

# COMMUNAUTE DE COMMUNES ARC EN SEVRE

7, Boulevard de la Trouillette  
BP 22  
79403 SAINT MAIXENT L'ECOLE

## AMENAGEMENT D'UN LOTISSEMENT « La Plaine de Beauvais II »

Le bourg de Saint-Martin de Saint-Maixent

### REGLEMENT - Modification 1



## TITRE 1- DISPOSITIONS GENERALES

### 1.1 – Objet du règlement.

Il ne s'applique qu'aux espaces privatifs constructibles ; il fixe les règles et les servitudes d'urbanisme et d'intérêt général imposées dans l'assiette foncière du lotissement.

Le présent règlement intéresse l'intérieur du lotissement « La Plaine de Beauvais II » sis sur la commune de SAINT MARTIN DE SAINT MAIXENT, cadastré section AZ,

- parcelle n°17 : 3 ha 48a 60 ca,
- parcelle n° 18 : 1ha 65a 48 ca
- parcelle n° 134 : 0ha 20a 00ca,
- parcelle n° 135 : 1ha 11a 63ca,

Soit une surface cadastrale totale de 6ha 45a 71ca.

Le périmètre du lotissement défini sur les documents graphiques du dossier de demande de permis d'aménager présente une surface de : **64 571m<sup>2</sup>**.

Le terrain à aménager est bordé :

Sur sa frange Ouest par le chemin rural dit chemin d'Eole aboutissant sur la voie départementale n°182.

Sur sa frange Est par le chemin rural dit des Trois Noyers aboutissant sur la rue des écoles qui borde la mairie.

Au sud et au nord par des parcelles agricoles.

### 1.2 – Champ d'application.

Ce règlement fait force de loi en sus du droit des tiers et des règles générales d'urbanisme dictées par le document d'urbanisme en vigueur à savoir le PLU.

Ce règlement de lotissement est opposable à quiconque détient à quelque titre que ce soit un terrain compris dans l'assiette foncière du lotissement « La Plaine de Beauvais II ».

Un exemplaire du présent règlement devra être remis à chaque acquéreur par le lotisseur. La mention de cette remise devra figurer dans l'acte de cession.

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 administrative.

---

### 1.3 – Partie de division adoptée.

---

Les espaces du lotissement indiqués au plan de composition se décomposent de la manière suivante :

SURFACE TOTAL DU LOTISSEMENT	<b>64 571 m<sup>2</sup>.</b>
Voirie interne :	
- voies principale en enrobé et enrobé finition grenailé	3 752 m <sup>2</sup>
- voies principale en béton désactivé	878 m <sup>2</sup>
- voies secondaires en bicouche	379 m <sup>2</sup>
Cheminements piétons en bicouche calcaire	3 714 m <sup>2</sup>
Boulodrome en stabilisé calcaire	91 m <sup>2</sup>
Accès aux parcelles en bicouche calcaire	2 090 m <sup>2</sup>
Espaces verts	8 123 m <sup>2</sup>
Locaux techniques (poste de refoulement / transformateur)	40 m <sup>2</sup>
TOTAL DES SURFACES COMMUNES	19 067 m <sup>2</sup>
TOTAL DES SURFACES DES PARCELLES CONSTRUCTIBLES	45 504 m <sup>2</sup>

La réalisation du lotissement prévoit **trois tranches** comportant au total 62 lots constructibles pour des maisons individuelles et maisons jumelées et leurs annexes y compris piscines éventuelles.

**Précisons que 2 lots sur les 62 que compte l'opération sont destinés à la réalisation de logements sociaux. Il s'agit des lots n°37 et 53 qui devront totaliser un minimum de 11 logements sociaux soit 15% des logements de l'opération conformément au OAP du PLU.**

---

### 1.3 – Modifications du plan parcellaire.

---

Subdivision : toute subdivision éventuelle devra répondre aux dispositions de l'article L-442.12 du Code de l'Urbanisme.

