

Dossier : 231112

Commune de PRAHECQ

Maître d'ouvrage :

UN TERRAIN POUR DEMAIN

Lotissement

"LE CLOS DE BIMARD"

**PA 10
REGLEMENT**

DÉCEMBRE 2024

CONCEPTEUR
MAÎTRE D'OEUVRE
GEOMETRES - EXPERTS

Ph. PACAUD Ingénieur ESGT
Da. THERRY Géomètre Expert

SIT&A CONSEIL

140 rue de l'Aérodrome
79 000 NIORT
Tél : 05 49 33 09 49

email : niort@siteaconseil.fr



Commune de PRAHECQ (79)
Lotissement « Le Clos de Bimard »

PA10 - REGLEMENT DU LOTISSEMENT

A – DISPOSITIONS GÉNÉRALES

1 - Objet du règlement

Il fixe les règles et servitudes d'intérêt général imposées dans l'assiette foncière du lotissement. Le présent règlement s'applique à l'intérieur du périmètre qui délimite le lotissement.

Le lotissement est situé sur la Commune de Prahecq. Sa délimitation est indiquée sur le plan d'état des lieux et sur tous les autres plans constituant le dossier de demande de permis d'aménager. Il est projeté sur les parcelles cadastrées section AH n° 6p., 8 et 320.

2 - Champ d'application

Ce règlement est applicable en sus du droit des tiers et des règles générales d'urbanisme applicables sur le territoire de la Commune, à savoir le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal Déplacements de la Communauté d'Agglomération du Niortais (PLUI-D) en vigueur.

Le terrain est situé majoritairement en zone 1AUH et en partie en zone UB. Le règlement est opposable à quiconque détient à quelque titre que ce soit, un terrain compris dans l'assiette foncière du lotissement.

Il doit être rappelé dans tous les actes de succession, de vente ou de location d'un lot par voie de reproduction intégrale.

Les dispositions du présent règlement ne deviendront définitives qu'après approbation par l'autorité compétente.

3 - Division du terrain

Le lotissement est divisé tel que figuré au plan de composition annexé à l'autorisation de lotissement. Il comporte 10 lots, parcelles individuelles destinées à l'habitation et un îlot destiné à accueillir 9 logements sociaux.

Division de terrain : le lotissement est divisé tel que figuré au plan de composition (PA4).

Des lots contigus pourront faire l'objet d'une réunion (ablotissement).

La subdivision des lots est autorisée.

Les surfaces des lots ne deviendront définitives qu'après le bornage.

B – COMPLEMENTS AU PLUI-D

II.3.1.G Accès et stationnement :

Règles à appliquer en complément du Règlement du PLUI-D :

Accès :

- Un seul accès véhicule sera autorisé par lot.
- La position de cet accès est fixe et devra être respectée conformément aux emprises figurant sur le plan de composition (PA4).

Le niveau des seuils d'accès à chaque parcelle devra être en conformité avec les cotes projet de voirie finie. La consultation du Bureau d'Etude pour détermination des altimétries des seuils est rendue obligatoire avant toute réalisation.

II.3.6. Clôtures :

Les clôtures seront conformes au plan annexé au présent règlement.

En l'absence de mur ou muret de clôture, la limite entre la voirie (hors espaces verts) et les parcelles privées sera délimitée physiquement par une construction (fondation béton, parpaing, bordure...) à la charge des propriétaires des parcelles et permettant le blocage du revêtement du trottoir avant la fin de finition de la voirie.

II.4.1.A Coefficient de biotope:

Tout projet doit intégrer des surfaces éco-aménageables permettant d'atteindre le coefficient de biotope minimal défini ci-dessous :

Lot n°	Contenance en m ²	Coefficient de biotope minimal	Biotope mini (m ²)
1	371	0,35	130
2	333	0,35	117
3	287	0,3	87
4	346	0,35	122
5	382	0,35	134
6	416	0,35	146
7	389	0,35	137
8	426	0,35	150
9	413	0,35	145
10	480	0,4	192

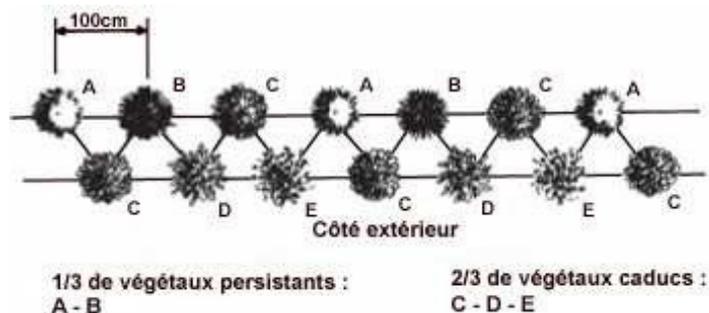
Concernant l'ilot A, la surface de l'ilot est divisée par le nombre de logements créés (surface pondérée). L'ilot faisant 2219 m² pour 9 logements, la surface pondérée est 246m², soit un coefficient minimal de biotope de 0,3. Le biotope mini pour l'ilot A est donc de 666m².

