

**COMMUNE DE MAULEON**  
**Place de l'Hôtel de Ville - BP 32**  
**79700 Mauléon**  
**Tél : 05 49 81 17 00**

**Quartier d'habitations « Les Deux Clochers »**

**DOSSIER DE PERMIS D'AMÉNAGER**  
**PA 10 – REGLEMENT**



## **MAITRES D'OEUVRE :**

**EntrEliEux – Franck BUFFETEAU**  
**ARCHITECTE**

160 rue des Frères Jamain  
17300 ROCHEFORT  
Tél : 05 46 99 19 94  
Mail : entrelieux-fb@orange.fr



**BE PERNET – Maia PERNET**  
**URBANISTE**

16 rue Louis Aragon  
17000 LA ROCHELLE  
Tél : 05 46 45 43 44  
Mail : maiabepernet@wanadoo.fr



**SCAPE – Nicolas COGNARD**  
**PAYSAGISTE CONCEPTEUR**

63 rue de Saint Symphorien  
79000 NIORT  
Tél : 06 77 25 37 91  
Mail : contact@scape-paysage.com



**SITEA CONSEIL – Philippe PACAUD**  
**BET VRD**

140 avenue de Paris  
79000 NIORT  
Tél : 05 49 33 09 49  
Mail : niort@siteaconseil.fr



**MAULEON - QUARTIER D'HABITATION « LES DEUX CLOCHERS » - PA 10 REGLEMENT**

Mairie de Mauléon – Pôle promotion et développement du territoire  
Service urbanisme  
05 49 81 17 12 – 2clochers@mauleon.fr

# 1. DISPOSITIONS GENERALES

## 1.1 - OBJET DU REGLEMENT

Le présent règlement s'applique aux espaces privés, il fixe les règles et servitudes d'intérêt général imposées dans l'assiette foncière au lotissement situé sur :

- le territoire de la commune de MAULEON,
  - cadastré aux sections ; AM
  - Sous les numéros de parcelles : 135, 254, 252, 77
  - superficie de l'opération : 16 234 m<sup>2</sup>
- tel que le périmètre en est défini sur le plan d'état des lieux et autres documents graphiques du dossier de demande d'autorisation.

## 1.2 - CHAMP D'APPLICATION

Le règlement est applicable en plus du droit des tiers et des règles générales d'urbanisme en vigueur sur le territoire de la commune de MAULEON à la date de délivrance du permis d'aménager.

Il est opposable à quiconque détient ou occupe 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 de lot.

## 1.3- DIVISION DU TERRAIN

Les espaces indiqués sur le plan de composition se répartissent de la manière suivante :

- espaces communs (voirie et espaces verts) : 6964 m<sup>2</sup>;
- Terrains privés, superficie totale des lots : 9270 m<sup>2</sup>;
- soit : une surface totale du lotissement de 16234 m<sup>2</sup> / Surfaces approximatives avant bornage.

Les espaces privés sont répartis en 21 lots individuels numérotés 1 à 21.

La surface des lots ne deviendra définitive qu'après bornage de ceux-ci.

Numéro de lot	Surface en m <sup>2</sup>
1	679
2	498
3	554
4	476
5	569
6	497
7	461
8	499

9	564
10	451
11	434
12	356
13	329
14	374
15	344
16	331
17	406
18	330
19	330
20	335
21	453
<b>TOTAL</b>	<b>9270</b>

#### 1.4. – DEFINITION DES ANNEXES A L'HABITATION

Sont considérées comme annexes les constructions de faible emprise ayant un caractère accessoire au regard de la destination de la construction principale, réalisées sur le même terrain **mais à l'écart de cette dernière** (ex : remise, abri de jardin, piscine...).



#### MAULEON - QUARTIER D'HABITATION « LES DEUX CLOCHERS » - PA 10 REGLEMENT

Mairie de Mauléon – Pôle promotion et développement du territoire

Service urbanisme

05 49 81 17 12 – 2clochers@mauleon.fr

## 2. NATURE DE L'OCCUPATION

### ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2.

### ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Seules les constructions à usage d'habitation et d'équipement collectif sont autorisées sous réserve de respecter les conditions ci-après :

- **Toute construction est interdite sur les emprises mentionnées comme « zone non constructible à l'exception des annexes limitées à 3 m de hauteur à l'égout du toit » mentionnées sur le plan de composition.**

**Cette prescription s'applique aux lots n° 6, 7, 8, 14 et 15**

- **Constructions autorisées sur les emprises de stationnement : voir article 3 sur les accès.**

- **Les lots n°1, 3 et 9 sont partiellement et temporairement inconstructibles en l'absence de suppression de la marge de recul de 25 m imposée par rapport à l'axe de la RD 41.**

- En dehors des lots privatifs, seules les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif sont autorisés sous réserve que leur taille demeure compatible avec le caractère urbain de la zone et qu'elles ne génèrent pas de nuisances pour les riverains, ni de risque pour l'environnement.

