

Dossier : 171099

Commune de NIORT

Maître d'ouvrage :

Pierres et Territoires de France

Lotissement

"LE HAMEAU DE TELOUZE"

PA 10 REGLEMENT

Octobre 2018
Novembre 2018 complément

CONCEPTEUR
MAÎTRE D'OEUVRE
GEOMETRES - EXPERTS

Ph. PACAUD Ingénieur ESGT

**GROUPE ETUDE
SIT&A CONSEIL**

140 Avenue de Paris
79 000 NIORT
Tél : 05 49 33 09 49
email : niort@siteaconseil.fr



Commune de NIORT (79)
Lotissement "Le Hameau de Telouze"

PA10 - REGLEMENT DU LOTISSEMENT

PREAMBULE

Le présent règlement est opposable non seulement aux acquéreurs mais aussi à leurs héritiers et ayants-droits ainsi qu'à leurs cessionnaires, à quelque titre que ce soit.

Il devra être reproduit dans tous les actes translatifs.

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

ARTICLE 1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Application du Règlement du PLU en vigueur.

ARTICLE 2- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Application du Règlement du PLU en vigueur.

ARTICLE 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

L'accès des véhicules depuis la voie publique sur chaque parcelle est prévu dans les emprises figurant sur le plan de composition.

ARTICLE 4 –CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

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 leurs équipements individuels.

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

Eau potable :

Application du Règlement du PLU en vigueur.

Assainissement :

Eaux usées :

Application du Règlement du PLU en vigueur.

Eaux pluviales :

Compléments au schéma directeur pluvial (annexé au PLU de la Ville de NIORT) :

L'opération se situe en secteur R0e du zonage d'assainissement pluvial :

Sur la zone AUM du PLU ; par application des prescriptions R0e le coefficient d'imperméabilisation doit être inférieur à 70% et le volume de rétention à assurer à la parcelle est de 45 l/m² imperméabilisé.

Article 1 du schéma directeur pluvial

« Les possibilités d'infiltration à la parcelle devront obligatoirement et systématiquement être vérifiées via une étude de perméabilité à l'endroit même de l'infiltration projetée. Si les résultats sont supérieurs à 20 mm/h, l'absorption sur l'unité foncière sera obligatoire au maximum de sa capacité.

De la même manière, la mise en place de solutions alternatives sera privilégiée au détriment de la solution dite du "tout tuyau", afin de limiter au maximum l'impact de l'urbanisation sur les écoulements.

Toutefois, dans les zones de protection des captages présents sur le territoire de la ville de Niort, l'infiltration des eaux pluviales est interdite, à l'exception des eaux de ruissellement de toiture et de terrasse qui doivent être infiltrées. »

Article 7 du schéma directeur pluvial

« Toute augmentation du ruissellement induite par de nouvelles imperméabilisations de sols (création ou extension de bâtis ou d'infrastructures existants) doit être compensée par la mise en oeuvre de dispositifs de rétention des eaux pluviales ou d'autres techniques alternatives. »

Article 9 du schéma directeur pluvial

« Le zonage pluvial a pour objectif de définir, sur l'ensemble du territoire communal, différentes **zones pour lesquelles un coefficient d'imperméabilisation maximal à ne pas dépasser a été fixé**. Ainsi, lors du développement, du renouvellement urbain et d'éventuels projets d'extension dans le cadre des permis de construire et autres déclarations préalables, chaque projet devra intégrer ces préconisations.

Le zonage pluvial a donc été élaboré sur la base, entre autres, d'hypothèses d'imperméabilisation maximale sur les différentes zones du PLU.

Remarque : Le coefficient d'imperméabilisation est le rapport entre l'ensemble des surfaces imperméabilisées d'un projet et la surface totale de ce projet.

Les surfaces imperméabilisées correspondent aux :

- Toitures ;
- Terrasses ;
- Allées et voiries ;
- Parkings ;
- Piscines ;
- Cours de tennis ;
- Et toutes surfaces au niveau desquelles les eaux de pluie ne peuvent plus s'infiltrer dans le sol et qui sont alors susceptibles, soient d'être collectées par les réseaux pluviaux de la ville, soient de ruisseler sur l'espace public.

Un abattement de 50% est admis pour les surfaces semi-perméables : de type toiture végétalisée, en mur végétalisé, en matériaux semi-perméables (parking Evergreen, allées stabilisées...), etc.

