

PA10 – PROJET DE REGLEMENT

SOMMAIRE

I – DISPOSITIONS GENERALES

- I.1 OBJET DU REGLEMENT
- I.2 CHAMP D'APPLICATION
- I.3 CARACTERE DE LA ZONE

II - LE REGLEMENT –

- ARTICLE 1 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES
- ARTICLE 2 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS
- ARTICLE 3 – ACCES ET VOIRIE
- ARTICLE 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX
- ARTICLE 5 – SUPERFICIES MINIMALES DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES
- ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES
- ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES
- ARTICLE 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE
- ARTICLE 9 – EMPRISE AU SOL
- ARTICLE 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS
- ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR
- ARTICLE 12 –STATIONNEMENT
- ARTICLE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES
- ARTICLE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

III – DIVERS

- III.1 DISPOSITIONS AFFERENTES AUX MODIFICATIONS DES REGLES POSEES PAR LE REGLEMENT
- III.2 RAPPEL DE L'OBLIGATION DU PERMIS DE CONSTRUIRE
- III.3 TAXES
- III.4 RACCORDEMENT AUX RESEAUX EXISTANTS

I – DISPOSITIONS GENERALES

I.1 OBJET DU REGLEMENT

Il a pour but de fixer les règles d'urbanisme imposées au lotissement « Le Petit Coudret » sur la Ville de SAINTES.

I.2 CHAMP D'APPLICATION

Le règlement est applicable en sus du droit des tiers et des règles générales d'urbanisme applicables sur le territoire de SAINTES définies par le Plan Local d'Urbanismes en vigueur dans la Commune et dans le secteur considéré, qu'il convient de consulter et de respecter. Les permis de construire déposés dans le lotissement devront respecter le règlement du P.L.U. existant à la date de l'autorisation d'aménager et ce pour une durée de 10 ans.

Ce règlement ainsi que le règlement du PLU en vigueur est opposable à quiconque détient à quelques titres que ce soit un terrain compris dans l'assiette foncière dudit lotissement.

I.3 CARACTERE DE LA ZONE

Le projet, objet des présentes, est classé au Plan Local d'Urbanisme de la Ville de SAINTES en zone AU. La zone AU est une zone à caractère d'habitat dense. Elle correspond aux quartiers d'extension immédiate de la commune. La zone AU se caractérise par un tissu pavillonnaire dont la densité et la morphologie ont vocation à évoluer. Elle peut également accueillir des activités compatibles avec le caractère résidentiel.

II - LE REGLEMENT

ARTICLE 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Confère document d'urbanisme en vigueur.

ARTICLE 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Les constructions admises sur les présents lots ne sont principalement qu'à usage d'habitation et leurs annexes.

Toutefois, l'exercice de professions libérales où d'activités compatibles avec le caractère résidentiel et les règles du Plu en vigueur seront autorisées à conditions que :

- les stationnements prévus pour l'activité soient réalisés sur la parcelle privative.

ABLOTISSEMENT : Dans le cas où une même personne physique ou morale se porterait acquéreur de plusieurs lots mitoyens, les zones constructibles à prendre en considération pour l'implantation des constructions seront celles s'appliquant aux limites extrêmes de la parcelle ainsi formée.

ARTICLE 3 – ACCES ET VOIRIE

Le plan de composition (pièce PA4) définit la voie de distribution ouverte à la circulation automobile, les emplacements réservés pour le stationnement des véhicules.

Tout accès véhicule à travers un espace vert où une place de stationnement en commun est interdit.

ARTICLE 4 – DESSERTES PAR LES RESEAUX

Confère document d'urbanisme en vigueur

Il est rappelé que les cotes des plates-formes finies des rez-de-chaussée devront impérativement permettre le raccordement en gravitaire vers le branchement EU mis en place par le lotisseur.

ARTICLE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Confère document d'urbanisme en vigueur.

NB : L'article 5 du règlement du P.L.U de SAINTES n'impose aucune superficie minimale par lot en secteur AU et l'article 14 ne fixe aucun Coefficient d'Occupation des Sols.

Il est donc fixé arbitrairement une Surface Plancher par lot.

N.B. Les superficies ci-dessus ne seront définitives qu'après le bornage et le mesurage du lot.

N° DES LOTS	SURFACES DES LOTS (m²)	SURFACES PLANCHER (m²)
Lot 1	428	428
Lot 2	396	396
Lot 3	331	331
Lot 4	377	377
Lot 5	347	347
Lot 6	347	347
Lot 7	347	347
Lot 8	347	347
Lot 9	347	347
Lot 10	347	347
Lot 11	347	347
Lot 12	347	347
Lot 13	330	330
Lot 14	233	233
Lot 15	347	347
Lot 16	295	295
Lot 17	582	582
Lot 18	375	375
Lot 19	374	374
Lot 20	375	375
Lot 21	398	398
Lot 22	344	344
Lot 23	425	425
Lot 24	342	342
Lot 25	327	327
Lot 26	310	310
Lot 27	301	301
Lot 28	285	285
Lot 29	368	368
Superficie totale cessible	10319 m²	10319 m²
<u>Espaces communs</u> :	2919 m² (dont 915 m² d'espaces verts) Soit 22% de la superficie totale de l'opération (dont 7% d'espace vert)	
Superficie totale de l'opération	13238 m²	

ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES
Confère document d'urbanisme en vigueur et pièce PA4

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES
Confère document d'urbanisme en vigueur et pièce PA4

ARTICLE 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Confère document d'urbanisme en vigueur.