- **Constructions autorisées sur les emprises de stationnement : voir article 3 sur les accès.**

### ARTICLE 3 - ACCES ET VOIRIE

L'accès automobile au terrain cédé s'effectuera obligatoirement à l'emplacement porté au plan de composition de celui-ci et dénommé « **emprise obligatoire de stationnement** » d'une capacité d'1 ou 2 place(s) de stationnement.

Ces emprises sont partiellement constructibles selon les modalités suivantes :

Emprises mentionnées sur le plan de composition	Constructions autorisées ou interdites
« Emprise obligatoire de stationnement d'une capacité de 2 véhicules (5 m par 5 m) pouvant uniquement être couverte d'un auvent »	Cette emprise d'une capacité de 2 places peut être couverte uniquement d'un auvent. Les garages fermés sont interdits. Cette emprise peut être clôturée sur les quatre côtés. <i>Elle peut être par exemple ouverte sur rue et clôturée sur les autres côtés.</i>

<p>« Emprise obligatoire de stationnement d'une capacité de 2 véhicules (5 m par 5 m) pouvant être couverte d'un auvent ou constituer un garage »</p>	<p>Cette emprise d'une capacité de 2 places peut être couverte d'un auvent ou constituer un garage fermé.          Cette emprise peut être clôturée sur les quatre côtés.  <i>Elle peut être par exemple ouverte sur rue et clôturée sur les autres côtés.</i></p>
<p>« Emprise obligatoire de stationnement d'une capacité d'1 véhicule (3 m par 5 m) pouvant être couverte d'un auvent ou constituer un garage.»</p>	<p>Cette emprise d'une capacité de 1 place peut être couverte d'un auvent ou constituer un garage fermé.  <i>La seconde place peut être implantée dans la prolongation de cette emprise ou à côté d'elle (voir exemple d'emplacement sur le plan de composition).</i>          Cette emprise peut être clôturée sur les quatre côtés.  <i>Elle peut être par exemple ouverte sur rue et clôturée sur les autres côtés.</i></p>

La création d'un accès piéton (porte d'habitation implantée sur rue ou petit portillon) situé en dehors de l'emprise de stationnement est autorisée :

- s'il débouche sur un espace dédié aux déplacements (trottoir, voirie)
- ou s'il débouche sur un espace vert ne comprenant pas de noue et après accord spécifique de l'aménageur (notamment s'il génère la suppression de quelques végétaux des haies implantées par l'aménageur).

#### ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

L'acquéreur doit se raccorder à l'ensemble des réseaux en respectant le plan de récolement des ouvrages figurant sur le plan de vente des lots afin de déterminer le niveau d'implantation de la construction et de s'assurer du bon fonctionnement des différents réseaux. En fonction de ces éléments, il détermine le niveau d'implantation de la construction dont il est seul responsable.

#### **Electricité :**

**Les coffrets seront intégrés au cœur de la haie (dans ce cas un coffrage en bois sera soumis à accord dans le cadre de l'instruction du permis de construire) ou aux murets de clôture ou à l'intérieur des murs de l'édifice.**

**Les coffrets ne peuvent pas être déplacés ou le seront à la charge de l'acquéreur.**

#### **Assainissement des eaux pluviales :**

Il est interdit d'envoyer les eaux usées dans le réseau pluvial public ainsi que dans les tranchées de rétention.

Les eaux de pluies provenant des toitures des constructions, des terrasses, des allées, des zones de stationnement... seront gérées sur l'emprise de chaque lot.

#### **MAULEON - QUARTIER D'HABITATION « LES DEUX CLOCHERS » - PA 10 REGLEMENT**

Mairie de Mauléon – Pôle promotion et développement du territoire

Service urbanisme

05 49 81 17 12 – 2clochers@mauleon.fr

## ARTICLE 5 – CONFIGURATION ET CARACTÉRISTIQUE DES LOTS

Les espaces privatifs sont répartis en 21 lots individuels numérotés 1 à 21.