II.4.4.F Plantations

Règles à appliquer en complément du Règlement du PLUI-D :

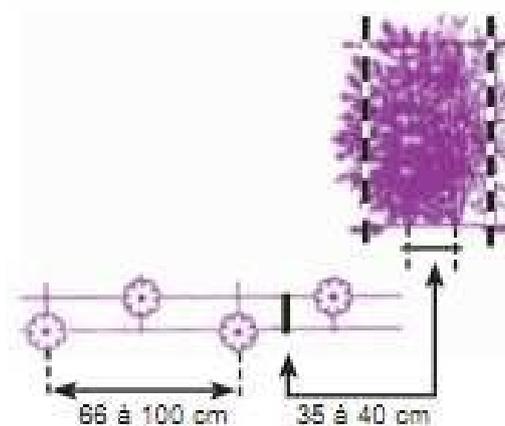
Les haies doivent être d'essences végétales adaptées au sol, au climat et au paysage et doivent comporter au moins quatre essences d'arbustes, en mélangeant harmonieusement caducs et persistants.

Disposition de principe des arbustes pour une haie (recommandation)



Haies taillées et petits brise-vent :

- planter sur une seule bande de paillage
- les deux lignes ne seront donc espacées que de 25 à 40 cm
- les espèces entremêleront rapidement leurs branches

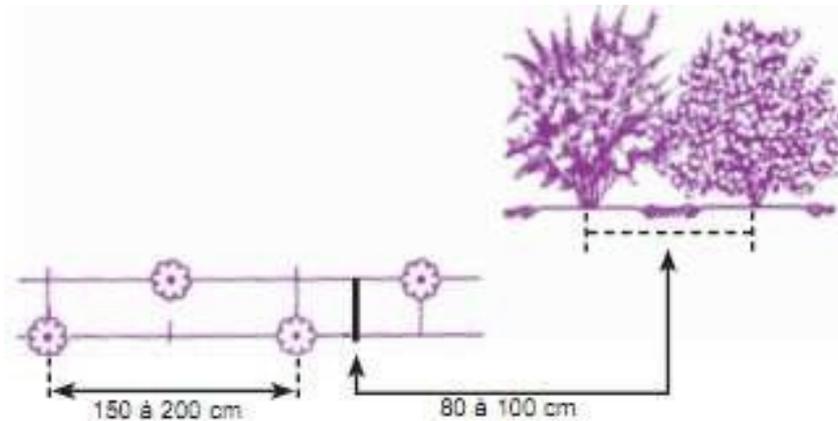


COMMENT CONDUIRE UNE HAIE TAILLÉE ?	À LA PLANTATION JANVIER 2001		JANVIER 2002	JANVIER-JUIN 2003	JANVIER-JUIN 2004	JANVIER-JUIN 2005	JUIN 2006
	<p>Deux principes :</p> <p>1 - Taille sévère pour bien étoffer la base.</p> <p>2 - Ne monter la haie que de 20 à 30 cm par an en 2 tailles</p>	<p>Caducs : Ne pas tailler sauf plantation tardive, en cas de bourgeons démarrés : raccourcir de 1/3 à 1/2</p>	<p>Persistants : Ne pas tailler sauf Troènes : toujours les raccourcir de 1/2 à 1/3</p>	<p>Persistants : raccourcir 1/3 à 1/2 selon la croissance</p>	<p>Commencer à tailler «au carré» les 3 faces, en montant de 10 à 15 cm à chaque coupe</p>	<p>Continuer à monter la haie de 5 à 10 cm deux fois par an : Taille d'hiver d'octobre à février. Taille d'été en juin. Ne pas tailler de mars à mai pour ne pas déranger les nids.</p>	<p>Continuer de la même manière jusqu'à 1,5 à 2 m</p>

Source : le guide de plantations des arbres et des haies "Deux-Sèvres ENVIRONNEMENT " publié par le Conseil Général des Deux-Sèvres

Haies libres :

- pour les haies libres fleuries, il est souhaitable d'espacer davantage pour que chaque arbuste à fleurs puisse prendre sa place sans être gêné par ses voisins
- planter de préférence sur deux bandes de paillage avec 80 à 100 cm d'écart entre chacune des deux lignes.