ARTICLE 9 – EMPRISE AU SOL

Confère document d'urbanisme en vigueur

ARTICLE 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Confère document d'urbanisme en vigueur.

ARTICLE 11 – ASPECT EXTERIEUR

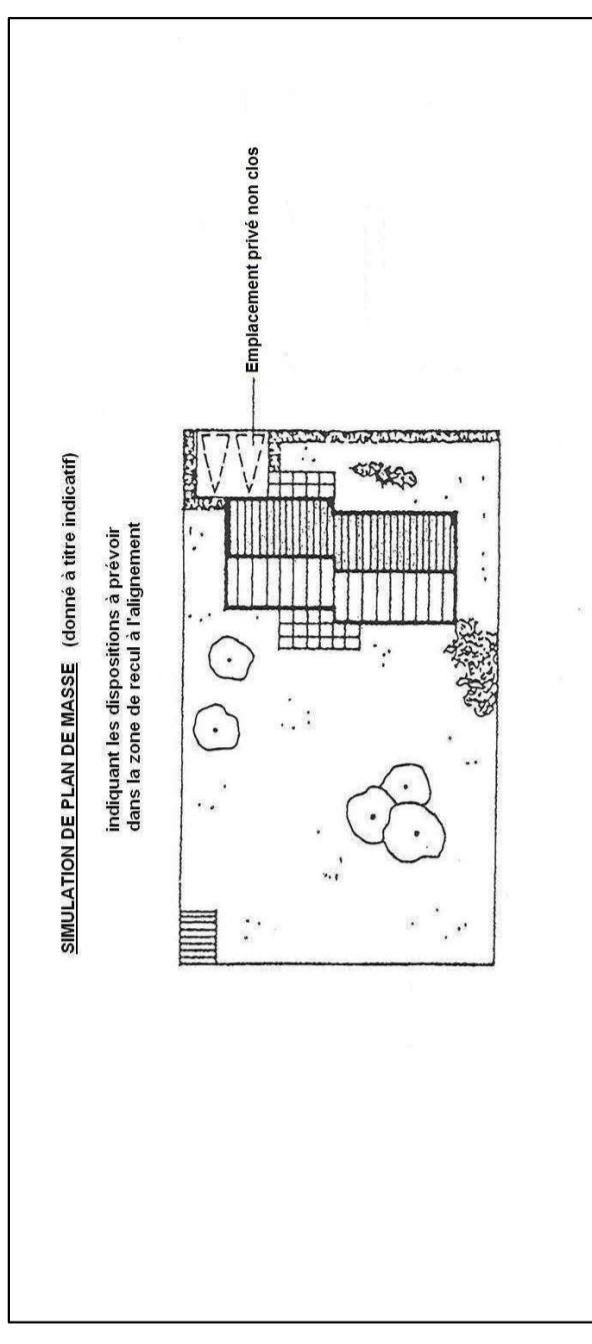
- *Aspect extérieur*
Confère document d'urbanisme en vigueur.
- *Clôtures*
Voir plan des clôtures

ARTICLE 12 – STATIONNEMENT

Confère document d'urbanisme en vigueur.

Sur chaque lot est imposé un emplacement privatif 6mx5m minimum (2 place par logement).

Il est rappelé que tous stationnements prévus pour les activités professionnelles seront obligatoirement réalisés sur la parcelle privative.



ARTICLE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Confère le document d'urbanisme en vigueur.

ARTICLE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Confère le document d'urbanisme en vigueur.

ARTICLE 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Confère le document d'urbanisme en vigueur.

ARTICLE 16 – INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Confère le document d'urbanisme en vigueur

III – DIVERS

III.1 DISPOSITIONS AFFERENTES AUX MODIFICATIONS DES REGLES POSEES PAR LE REGLEMENT

Le règlement a le caractère d'une disposition réglementaire et ses modifications ne peuvent intervenir qu'en conformité avec l'article L. 442-10 du Code de l'urbanisme

III.2 RAPPEL DE L'OBLIGATION DU PERMIS DE CONSTRUIRE

Toutes les constructions (y compris les clôtures éventuelles) ne pourront être édifiées que si le propriétaire d'un lot a obtenu une autorisation de construire exigée par les textes en vigueur.

III.3 TAXES

Les acquéreurs seront redevables, au fur et à mesure de l'obtention de leur permis de construire, des différentes taxes liées à l'autorisation délivrée.

III.4 RACCORDEMENT AUX RESEAUX EXISTANTS

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée aux frais de l'acquéreur aux différents réseaux existants mis en place au droit de sa parcelle par le lotisseur.