

Dossier : 231090

Commune de LANDRAIS

Maître d'ouvrage :

SARL MANOLYS



Lotissement

" LE BOIS DES ORANGERS "

PA 10 REGLEMENT

AVRIL 2024

CONCEPTEUR
MAÎTRE D'OEUVRE
GEOMETRES - EXPERTS

Ph. PACAUD Ingénieur ESGT
Da. THERRY Géomètre Expert

SIT&A CONSEIL

4, Rue de la Palenne - Chagnolet
17139 DOMPIERRE SUR MER
Tél : 05 46 34 13 24

email : larochele@siteaconseil.fr



Commune de Landrais

Lotissement " Le Bois des Orangers "

PA 10 - REGLEMENT

Les règles d'urbanisme qui s'appliquent sont celles du plan local d'urbanisme intercommunal de la Communauté de Communes Aunis Sud, en vigueur. En complément les acquéreurs devront respecter les règles ci-après :

1. Les lots sont à vocation principale résidentielle.
2. Les constructions prévues dans les lots 1 à 9 devront respecter la zone non-aedificandi telle que représentée sur le plan de composition. La haie présente dans ces zones non-aedificandi devra être conservée et entretenue par les propriétaires des lots concernés.
3. Les constructions prévues dans les lots 9 à 14 devront respecter la zone non-aedificandi telle que représentée sur le plan de composition. Les acquéreurs s'obligent à conserver et compléter la haie à créer, à la conforter et à l'entretenir. Ils s'obligent également à respecter la zone non aedificandi qui lui est dédiée et à conserver et à entretenir la noue réalisée par le lotisseur.
4. Afin de gérer les eaux pluviales en provenance du bassin amont, la limite Nord de l'opération sera aménagée avec une noue de 20-30cm de profondeur et la limite Est sera aménagée avec une noue de 20-30cm de profondeur suivie d'un merlon d'une hauteur de 20cm. Ces aménagements seront assurés par le lotisseur. Afin d'assurer le bon fonctionnement hydraulique par rapport à ce bassin amont, chaque acquéreur devra :
 - a. Respecter la zone non-aedificandi le long de ces limites.
 - b. Maintenir la profondeur de 20-30cm de la noue
 - c. Maintenir la hauteur du merlon de 20cm
 - d. Maintenir cette profondeur de noue et cette hauteur de merlon au moment de la plantation de la haie en limite d'opération et assurer leur pérennité sur le long terme.
5. Les acquéreurs des lots 15 et 16 devront prévoir une étanchéité pour les façades qui seraient en limites avec la noue aménagée.
6. Les côtes minimales des dalles des rez-de-chaussée devront respecter la côte mentionnée sur le plan de composition (PA4).
7. Chaque lot devra respecter le ratio de 50% d'espaces artificialisés maximum.
8. Un seul accès véhicule sera autorisé par lot sauf le lot 12 qui, s'il accueille 2 logements, devra prévoir 2 accès véhicules. Il sera positionné conformément au plan de composition (PA4).
9. Un emplacement 6x5m sera aménagé sur chaque parcelle individuelle et sera aménagé par l'acquéreur et à ses frais sur chaque parcelle individuelle. Il sera positionné conformément au plan de composition (PA4).

10. Les clôtures devront respecter le plan des clôtures annexé au présent règlement. La mise en place des clôtures dans les lots 9 à 14 ne devra pas interrompre la continuité de la noue, ni créer d'obstacle pour l'acheminement des eaux pluviales.
11. Les eaux pluviales issues des surfaces imperméables privées (toitures, terrasses, places de stationnement privées, ...) devront obligatoirement être infiltrées sur la parcelle. Aucun débit de fuite et aucune surverse ne seront autorisés des lots privatifs sur les espaces communs.
12. Ainsi, pour les places de stationnement privées, la mise en place d'un matériau drainant sera privilégiée. Toutefois, si un revêtement étanche est mis en œuvre et que la pente se fait en direction des espaces communs du lotissement, un caniveau à grille (ou tout autre système de ce type) devra être mis en place en limite de propriété, côté rue, avec un système d'infiltration des eaux pluviales (puisard ou tranchée drainante) sur la parcelle privée.
13. Les surfaces de plancher maximales autorisées par lot devront respecter le tableau ci-dessous :

Lot	Surface (m ²)	Surface plancher maximale autorisée (m ²)
1	371	200
2	350	200
3	341	200
4	317	200
5	449	250
6	360	200
7	334	200
8	382	200
9	607	300
10	403	250
11	635	300
12	411	200
13	548	300
14	523	250
15	381	200
16	367	200
Total	6779	3650