COMMENT BIEN CONDUIRE UNE HAIE LIBRE ?		À LA PLANTATION JANVIER 2001	JANVIER 2002	LES ANNÉES SUIVANTES
Deux principes : 1 - Taille sévère pour étoffer la base les 3 premières années 2 - Une taille en courbes , permettant à chaque arbuste de prendre son volume.		Caducs : Ne pas tailler sauf plantation tardive, en cas de bourgeons démarrés : raccourcir de 1/3 à 1/2	Persistants : Ne pas tailler sauf les Troènes : toujours les raccourcir de 1/2 à 1/3	Espèces à floraison printanière (février-mai) : après floraison, rabattre de 1/2 à 2/3 les tiges florales, sauf celles des espèces à baies qui ne seront rabattues que l'hiver suivant. Espèces à floraison estivale (juin-septembre) : seront rabattues en fin d'hiver avant le départ en végétation (fin février-début mars) pour garder les teintes et fruits d'automne. Rabattre sévèrement pour que la haie reste dense et fasse au printemps de fortes pousses florifères.
		Caducs : Recéper à 10 cm.	Persistants : raccourcir 1/3 à 1/2 selon la croissance	

Source : le guide de plantations des arbres et des haies "Deux-Sèvres ENVIRONNEMENT " publié par le Conseil Général des Deux-Sèvres

II.5.1. Stationnement :

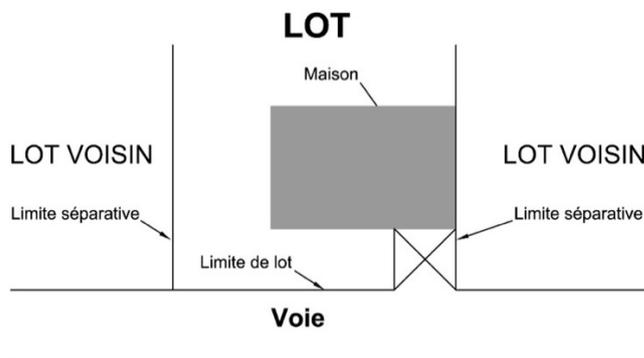
Règles à appliquer en complément du Règlement du PLUI-D :

Sur chaque lot (sauf pour l'îlot social pour lequel il n'est exigé qu'1 place par logement) chaque acquéreur aura l'obligation de réaliser une aire privative de stationnement de dimensions 6mX5m minimum selon les schémas de principe ci-joints.

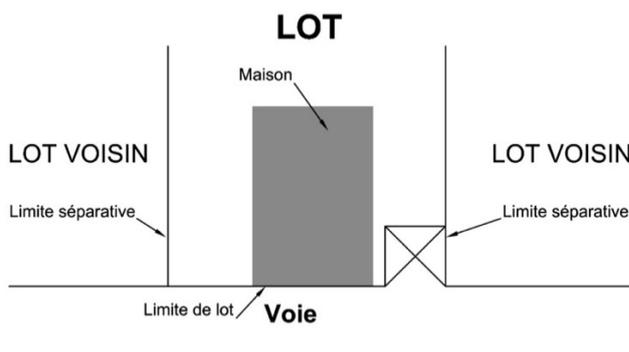
SCHEMA DE PRINCIPE DES EMPLACEMENTS :

Ce principe sera adapté en fonction de chacun des projets, de la distance d'implantation par rapport à la Rue etc...

Solution maison accolée à l'espace de stationnement (côté rue) :



Solution maison à l'alignement sur rue :



L'emplacement 6X5 sur chaque parcelle est prévu dans les emprises figurant sur le plan de composition. La position de ces emprises est fixe et devra être respectée.

II.6.3. Eaux pluviales:

Règles à appliquer en complément du Règlement du PLUI-D :

L'Acquéreur assurera dans son lot la collecte des eaux pluviales **pour un événement de fréquence trentennale minimum** en provenance des surfaces imperméabilisées par un système d'absorption construit en fonction de la nature du sous-sol. **INTERDICTION D'Y ENVOYER LES EAUX USEES.**

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas modifier les axes et sens d'écoulement des eaux pluviales ; ces aménagements doivent garantir l'écoulement vers un exutoire particulier, réseau collecteur ou réseau hydraulique superficiel. L'installation de clôtures en travers des exutoires des eaux ne doit pas nuire au libre écoulement de celles-ci.