---

### 1.5 – Adhésion aux présentes.

---

La signature des actes comporte l'adhésion complète aux dispositions du présent règlement.

## **TITRE 2 – MODE D'UTILISATION ET D'OCCUPATION DU SOL**

Les prescriptions et dispositions complémentaires et particulières ci-après, subrogatoires à celles de la **zone AU du Plan Local d'Urbanisme en vigueur**, ne deviendront définitives qu'après approbation par l'autorité administrative, laquelle aura pour effet de leur conférer la même autorité, pour le lotissement en cause, que celles du plan général et du règlement associé dans laquelle est compris le dit lotissement.

---

### **Article 1 – Occupations et utilisations du sol interdites.**

---

Toute occupation ou utilisation du sol non soumise à des conditions particulières conformément à l'article 2 du présent règlement est interdite.

---

### **Article 2 – Occupations et utilisations des sols soumises à des conditions particulières.**

---

Sont notamment admises les occupations et utilisations du sol ci-après :

Les constructions à usage d'habitation sous réserve que soient respectées les prescriptions du plan de composition valant règlement graphique.

Les dépendances des habitations (garages indépendants, préaux isolés, abris de jardin, abris bois, locaux techniques et sanitaires des piscines) dans la mesure où elles sont construites en parfaite harmonie avec la maison d'habitation (mêmes aspects et tonalités). Ces constructions annexes détachées du bâtiment principal ne sont autorisées qu'à la condition que leur implantation se réalise à l'arrière de la masse principale de construction.

Les piscines liées aux habitations

---

### **Article 3 – Accès et voirie.**

---

L'ensemble des accès aux parcelles est défini par le plan de composition valant règlement graphique hormis pour les parcelles n°37 et 53 pour lesquelles les conditions d'accès seront définies en fonction de leur projet cohérent et avec l'accord du maître d'ouvrage.

En cas d'impérieuse nécessité, et avec l'accord du maître d'ouvrage, le nouvel accès pourra être créé aux frais du pétitionnaire.

Tout accès aux parcelles est interdit depuis les chemins ruraux dits d'Eole et des Trois Noyers.

---

## Article 4 – Desserte par les réseaux.

---

### **Eau potable :**

Toute construction ou occupation du sol autorisée dans le lotissement doit être obligatoirement raccordée au réseau public de distribution d'eau potable en attente en limite de propriété et dont le diamètre est de 25 millimètres. La pose du compteur et l'ouverture du branchement seront à la charge du futur constructeur de chaque lot respectif.

### **Assainissement eaux usées :**

Toute construction doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement par l'intermédiaire d'un dispositif agréé par le Service Concessionnaire. Les antennes de branchements seront réalisées par le lotisseur.

Chaque acquéreur fera son affaire du raccordement au regard de branchement particulier. Un dossier de demande de branchement sera déposé par chaque acquéreur.

*Le syndicat local vérifiera la conformité des raccordements. Pour ce faire, l'acquéreur et (ou) son maître d'œuvre préviendra le syndicat lorsque les fouilles seront encore ouvertes.*

### **Assainissement eaux pluviales :**

Il est interdit de rejeter des eaux ménagères ou usées dans le réseau de collecte des eaux pluviales de la voirie. Les eaux pluviales recueillies par les toitures ou les surfaces privatives imperméabilisées, devront être conservées sur la propriété par l'intermédiaire de dispositifs d'épandage réalisés à l'intérieur des lots par leurs acquéreurs.

**Principe :** Chaque acquéreur de lot devra installer sur sa parcelle un dispositif type tranchée drainante qui retiendra les eaux de pluie sur son terrain. Cette constitution drainante aura une longueur qui sera fonction de la surface imperméabilisée sur la parcelle.

Pour les constructions implantées en limite d'espace public et en mitoyenneté, leurs fondations devront prévoir une réservation de manière à retenir les eaux de toiture sur le terrain.