Voir tableau des surfaces avant bornage dans les dispositions générales.

La surface des lots ne deviendra définitive qu'après bornage de ceux-ci.

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

Par « emprise publique », on entend les espaces verts, les ouvrages de gestion du pluvial et les cheminements publics. Les limites avec ces espaces ne seront pas considérées comme des limites séparatives.

Certaines règles d'implantations par rapport aux emprises publiques sont définies graphiquement par le plan de composition comme suit :

Règle d'implantation de la construction principale définie par mention graphique sur le plan de composition :	Règle applicable et lots concernés
« Implantation sur rue entre l'alignement et un retrait de 3 m »	Pour les lots <b>n°11, 18, 19 et 20</b> , la construction principale devra s'implanter entre l'alignement du domaine public (limite Nord ou Est du lot côté accès) et un retrait de 3 m par rapport à cette limite.  Cette implantation s'impose sur <b>au moins les deux tiers</b> de la longueur de la façade sur rue.
« Accroche obligatoire de la construction principale sur rue »	Pour les lots <b>n°3, 4, 5, 6, 10, 12, 13</b> , la construction principale doit s'implanter au minimum sur l'accroche sur rue mentionnée sur le plan de composition (linéaire côté spécifique à chaque lot).
« Implantation obligatoire sur la limite indiquée »	Pour le lot <b>n°11</b> la construction principale devra s'implanter en tout ou partie sur la limite mentionnée sur le plan de composition.
« Implantation sur au moins une limite latérale »	Pour les lots <b>n°15, 16, 18, 19, 20</b> , la construction principale devra s'implanter en tout ou partie sur au moins une des deux limites mentionnées sur le plan de composition.
<b>Règle d'implantation de la construction principale en l'absence de mention graphique</b>	En l'absence de mention graphique sur le plan de composition, la construction principale pourra s'implanter :  - soit avec un retrait nul ou inférieur à 1,5 m de l'alignement,

**sur le plan de composition :**

- ou avec un retrait supérieur à 5 m par rapport à cette limite.

L'hypothèse d'implantation préférentielle figurant sur le plan PA 9 devra être consultée afin de prendre connaissance de la localisation la plus adaptée aux potentialités d'ensoleillement ainsi qu'à la prise en compte de la pente.

Des implantations différentes sont possibles lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie et des réseaux.

**DISPOSITIONS SPECIFIQUES AUX ANNEXES :**

L'implantation des constructions annexes (dont les piscines) par rapport aux voies et aux emprises publiques reste libre sous réserve :

- de ne pas porter atteinte et de ne pas détruire un linéaire de haie implantée par l'aménageur,
- de ne pas s'implanter dans les emprises inconstructibles mentionnées sur le plan de composition si leur hauteur est supérieure à 3 m à l'égout du toit.
- et sous réserve de respecter les dispositions spécifiques du PLU en vigueur concernant les distances par rapport aux voies existantes avant viabilisation du lotissement, soit la RD 41 et la voie communale Nord.

**ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Le plan des hypothèses d'implantation (pièce PA 9) devra être consulté afin de prendre connaissance de l'implantation la plus adaptée aux potentialités d'ensoleillement.

**Certaines règles d'implantations par rapport aux limites séparatives sont définies graphiquement par le plan de composition comme suit :**

<b>Règle d'implantation en limite séparative de la construction principale définie par mention graphique sur le plan de composition :</b>	<b>Règle applicable et lots concernés</b>
« Implantation obligatoire sur la limite indiquée »	Pour les lots <b>n°1, 2, 13, 14, 17 et 21</b> , la construction principale devra s'implanter en tout ou partie sur la limite mentionnée sur le plan de composition.
« Implantation sur au moins une limite latérale »	Pour les lots <b>n°7, 8, 9, 15, 16, 18, 19, 20</b> , la construction principale devra s'implanter sur au moins une des deux limites mentionnées sur le plan de composition.
<b>Règle d'implantation de la construction principale en limite séparative en l'absence de mention graphique sur le plan de</b>	En l'absence de mention graphique sur le plan de composition, la construction principale pourra s'implanter : - soit en limites séparatives,



**composition :**

- soit avec un recul tel que la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapprochée soit au **moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.**

Les équipements techniques d'infrastructures et leurs superstructures associées ainsi que les équipements publics sont également exemptés de la règle précédente lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité, ...).