Sur certaines zones du PLU, un coefficient d'emprise au sol future maximale a été fixé. Ces coefficients ont valeur réglementaire. Ils fixent l'imperméabilisation maximale autorisée sur chaque zone du PLU et devront être respectés :

- A l'échelle de la parcelle ou de l'unité foncière sur les zones urbanisées ;
- A l'échelle de l'aménagement sur les zones à urbaniser ;
- A l'échelle du bassin versant sur les zones naturelles et agricoles.

Les coefficients ont été choisis en fonction de l'imperméabilisation actuellement observée sur les différentes zones et en fonction de la vocation de celles-ci. Ils se veulent à la fois restrictifs, de manière à tendre vers une limitation des volumes d'eaux pluviales ruisselés à l'avenir et à la fois cohérents avec les perspectives d'urbanisation voulues par la commune. »

Principe de gestion des eaux pluviales :

En zone R0e, le volume de rétention à assurer à la parcelle est de 45 l/m² imperméabilisé.

Les acquéreurs des lots prendront toutes dispositions pour recueillir et absorber les eaux pluviales des toitures et espaces imperméabilisés, un débit de fuite limité à 3 l/s/ha est autorisé sur le réseau pluvial mis en place dans le cadre de la viabilisation.

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.

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.

Electricité - Télécommunications :

Application du Règlement du PLU en vigueur.

Eclairage public :

Dans le cadre de la rationalisation de l'énergie et de la sauvegarde de la biodiversité, l'éclairage public fera l'objet d'extinction nocturne.

ARTICLE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Application du Règlement du PLU en vigueur.

ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Application du Règlement du PLU en vigueur.

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Application du Règlement du PLU en vigueur.

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

Application du Règlement du PLU en vigueur.

ARTICLE 9- EMPRISE AU SOL

Application du Règlement du PLU en vigueur.

ARTICLE 10- HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Application du Règlement du PLU en vigueur.

ARTICLE 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Clôtures :

Les clôtures seront conformes au plan annexé au présent règlement.

Dans tous les cas, les murs de clôture devront être enduits sur les deux faces.

La hauteur et la nature des portails et portillons sera en harmonie avec le reste de la clôture.

ARTICLE 12 –STATIONNEMENT

Stationnement des véhicules :

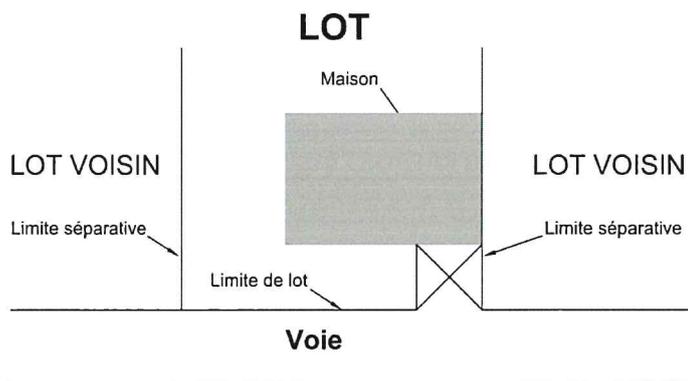
Les aires de stationnement des véhicules doivent répondre aux normes indiquées ci-après :

Habitat

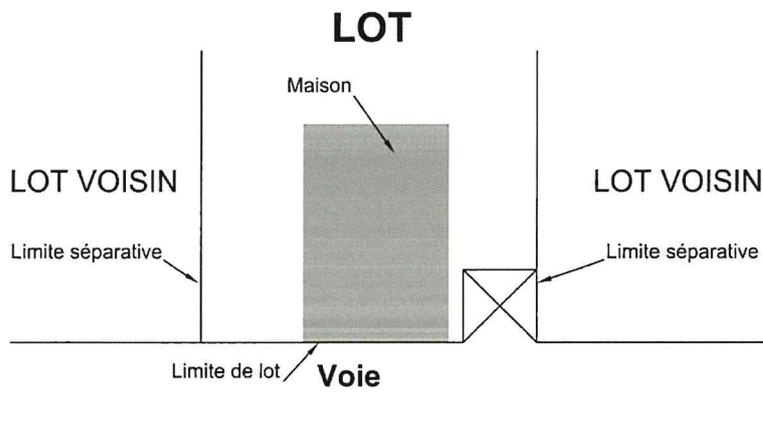
Sur chaque lot chaque acquéreur aura l'obligation de réaliser une aire privative de stationnement de dimensions 5mX5m minimum, selon les schémas de principe ci-joints.

SCHEMA DE PRINCIPE DES EMPLACEMENTS de dimension 5X5 :

Ce principe sera adapté en fonction de chacun des projets, de la distance d'implantation par rapport à la Rue etc...
Il devra être réalisé aux emplacements indiqués sur le PA4.