*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 inonder l'habitation et ne débordent sur les terrains riverains.*

*L'installation de cuves de récupération d'eau de pluie destinée aux usages extérieurs tels que l'arrosage du jardin et le lavage de véhicules est recommandé. L'usage des EP pour les WC et machines à laver est interdit car le rejet de ces eaux dans le réseau d'assainissement collectif est interdit.*

**Electricité/Télécommunication** : des coffrets de branchement seront installés à l'entrée de chaque lot par le lotisseur. Dans tous les cas, les branchements d'électricité et de téléphone devront être établis en souterrain par le Service Concessionnaire. Les acquéreurs devront réaliser la pose du compteur et le raccordement du coffret au disjoncteur.

**Défense incendie** : La protection incendie sera assurée par l'installation de poteaux incendie.

**Modifications** : toutes les modifications des équipements mis en place par le lotisseur dans le cadre du programme des travaux (branchements AEP, coffrets EDF et PTT, candélabres et plantations, etc.) sollicitées par un acquéreur ne pourront être réalisées qu'aux frais exclusifs de l'intéressé et après accord écrit du maître d'ouvrage.

**Obligations** : L'acquéreur fera son affaire personnelle des demandes réglementaires auprès des administrations concernées pour son raccordement à chaque réseau. Dans tous les cas les acquéreurs devront adapter leur construction à tous les réseaux desservant leurs parcelles. Les coffrets devront être intégrés dans les clôtures (s'il y en a) donnant sur la voie publique.

Prestations dues par le lotisseur et obligations de l'acquéreur

Prestations	Dues par le lotisseur	Travaux et obligations à la charge de l'acquéreur
VOIRIE (chaussées publiques)	Sans objet, sauf réfection éventuelle après travaux de viabilisation	Conservation en bon état
ASSAINISSEMENT	<u>Réseau EU</u> : création réseau collectif <u>Réseau EP</u> : création réseau pour collecte des eaux de voirie (noues d'infiltration)	<u>EU</u> : raccordement au réseau existant <u>EP</u> : affaire personnelle
ELECTRICITE	Amener une ligne électrique souterraine basse et moyenne tension Création d'un poste de transformation	Branchement au réseau, pose de compteur, raccordement à la construction
TELEPHONE	Amener une ligne téléphonique souterraine	Demande d'installation auprès des télécommunications à effectuer lors du dépôt du permis de construire
EAU POTABLE	Construction de la canalisation principale et protection contre l'incendie	Raccordement au réseau d'alimentation Pose du compteur, ouverture du branchement Raccordement du compteur au réseau intérieur
GAZ	Amener une canalisation souterraine	Demande de raccordement facultative auprès du gestionnaire à effectuer lors du dépôt du permis de construire Pose du compteur, ouverture du branchement Raccordement du compteur au réseau intérieur
BORNAGE	Figuration de la limite de propriété Bornage des lots (voirie et parties cessibles)	Conservation en état
ESPACES VERTS	Surfaces enherbées et haies plantées	Conservation et entretien

---

## Article 5 – Caractéristiques des terrains.

---

La réalisation du lotissement prévoit 62 lots dont les formes sont définies au plan de composition valant règlement graphique.

Dans le cas où une même personne physique ou morale se porterait acquéreur de plusieurs lots mitoyens, les zones constructibles à prendre en considération pour l'implantation des constructions seront celles s'appliquant aux limites extrêmes de la parcelle formée et au cumul des zones non aedificandis. L'acquéreur devra se conformer aux règles d'implantation définies au présent règlement et au plan de composition valant règlement graphique, en faisant abstraction de la limite séparative entre les lots regroupés. Un accès minimum sera exigé conformément au plan de composition valant règlement graphique.