**DISPOSITIONS SPECIFIQUES AUX ANNEXES :**

l'implantation des annexes est libre, sous réserve que :

- Les constructions annexes soient implantées de façon à ne pas porter atteinte et à ne pas détruire un linéaire de haie implanté par l'aménageur.
- Les constructions annexes ne soient pas implantées dans les emprises inconstructibles mentionnées sur le plan de composition si leur hauteur à l'égout du toit est supérieure à 3 m.
- L'implantation éventuelle de piscines respecte obligatoirement un retrait minimal de 3 m.
- Rappel de l'article 10 : La hauteur maximale des annexes aux habitations, dans le cas d'une construction implantée en limite séparative, ne peut excéder au droit des limites de propriété, 4 m au faitage et 3 m à l'égout du toit.
- de respecter les dispositions spécifiques du PLU en vigueur à la date d'approbation du lotissement concernant les distances par rapport aux limites du lotissement également constitutives d'une limite séparative.

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

Sans objet

**ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol.

**ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

**MAULEON - QUARTIER D'HABITATION « LES DEUX CLOCHERS » - PA 10 REGLEMENT**

Mairie de Mauléon – Pôle promotion et développement du territoire

Service urbanisme

05 49 81 17 12 – 2clochers@mauleon.fr

<b>Règles de hauteur de la construction principale définie par mention graphique sur le plan de composition :</b>	<b>Règle applicable et lots concernés :</b>
« Hauteur limitée à 4 m à l'égout du toit ou à l'acrotère »	Pour les lots <b>n°6, 16, 17</b> , la hauteur de la partie de la construction principale implantée dans l'emprise figurant sur le plan de composition sera limitée à <b>4 m à l'égout du toit ou à l'acrotère.</b>
« zone non constructible à l'exception des annexes limitées à 3 m de hauteur à l'égout du toit »	Pour les lots <b>n°6, 7, 8, 14 et 15</b> , la hauteur des annexes implantées dans l'emprise figurant sur le plan de composition sera limitée à 3 m à l'égout du toit ou à l'acrotère.
<b>Règle de hauteur de la construction principale en l'absence de mention graphique sur le plan de composition :</b>	En l'absence de mention graphique sur le plan de composition, la hauteur maximale des constructions ne pourra excéder <b>5,5 m à l'égout du toit</b> , le comble pouvant être aménagé sur 1 niveau.

#### **DISPOSITIONS SPECIFIQUES AUX ANNEXES :**

La hauteur maximale des annexes aux habitations, dans le cas d'une construction implantée en limite séparative, ne peut excéder au droit des limites de propriété ; 4 m au faîtage et 3 m à l'égout du toit.

Pour rappel :

Article 1 : Toute construction est interdite sur les emprises mentionnées comme « zone non constructible à l'exception des annexes limitées à 3 m de hauteur » mentionnées sur le plan de composition.

Cette emprise est inconstructible à l'exception des annexes limitées à 3 m de hauteur à l'égout du toit.

### **ARTICLE 11 - ASPECTS EXTERIEURS DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

#### **DISPOSITIONS GENERALES :**

Dans le cadre des objectifs liés au développement durable et notamment en vue de bénéficier de l'ensoleillement, il est recommandé de porter une attention particulière à l'implantation du bâti sur le terrain, l'orientation des façades et d'une manière générale, l'architecture de la construction.

Les constructions devront s'intégrer parfaitement à leur environnement par :

- leur implantation
- la simplicité et les proportions de leurs volumes (y compris la forme, la pente de la toiture), les percements
- la qualité, la pérennité des matériaux et l'harmonie des couleurs
- leur tenue générale

Les pastiches d'architecture étrangère à la région seront interdits.

#### **MAULEON - QUARTIER D'HABITATION « LES DEUX CLOCHERS » - PA 10 REGLEMENT**

Mairie de Mauléon – Pôle promotion et développement du territoire

Service urbanisme

05 49 81 17 12 – 2clochers@mauleon.fr

Dans le cas de constructions faisant l'objet d'une recherche architecturale résolument contemporaine, il pourra être dérogé aux prescriptions des alinéas suivants, sous réserve de respecter les dispositions mentionnées ci-dessus.

L'ouverture à la modernité pourra être l'occasion de mieux intégrer la spécificité de l'architecture bioclimatique en accompagnement d'une meilleure prise en compte du développement durable.

