téléphone, de raccordement à l'égout, d'eaux pluviales ...

En cas de dégradation, le coût de la réparation sera à la charge de l'acquéreur, à charge pour celui-ci de se retourner éventuellement contre les entreprises, sans aucun recours contre le vendeur qui a respecté l'ensemble de ses obligations et qui a transmis les biens en bon état.

## **Article 1.5 – Obligation des acquéreurs**

Les acquéreurs seront tenus de supporter sur leur parcelle les équipements collectifs (coffrets électriques dits « grilles fausse-coupure », « étoilement », « repiquage »..., coffrets d'éclairage, et tout autre coffret nécessaire à la distribution des différents réseaux) en plus de leur équipements individuels.

Toute modification du positionnement des équipements collectifs et individuels (situés à proximité ou sur leur parcelle) sera à la charge des acquéreurs.

## TITRE II

### DISPOSITIONS APPLICABLES

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

#### SECTION 1 – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

##### **Article 2** Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières :

Les activités libérales et commerciales pourront y être exercées à titre accessoire.

#### SECTION 2 – Conditions de l'utilisation du sol

##### **Article 3** Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public :

Les accès véhicules sont limités à un seul par logement.

Certains accès sont imposés et indiqués au Plan de Composition.

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

Tous les accès, y compris les portillons, sont interdits sur les espaces verts et au niveau des noues enherbées et des parkings.

##### **Article 4** Desserte par les réseaux :

###### ALIMENTATION EN EAU POTABLE

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

## ASSAINISSEMENT

### (Eaux usées)

Les constructions devront obligatoirement être branchées au réseau d'assainissement des eaux usées.

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. Les toitures dont la pente est orientée vers une limite séparative devront ainsi prévoir une gouttière à l'aplomb de cette limite.

## RESEAUX DIVERS

### Dessertes électrique et téléphonique

Les raccordements aux réseaux électrique et téléphonique seront obligatoirement enterrés.

Les différents coffrets seront intégrés soit au mur de clôture, soit au muret technique, à l'exception des ouvrages de coupures (RMBT ou grille fausse coupure).

## **Article 12** Stationnement :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il est demandé aux acquéreurs de prévoir le stationnement de deux véhicules minimum sur leur parcelle.

## **Article 13** Espaces libres et plantations, espaces boisés classés :

Les plantations monospécifiques type : Lauriers Cerise, Thuyas et Troènes sont interdites.

Les acquéreurs des lots 2 et 3, sont tenus de conserver les haies existantes à l'Ouest de leurs parcelles.

## **SECTION 3 – Possibilités maximales d'occupation du sol**

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

La Surface de Plancher des constructions édifiées sur un lot sera celle indiquée sur le Plan de Composition.

#### **DISPOSITIONS PARTICULIERES POUR LES ORDURES MENAGERES**

La collecte des ordures ménagères se fera par dépôt des conteneurs à déchets ménagers, en bordure de la voie nouvelle créée, aux points de collecte définis par la Communauté d'Agglomération du Niortais.

En cas de demande de différé des travaux de finition de la part du lotisseur, les conteneurs devront être déposés aux extrémités de la voie nouvelle créée, soit aux intersections avec la Rue de la Prairie et Rue Point Belle, dans l'attente de la finition des trottoirs.