

plan
urba

GRUPE HEXAÔM

PA 10 - REGLEMENT

Réalisation d'un lotissement « Le Moulin Sud »
Commune de ARDILLIERES (17290)

Date : 5 janvier 2023

N° 22032



GRUPE HEXAÔM

PLAN URBA SERVICES - MAITRISE D'ŒUVRE VRD
4, RUE DU PRÉ MÉDARD - 86280 SAINT BENOIT
TELEPHONE : 05 49 51 56 12 - Courriel : plan.urbaservices@claimo.fr

DEPARTEMENT DE LA CHARENTE MARITIME
COMMUNE D'ARDILLIERES
Parcelle n°235 a-b sections AB
LOTISSEMENT « LE MOULIN SUD »

PA 10 - REGLEMENT



AIRE ATELIER D'ARCHITECTURE

Bureaux du lac - téléport Z - 15 Avenue René CASSIN
86960 Futuroscope Chasseneuil
Tél: 05 49 61 13 33
Email : p.lebrun@aire-architecture.com

SARL LES LOGES TERRAINS

4, rue du Pré Médard

86280 SAINT BENOIT

Tel : 05 49 18 61 13

lesloges.terrains@claimo.fr

Vu pour être annexé à mon arrêté
En date du 16/01/2023.....

Le Maire

DISPOSITIONS GENERALES

CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement s'applique à une propriété appartenant à la SARL LES LOGES, telle qu'elle est délimitée sur le plan topographique au 1/500 pièce n° PA3, cadastrée section AB parcelles n°235.

Le projet d'aménagement est situé en secteur AU, du PLUi-H de la communauté de communes d'Aunis Sud.



Caractère et vocation de la zone AU

Le secteur « AU » correspond à une densification du quartier d'habitation limitrophe. Ce secteur accueillera de préférence des constructions à usage de logement. Il s'agit d'étendre un espace à vocation résidentielle dans le respect de l'environnement proche. L'équipement, à l'intérieur de cette zone sera réalisé par les aménageurs publics ou privés, qui devront se raccorder aux réseaux existants en périphérie.



PA 10 – REGLEMENT Réalisation d'un lotissement « Le Moulin Sud » Commune de ARDILLIERES (17290)	Date : 5 janvier 2023
	N° 22032

OBJET

Le présent règlement a pour objet de définir de définir les règles spécifiques d'occupation et d'utilisation des sols du lotissement 'Le Moulin du Sud', suivant la zone AU, et en référence au LIVRE_5_OAP du PLUI-H en vigueur.

DIVISION DU TERRAIN

Les espaces du lotissement indiqués au plan de composition comportent 18 lots destinés à recevoir des constructions à usage d'habitation et leurs dépendances.

Chapitre 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Confère au LIVRE_5_OAP du PLUI-H

Article 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

Confère au LIVRE_5_OAP du PLUI-H

Chapitre 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 3 - ACCES ET VOIRIE

Confère au LIVRE_5_OAP du PLUI-H

Les accès aux terrains portés au plan de composition sont imposés.

Article 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

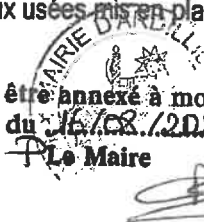
Le constructeur est tenu de se raccorder en souterrain sur les branchements laissés préalablement en attente par le lotisseur.

Un seul branchement par lot et par réseau sera effectué par le lotisseur.

Le lotisseur devra communiquer au constructeur le plan des réseaux.

Le constructeur devra au moment de l'établissement de son projet de construction, s'assurer que le raccordement aux réseaux d'assainissement est réalisable pour le projet envisagé. Il sera tenu de raccorder gravitairement tous les niveaux de la construction aux réseaux eaux usées mis en place par le lotisseur.

Vu pour être annexé à mon arrêté
En date du 16/02/2023.....
Le Maire





PA 10 – REGLEMENT Réalisation d'un lotissement « Le Moulin Sud » Commune de ARDILLIERES (17290)	Date : 5 janvier 2023
	N° 22032

1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau par une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes.

2. Assainissement : Eaux usées

Pour toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement, le raccordement au réseau collectif est obligatoire.

3. Assainissement : Eaux pluviales

Les eaux de pluies des constructions et de leurs abords seront stockées sur chaque parcelle privative par système de puits d'infiltration ou de tranchée drainante. Ces travaux seront réalisés par et à la charge de chaque acquéreur. Le trop plein de ces dispositifs ne pourra être raccordé au réseau public.

En cas d'impossibilité technique démontrée, après accord du gestionnaire du réseau, les eaux pluviales pourront être évacuées dans le réseau collectif existant.

Le mode de gestion des eaux pluviales devra favoriser les techniques alternatives ou compensatoires dès la conception du projet.

4. Réseaux souples

Toute construction nouvelle devra pouvoir être raccordée aux réseaux d'électricité et téléphone selon les normes en vigueur.

NOTA : Les accès aux lots aménagés par les acquéreurs seront réalisés en tenant compte de l'emplacement sur le terrain de tous les coffrets de branchements et candélabres. Tout déplacement de ces ouvrages sera à la charge du propriétaire du lot. La position des coffrets, regards et tabourets de branchement ne sera définitive qu'après réalisation des plans de récolement par l'entreprise chargée des travaux.

Article 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

Article 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Confère au LIVRE_5_OAP du PLUi-H

Article 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES



PA 10 – REGLEMENT Réalisation d'un lotissement « Le Moulin Sud » Commune de ARDILLIERES (17290)	Date : 5 janvier 2023
	N° 22032

Confère au LIVRE_5_OAP du PLUi-H

Article 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Confère au LIVRE_5_OAP du PLUi-H

Article U 9 - EMPRISE AU SOL

Confère au LIVRE_5_OAP du PLUi-H

Article 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Confère au LIVRE_5_OAP du PLUi-H.

Article 11 - ASPECT EXTERIEUR

Confère au LIVRE_5_OAP du PLUi-H

Article 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Confère au LIVRE_5_OAP du PLUi-H

Pour permettre le stationnement de deux voitures par parcelles, un espace privatif de 5 mètres de profondeur sur 6 mètres de largeur, sera obligatoirement créés par les constructeurs à l'emplacement prévu au plan de composition. Cet espace privatif sera revêtu au moins d'une finition calcaire 2/4 par l'acquéreur.

Article 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Confère au LIVRE_5_OAP du PLUi-H

Vu pour être annexé à mon arrêté
 En date du 16.03.2023...

P Le Maire





Chapitre 3 – POSSIBILITE MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL :

La Surface de Plancher maximale constructible est définie au tableau annexé au présent règlement.

N° de Lot	Surface Terrain (m ²)	Surface de Plancher (m ²)
LOT N° 01	426	250
LOT N° 02	385	250
LOT N° 03	382	250
LOT N° 04	386	250
LOT N° 05	384	250
LOT N° 06	385	250
LOT N° 07	387	250
LOT N° 08	387	250
LOT N° 09	387	250
LOT N° 10	410	250
LOT N° 11	512	300
LOT N° 12	478	250
LOT N° 13	485	250
LOT N° 14	422	250
LOT N° 15	578	300
LOT N° 16	502	250
LOT N° 17	425	250
LOT N° 18	415	250
Total	7736	4600