### **INTEGRATION DANS LE TERRAIN NATUREL :**

L'implantation et la forme de la construction devront être en accord avec la topographie originelle du terrain. L'adaptation au terrain se fera en évitant tous tumulus, levée de terre et bouleversement intempestif du terrain.

### **TOITURES :**

**Règle générale :** voir PLU

Dans le cadre d'une architecture contemporaine, les toitures terrasses seront autorisées sous réserve d'un projet harmonieux.

**Sens de faîtage :** dans le cadre d'une architecture d'inspiration traditionnelle, le sens principal du faîtage de la construction devra être réalisé conformément à l'indication portée sur le plan de composition (pièce PA4) sur **les lots 1, 2, 3, 5, 7, 8, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20 et 21**. Cette prescription n'empêche pas la réalisation de volumes mineurs ayant une orientation différente.

**Gouttières :** elles seront en zinc ou en cuivre.

**Châssis de toit :** ils seront intégrés dans le plan de toiture.

**Panneaux solaires :** autorisés si implantation et dessin cohérents avec la construction.

### **FACADES :**

**Règle générale :** voir PLU

#### **Façades sur rue :**

Pour les façades sur rue des constructions implantées en « Accroche obligatoire de la construction principale sur rue » (lots n°3, 4, 5, 6, 10, 12, 13) et en « Implantation sur rue entre l'alignement et un retrait de 3 m » (lots n°11, 18, 19 et 20) telles que figurant sur la plan de composition PA4 : la façade sur rue **devra obligatoirement être munie d'au moins une ouverture**.

Dans le cadre d'une architecture d'inspiration traditionnelle, cette ouverture sera nettement verticale (voir PLU en vigueur).

Il est conseillé de munir ces ouvertures de volets battants ou coulissants en bois peints.

#### **Matériaux :**

Les matériaux utilisés seront de qualité et pérennes ; maçonnerie enduite, bois, métal, verre...

Le plastique est interdit.

### **MENUISERIES :**

Les ouvertures présenteront une proportion verticale marquée (à l'exception des baies vitrées).

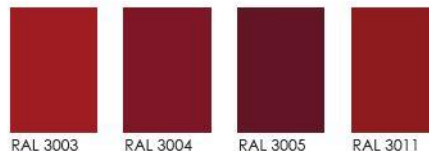
Le PVC est interdit. Les matériaux à utiliser sont le bois et l'aluminium (ainsi que l'acier dans le cadre d'un parti pris justifié).

Les coffres des volets roulants seront intégrés dans la structure de l'habitation.

Les couleurs des menuiseries et des fermetures seront dans les tons de bleus, de verts, de rouges foncés, de gris, de beiges en évitant les couleurs vives.

Les RAL ci-dessous figurent à titre de recommandation :

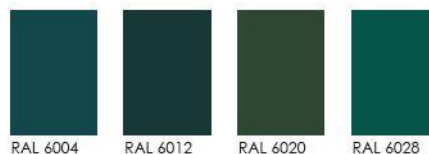
#### **o Les rouges**



#### **o Les bleus**



#### **o Les verts**



#### **o Les gris**



### **VERANDAS :**

Matériaux préconisés : bois, métal, vitrage

### **INTEGRATION DES EQUIPEMENTS TECHNIQUES EXTERIEURS :**

Les équipements techniques et les éléments nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (climatisations, installations frigorifiques, citernes, capteurs solaires, dispositifs de gestion des eaux pluviales...) devront être implantés de façon judicieuse de manière à respecter la composition architecturale et ainsi permettre une intégration paysagère satisfaisante de l'édifice.