Chaque lot étant desservi par un coffret eau, un coffret électricité et un coffret GAZ, si l'acquéreur de deux ou plusieurs lots souhaite garder seulement un coffret eau, un coffret électricité et un coffret GAZ, les frais d'enlèvement seront à sa charge.

**En outre, chaque acquéreur aura pour obligation de faire réaliser un sondage ou une étude géotechnique permettant d'évaluer la nature du terrain, le type de fondation à mettre en œuvre et tenir compte de la nouvelle réglementation parasismique applicable aux bâtiments.**

---

## Article 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

---

Les constructions seront édifiées pour tous les niveaux conformément au Plan de composition valant règlement graphique.

**Les façades principales** des constructions doivent être implantées à l'alignement ou à une distance minimum de **3 mètres** par rapport à l'emprise des voies internes au lotissement et des espaces publics. Cette disposition s'applique également aux piscines.

**Toutefois cette règle ne s'applique pas pour :**

- **les lots n°8, 9, 12 à 15, 37, 39 à 42, 45 et 53** pour lesquels est imposée une implantation à l'**alignement** de l'espace public, sur 50% de l'emprise affichée au plan de composition valant règlement graphique la plus grande partie de la façade principale.

- **les lots n°24, 25, 29 à 35, 43, 44 et 49 à 52**, pour lesquels sont imposés une zone d'alignement comprise entre 0 et 5 mètres, de la plus grande partie de la façade principale.

- **le lot n°1 à 7 et 46 à 48**, pour lequel est imposé un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'emprise des voies internes au lotissement et des espaces publics.

- **Les garages** implantés face à l'accès de la parcelle pour lesquels un recul minimum de 5 mètres est imposé afin de permettre le stationnement de véhicules sur la parcelle.

La plus grande partie de la façade principale devra en outre respecter le sens de faitage indiquée au plan de composition valant règlement graphique.

Les règles d'implantation ne sont pas applicables aux équipements techniques d'intérêt public ou collectif tels que station de relèvement, poste de transformation, EDF, mobilier urbain...sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité..)

---

#### **Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.**

---

Les constructions seront édifiées conformément au plan de composition valant règlement graphique:

Conformément au document d'urbanisme en vigueur, à moins que la construction ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est la plus rapproché, doit être au moins égale à 3 mètres.

En outre, pour les lots n°8 et 9, 12 à 15, 24 et 25 et 39 à 42, des implantations en limite séparative sont imposées conformément au plan de composition valant règlement graphique.

Il n'est pas fixé de marge de recul dans le cas d'un ouvrage technique d'utilité publique.

---

#### **Article 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur la même propriété.**

---

Conformément au document d'urbanisme en vigueur, il n'est pas fixé de règle d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres.

---

#### **Article 9 – Emprise au sol.**

---

Conformément au document d'urbanisme en vigueur, l'emprise au sol ne peut excéder 60% de la surface de l'unité foncière.

---

#### **Article 10 – Hauteur des constructions.**

---

Conformément au document d'urbanisme en vigueur, la hauteur des constructions ne peut excéder **une hauteur maximale de 8 mètres**.

La construction d'un étage est préconisée pour les parcelles n°7, 8, 11 à 14, 38 à 41 et 44.

**Toutefois ces règles ne s'appliquent pas pour les parcelles numérotées de 28 à 34 et 49 à 56 pour lesquelles les constructions à étage sont interdites.**

---

## Article 11 – Aspect extérieur

---

Conforme à l'article AU11 du PLU en vigueur.

### **1. ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS**

1.1 Les constructions doivent s'intégrer harmonieusement aux lieux avoisinants ainsi qu'aux paysages environnants.

1.2. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, ou agglomérés de ciment par exemple) est interdit.

1.3 Les enduits sur murs en moellons seront d'une couleur ton pierre soutenu, affleurants et sans surépaisseur.

1.4 Les enduits sur murs autres que moellons auront un aspect lisse (taloché ou gratté fin).

1.5 Les coffres de volets roulants apparents sont interdits.

1.6 Les capteurs solaires seront posés sans saillie, de préférence au faîtage et seront axés par rapport aux ouvertures de la façade.