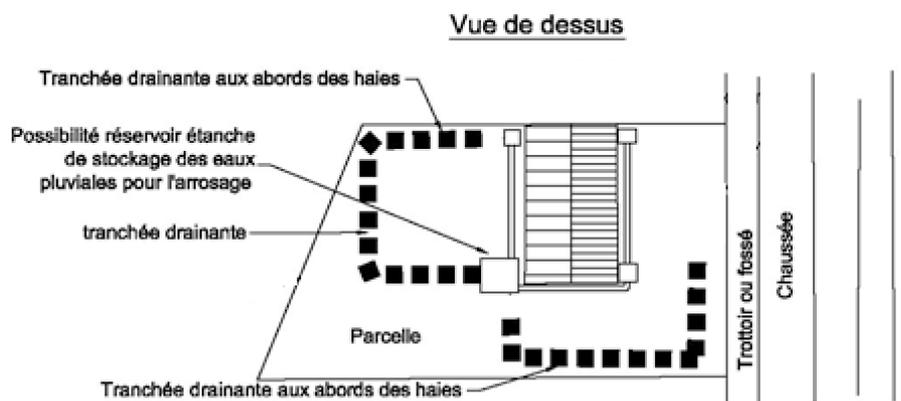
Le rejet d'un trop plein vers les espaces communs n'est pas autorisé.

Principe : Chaque acquéreur de lot devra installer sur sa parcelle un dispositif type tranchée drainante qui retiendra les eaux de pluie sur son terrain.

La mise en place de réservoirs afin de stocker les eaux pluviales pour arroser les espaces verts ou le jardin est vivement conseillée.

Dans l'hypothèse où le propriétaire souhaiterait réaliser une extension de bâtiment ou simplement d'une surface imperméabilisée, il devra s'assurer que le dimensionnement des ouvrages de rétention réalisés est suffisant pour gérer ces nouveaux aménagements. Si ces ouvrages sont insuffisants, il devra en mettre en place des nouveaux.

Remarque : La surverse sur le domaine public n'est pas autorisée.



L'acquéreur d'un lot situé en contrebas par rapport à la voirie devra prendre toutes dispositions à l'intérieur de son lot pour que les eaux pluviales de ruissellement ne pénètrent pas dans sa construction (construire ses clôtures et le seuil des portails et portillons avec une légère surélévation).

Chaque acquéreur devra veiller à construire le seuil de son portail d'entrée 5cm au-dessus du niveau fini du trottoir. Les altitudes du plancher de chaque construction, du terrain naturel, et de la voirie située face à la parcelle devront figurer sur le plan de masse du dossier de demande de permis de construire.

L'implantation des dispositifs d'absorption à l'intérieur de chaque lot devra être étudiée de telle sorte que les eaux de ruissellement ne viennent pas inonder l'habitation et ne débordent pas sur les terrains riverains. Dans tous les cas, les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent empêcher les écoulements provenant des fonds supérieurs ni aggraver la servitude d'écoulement envers les fonds inférieurs (Code civil - art 640 et 641)

Tout niveau de construction, même non habité, situé en dessous du terrain ou de la chaussée desservant les constructions devra être protégées contre les eaux de ruissellement et le refoulement des réseaux en cas de mise en charge.

Noues et bassins :

Il est interdit de remblayer ou obstruer les noues et bassins, à conserver ou créés par le lotisseur.

III.1.b. Implantation par rapport aux voies et emprises publiques:

L'implantation des constructions devra être conforme aux indications du plan de composition (PA4).

Concernant la limite Sud du lot 10, si l'acquéreur du lot souhaite implanter sa construction à l'alignement de cette limite, il devra faire le nécessaire pour assurer l'étanchéité de son mur le long de la noue située dans les espaces communs.

III.1.c. Implantation par rapport aux limites séparatives

Les règles du PLUI-D s'appliquant à l'échelle de l'unité foncière :

Les constructions doivent être implantées :

- Soit en limite séparative,
- Soit avec un retrait minimum de 3 mètres en limites extérieures du lotissement.
- Soit avec un retrait minimum de 2 mètres en limites internes du lotissement.

SURFACE DE PLANCHER

Le lotisseur fixe la Surface de Plancher applicable à chaque lot suivant le tableau de répartition ci-après :

SURFACE DE PLANCHER AFFECTEE A CHAQUE LOT

Lot n°	Contenance en m ²	Surface de plancher maxi en m ²
1	371	250
2	333	250
3	287	250
4	346	250
5	382	250
6	416	250
7	389	250
8	426	250
9	413	250
10	480	250
Ilot A	2219	1500
TOTAL	6 062	4000

Le lotisseur