### **ANNEXES A L'HABITATION :**

**Règle générale :** voir PLU

## CLOTURES :

**Règle générale :** voir PLU

**Règles spécifiques au Permis d'Aménager :**

<b>Règles définies par mention graphique sur le plan de composition :</b>	<b>Règle applicable et lots concernés</b>
Grillage discret et haies préimplantés à préserver et à entretenir	Règles applicables à tous les lots sauf le lot n°5 Les haies et grillages implantés par l'aménageur doivent être préservés. <b>La suppression de végétaux générée par l'implantation de la construction principale (et non d'une annexe) ou la création d'un accès piéton (dans les conditions fixées à l'article 3) se fera après accord spécifique de l'aménageur et à la charge de l'acquéreur.</b>
<b>Règles en l'absence de mention graphique sur le plan de composition :</b>	
Clôtures sur rue et clôtures autorisées aux pourtours des emprises de stationnement mentionnées sur le plan de composition.	Les clôtures situées en bordure de rue (voiries internes au quartier) et aux pourtours des emprises de stationnement mentionnées sur le plan de composition seront constituées soit : - par une haie bocagère doublée d'un grillage discret (piquets en bois ou métalliques) d'une hauteur maximum de 1,50 m. - par un mur maçonné (enduit des deux côtés) ou en pierre de pays d'une hauteur maximum de 1,50 m. - par un mur bahut surmonté de grilles ou tout autre dispositif à claire voie (à l'exception des matériaux plastiques) dont la hauteur d'ensemble n'excédera pas 1,50 m. La partie pleine du mur ne pourra dépasser 0,90 m.
Clôture bordant un espace vert ou une haie implantée sur le domaine public	Les clôtures situées en bordure d'une haie implantée sur le domaine public ou en bordure d'un espace commun seront constituées par un grillage discret, tenu par des piquets en bois ou métalliques d'une hauteur n'excédant pas 1,80 m. Elle pourra être doublée d'une haie bocagère (d'une hauteur maximum de 1,50 m) si l'espace commun n'en dispose pas. <i>Exemple : limites Nord des lots 1 et 2, limite Sud du lot 11.</i>
Clôtures en limites séparatives (entre parcelles privées)	Les clôtures situées en limite séparative seront constituées soit : - par une haie bocagère doublée d'un grillage d'une hauteur n'excédant pas 2 m. Le grillage sera discret, tenu par des piquets en bois ou métalliques.

	- par un mur maçonné (enduit des deux côtés ou en pierre de pays) ou d'une palissade en bois d'une hauteur n'excédant pas 1,80 m.
Portails :	Les portails doivent rester discrets. Les piliers des portails, les maçonneries importantes et les effets de style artificiels sans rapport avec le traitement d'ensemble de la clôture sont interdits.

## ARTICLE 12 - STATIONNEMENT

### **Règles générales :**

Il est exigé deux places de stationnement par logement à l'exception des logements sociaux pour lesquels une place minimum par logement est requise.

### **Dispositions spécifiques au Permis d'Aménager :**

Constructions autorisées sur les emprises de stationnement : voir article 3 sur les accès.

## ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

### **Règles générales :**

Voir PLU

### **Rappel :**

La plantation de thuyas est interdite.

Les plantations devront privilégier les essences locales nombreuses et variées : arbustes caduques (ex. : charme commun, érable champêtre, noisetier à fruits, saule marsault, prunier myrobolan, prunellier, cornouiller sanguin, fusain d'Europe, argousier, viorne lantane, viorne obier ...) et / ou arbustes persistants (ex. : houx vert, laurier du Portugal, troènes, osmanthe...).

### **Dispositions spécifiques au Permis d'Aménager :**

#### **Haies plantées par l'acquéreur (voir essences recommandées en annexe paysagère) :**

Les essences préconisées sont listées en annexe paysagère.

#### **Haies plantées par l'aménageur et haies existantes :**

Les haies existantes ou plantées par l'aménageur seront obligatoirement conservées.

#### **Rappel des dispositions du Code civil en matière de plantations en limite de propriété :**

Les dispositions du Code Civil seront respectées sur les distances de plantations :

- Haie et arbustes d'une hauteur supérieure à 2 m à l'âge adulte (et non le jour de la plantation...) doivent être plantés à au moins 2 m de la limite de propriété (clôture).
- Haie et massif d'arbustes ne dépassant pas 2 mètres doivent être plantés à au moins 50 cm de la limite de propriété.

#### **Plantations minimales recommandées à l'intérieur des parcelles privées :**

Dans les espaces libres privatifs il est recommandé un minimum de plantations sous forme :

- d'arbres fruitiers ; à hauteur d'au moins 2 sujets par lot,
- d'arbres tiges ; à hauteur d'au moins 1 sujet par lot.

Il est recommandé de favoriser la biodiversité dans les jardins en privilégiant les essences arborées locales et les arbres fruitiers et en permettant les mini-corridors écologiques (soubassement des clôtures et haies permettant la circulation de la micro faune – insectes rampants, hérissons, etc...)