Solution maison à l'alignement sur rue :



Commerce et bureaux

Application du Règlement du PLU en vigueur

Artisanat

Application du Règlement du PLU en vigueur

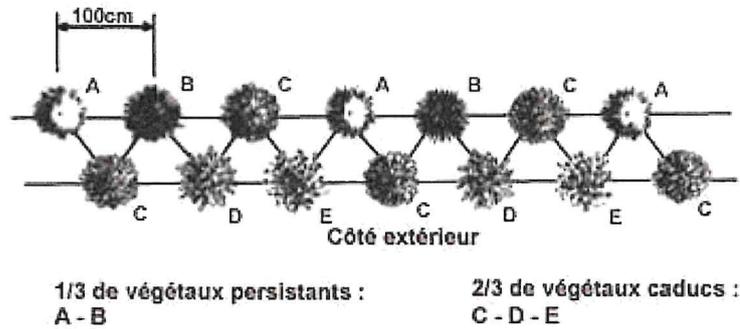
Stationnement des cycles :

Application du Règlement du PLU en vigueur

ARTICLE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

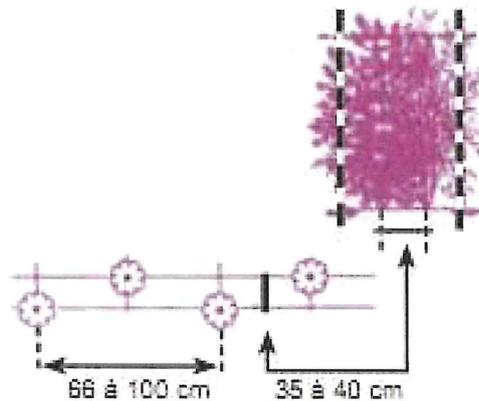
Application du Règlement du PLU en vigueur.

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

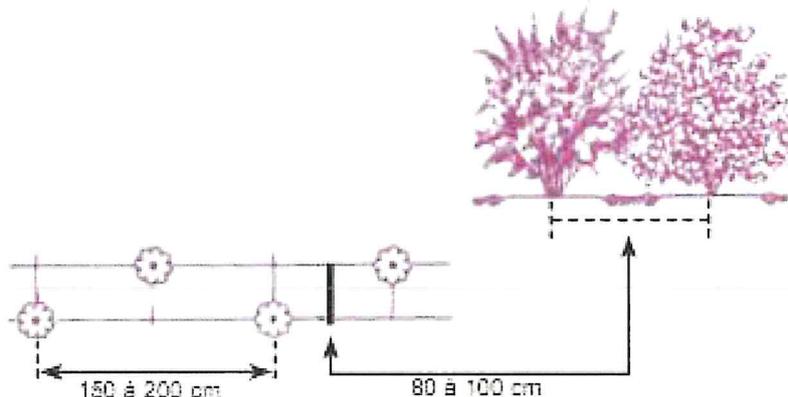


COMMENT CONDUIRE UNE HAIE TAILLÉE ?	À LA PLANTATION JANVIER 2001		JANVIER 2002	JANVIER-JUIN 2003	JANVIER-JUIN 2004	JANVIER-JUIN 2005	JUIN 2006
	<p>Deux principes :</p> <p>1 - Taille sévère pour bien étoffer la base.</p> <p>2 - Ne monter la haie que de 20 à 30 cm par an en 2 tailles</p>	<p>Caducs : Ne 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
	<p>Deux principes :</p> <p>1 - Taille sévère pour étoffer la base les 3 premières années</p> <p>2 - Une taille en courbes, permettant à chaque arbuste de prendre son volume.</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 les Troènes : toujours les raccourcir de 1/2 à 1/3</p>	<p>Caducs : Recéper à 10 cm.</p> <p>Persistants : raccourcir 1/3 à 1/2 selon la croissance</p>

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

ARTICLE 14 – 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	227	250
2	294	250
3	240	250
4	241	250
5	243	250
6	245	250
7	246	250
8	353	250
9	199	250
10	199	250
11	199	250
12	199	250
13	198	250
14	230	250
15	310	250
16	212	250
17	212	250
18	212	250
19	210	250
20	202	250
21	230	250
22	229	250
23	227	250
24	239	250
25	252	250
26	242	250
27	227	250
28	249	250
29	246	250
30	239	250
31	265	250
32	202	250
33	202	250
34	202	250
35	202	250
36	202	250

Lot n°	Contenance en m ²	Surface de plancher maxi en m ²
37	282	250
38	281	250
39	283	250
TOTAL	9 172	9 750

Le lotisseur