

DEPARTEMENT DES DEUX-SEVRES

Commune de PRAHECQ

PROJET D'AMENAGEMENT

" Le Clos des Frênes "

Rue des Frênes

REGLEMENT

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

Article 1.1 – Champ d'application

Le présent règlement s'applique à l'intérieur du projet d'aménagement ci-après désigné, tel que son périmètre en sera défini par l'arrêté de Permis d'Aménager pris par l'autorité administrative compétente et figurant sur les documents graphiques approuvés au dossier.

Le lotissement se situe sur la Commune de PRAHECQ , situé à l'Est du Bourg, en bordure de la Rue des Frênes.

Le terrain d'assiette est cadastré section AO n° 23 pour une superficie totale de :
5 043 m².

Article 1.2 – Objet du Règlement

Le présent règlement a pour objet de déterminer les règles et servitudes d'intérêt général applicables au lotissement et s'impose aux particuliers comme aux personnes morales de droit public ou de droit privé, sans préjudice des prescriptions prises au titre d'autres législations relatives à l'occupation et à l'utilisation du sol, du sous-sol et du sur-sol.

Ce règlement devra être rappelé dans tous les actes d'attribution par vente ou par location de chaque lot.

Article 1.3 – Partie de division

Les espaces du lotissement tels que définis au Plan de Composition d'ensemble se décomposent ainsi :

- Voirie :	702m ²
- Espaces verts :.....	187 m ²
- Terrains privatifs :	<u>4 154 m²</u>
Total :	5 043 m²

Article 1.4 – Responsabilité des acquéreurs

Les acquéreurs sont responsables des choses dont ils ont la garde et notamment ils devront veiller à ce que les entreprises travaillant sur le chantier respectent les coffrets des compteurs d'eau, d'électricité, les regards de téléphone, de raccordement à l'égout, d'eaux pluviales ...

En cas de dégradation, le coût de la réparation sera à la charge de l'acquéreur, à charge pour celui-ci de se retourner éventuellement contre les entreprises, sans aucun recours contre le vendeur qui a respecté l'ensemble de ses obligations et qui a transmis les biens en bon état.

Article 1.5 – Obligation des acquéreurs

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 leur équipements individuels.

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

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES

Les dispositions applicables sont celles du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de PRAHECQ en vigueur, sauf à prendre en compte les dispositions complémentaires particulières ci-après, ainsi que les prescriptions portées sur les documents graphiques.

SECTION 1 – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article 2 Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières :

Les activités libérales et commerciales pourront y être exercées à titre accessoire.

SECTION 2 – Conditions de l'utilisation du sol

Article 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et et d'accès aux voies ouvertes au public :

Les accès véhicules sont limités à un seul par logement.

Certains accès sont imposés et indiqués au Plan de Composition.

Les accès devront impérativement respecter les aménagements prévus dans le projet.

Tous les accès, y compris les portillons, sont interdits sur les noues enherbées.

Article 4 Desserte par les réseaux :

ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction à usage d'habitation doit être obligatoirement raccordée au réseau d'eau potable.

ASSAINISSEMENT (Eaux usées)

Les constructions devront obligatoirement être branchées au réseau d'assainissement des eaux usées.

Le raccordement soit à l'antenne de branchement d'eaux usées (Lot 1 et 10) , soit au tuyau de refoulement en attente sur chaque lot (Lot 2 à 9), sera effectué par l'acquéreur.

Eaux pluviales

Toutes les eaux pluviales des lots seront recueillies individuellement et évacuées sur chaque lot par des dispositifs appropriés (dispositifs de surface), conformément au permis de construire.

En aucun cas, les eaux pluviales ne devront être déversées au branchement eaux usées.

De même dans le cas des constructions implantées à l'alignement des limites, les acquéreurs ne pourront en aucun cas déverser leurs eaux de toitures sur les terrains voisins. Les toitures dont la pente est orientée vers une limite séparative devront ainsi prévoir une gouttière à l'aplomb de cette limite.

RÉSEAUX DIVERS

Dessertes électrique et téléphonique

Les raccordements aux réseaux électrique et téléphonique seront obligatoirement enterrés.

Les différents coffrets seront intégrés soit au mur de clôture, soit au muret technique, à l'exception des ouvrages de coupures (RMBT ou grille fausse coupure).

Article 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Pour les lots 1 à 6 , une zone non aedificandi de 2 m de large est imposée afin de conserver le fossé existant , qui assure une bonne gestion des eaux de pluie.

Article 12 Stationnement :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il est demandé aux acquéreurs de prévoir le stationnement de deux véhicules minimum sur leur parcelle.

Article 13 Espaces libres et plantations, espaces boisés classés :

Les plantations monospécifiques type : Lauriers Cerise, Thuyas et Troènes sont interdites.
Les acquéreurs des lots sont tenus de conserver au maximum les haies périphériques existantes, sauf dans le cas de projet de construction en limite de propriété.

SECTION 3 – Possibilités maximales d'occupation du sol

Article 14 Coefficient d'occupation du sol :

La Surface de Plancher des constructions édifiées sur un lot sera celle indiquée sur le Plan de Composition.

DISPOSITIONS PARTICULIERES POUR LES ORDURES MENAGERES

La collecte des ordures ménagères se fera par dépôt des conteneurs à déchets ménagers, à l'entrée du lotissement , en bordure de la Rue des Frênes , sur la zone de répurgation prévue à cet effet.

~ © ~