## ARTICLE 14 – SURFACES DE PLANCHER

La surface de plancher est fixée par lot suivant le tableau ci-dessous :

Numéro de lot	Surface en m <sup>2</sup>	Surface de Plancher maximale en m <sup>2</sup>
1	679	679
2	498	498
3	554	554
4	476	476
5	569	569
6	497	497
7	461	461
8	499	499
9	564	564
10	451	451
11	434	434
12	356	356
13	329	329
14	374	374
15	344	344
16	331	331
17	406	406
18	330	330
19	330	330
20	335	335
21	453	453
<b>TOTAL</b>	<b>9270</b>	<b>9270</b>

## Annexe 1 : Annexe paysagère / essences recommandées

### **Les haies et massifs :**

Les haies seront constituées d'au moins 3 essences différentes dans les principes figurant ci-après.

Le mélange de feuillages persistants et caducs est libre.

Le choix doit porter sur des arbustes de taille et de port différents, aux fleurs, fruits, bois ou feuillages, décoratifs.

Préférez la taille dite « végétative » afin de ne pas devoir effectuer des tailles 3 faces facilitant ainsi l'entretien.

Quand il y aura assez d'espace, une plantation sur deux rangs en quinconce pourra être effectuée afin de mettre en valeur chaque arbuste.

### **Essences recommandées :**

Privilégier les essences locales.

- **Arbustes :**

Baguenaudier - *Colutea arborescens*  
Cornouiller - *Cornus sanguinea* ou *Cornus stolonifera* 'Kelseyi' (H=50cm)  
Oranger du Mexique - *Choisya ternata*  
Noisetier commun - *Corylus avellana*  
Troène commun - *Ligustrum vulgare* ou *ibota*  
Viorne - *Viburnum* (*opulus*, *opulus 'compactum'*, *lantana*, *X burkwoodii*...)  
Poivre de Moine - *Vitex agnus-castus*  
Spirée  
Osmanthe - *Osmanthus heterophyllus*  
Potentille  
Perovskia

- **Végétaux conseillés pour les pieds de mur et petits espaces :**

#### **Végétaux bas :**

Aster rampant - *Aster ericoides* 'Snowflurry'  
Arabis caucasica  
Euonymus fortunei 'Radicans' ou 'minimus'  
Campanule des murailles - *Campanula muralis*  
Nepeta Xfaassenii  
Vergerette - *Erigeron karvinkianus*  
Geranium vivace - *Geranium phaeum* / *sanguineum* / *macrorrhizum*  
Corbeille d'argent - *Iberis sempervirens*  
Pennisetum alopecuroides 'Little bunny'

Sauges - Salvia  
Thyms - Thymus  
Sedums  
Vinca major

**Végétaux de tailles intermédiaires :**

Aster - Aster divarticus  
Rose trémière - Alcea rosea  
Grande marguerite - Leucanthemum X superbum  
Hemerocallis - Hemerocalles  
Herbe aux écouvillons - Pennisetum alopecuroides

## **Les Arbres :**

Les essences d'arbres préconisées sur la parcelle :

- **Arbres fruitiers :**
  - Pruniers (prunus sp.)
  - Pommiers (malus sp.)
  - Poiriers (pyrus sp.)
  - Néflier - Mespilus germanica...
  
- **Arbres tiges :**
  - Amélanchier - Amélanchier 'Robin Hill'
  - Aubépine en arbre - Crataegus laevigata 'Paul Scarlet'
  - Bouleaux - Betula pubescens ou verrucosa
  - Erable champêtre - Acer campestre
  - Erable de Montpellier - Acer monspessulanum
  - Arbre de Judée - Cercis canadensis
  - Erable de burger - Acer buergerianum
  - Ligustrum japonicum
  - Lilas des Indes - Lagerstroemia indica
  - Lilas - Syringa
  - Pommier à feuille d'érable - Malus trilobata (sans pommes)
  - Prunus sargentii 'Rancho'
  - Alisier torminal - Sorbus torminalis
  - Cormier - Sorbus domestica

Privilégier les essences locales.

## **L'entretien des espaces libres :**

- Concernant les espaces publics, tout épandage de produit phytosanitaire (pesticides) sur le domaine public, y compris en limite de propriété, est strictement interdit.
  
- Concernant les espaces privés, l'épandage de produits phytosanitaires est interdit dans les jardins, sur les espaces semi imperméabilisés (terrasses, espaces gravillonnés...) et sur les toitures.