1.7 Les constructions annexes et abris de jardin devront présenter un aspect en cohérence avec les constructions existantes et s'insérer dans le paysage environnant.

1.8 La réalisation de constructions, y compris pour les maisons individuelles, d'expression architecturale contemporaine est possible, en particulier par l'usage de matériaux nouveaux de qualité et par le dessin de formes nouvelles avec un souci de cohérence et l'intégration par rapport aux lieux environnants.

L'inscription du projet dans une démarche contemporaine permettra aussi de mieux intégrer la spécificité de l'architecture bioclimatique en accompagnement d'une meilleure prise en compte du développement durable.

Une attention particulière sera apportée à la qualité des matériaux, à leur pérennité, à leur coloration et à leur capacité d'intégration à l'environnement dans une perception rapprochée ou lointaine.

*La collectivité propose gratuitement aux acquéreurs un temps d'échange et de conseil préalable à l'élaboration de leur projet de construction. Cet entretien vise à promouvoir une architecture bioclimatique et la qualité architecturale des constructions.*

### **2. AMÉNAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

#### **2.1. Clôtures**

2.1.1. Les murs en moellons existants doivent être conservés, sauf nécessité motivée d'accès ou de démolition, et faire l'objet d'une maintenance.

2.1.2. Les enduits sur murs moellons, seront d'une couleur ton pierre soutenu, l'enduit sera affleurant et sans surépaisseur.

2.1.3. Les enduits sur murs autres que moellons auront un aspect lisse (taloché ou gratté fin).

2.1.4. Lorsqu'une clôture est édiflée à l'alignement des voies et emprises publiques, ainsi qu'en limites séparatives avec les voies privées, ou avec les emprises privées d'usage public, cette clôture doit être constituée d'un mur plein n'excédant pas une hauteur de 1,20 mètre excepté s'il s'agit de murs en moellons où la hauteur maximale sera portée à 2m, ou d'un mur-bahut surmonté d'un dispositif à claire-voie, l'ensemble n'excédant pas une hauteur de 1,80 mètres.

2.1.5. En limites séparatives - excepté en limites séparatives avec les voies privées, ou avec les emprises privées d'usage public -, les clôtures peuvent être constituées :  
- d'un mur plein, ou d'un mur-bahut surmonté d'un dispositif à claire-voie, ou d'un grillage, l'ensemble n'excédant pas une hauteur de 1,80 mètres,  
- ou de haies vives.

Les lots 29 à 35, ainsi que 49 à 54 présentent en limite sud une clôture grillagée qui devra être préservée. Il est interdit de créer un mûr de clôture le long de cette limite sud (mur plein ou mur-bahut). Cette clôture grillagée pourra être doublée d'une haie vive d'essences locales.

2.1.6. A proximité immédiate des carrefours, des modalités particulières de clôture peuvent être imposées pour des raisons de sécurité (interdiction de mur plein, réalisation de pan coupé, ...).

2.1.7. Les haies seront constituées par des plantations d'essences locales variées cf. charte paysagère du Pays du Haut Val de Sèvre.

2.1.8. Les différents coffrets techniques (électricité, gaz, téléphone) seront de préférence encastrés et recouverts d'un volet peint de la couleur de la maçonnerie ou des menuiseries ou intégrés à la haie de clôture par un habillage en façade.

## **2.2. Eléments divers**

2.2.1 Les citernes à gaz seront enterrées ou incluses dans un dispositif planté assurant leur intégration paysagère.

## **2.3. Réseaux téléphoniques**

2.3.1. Lorsque les réseaux téléphoniques sont souterrains, les branchements particuliers doivent l'être également.

2.3.2. Les réseaux téléphoniques doivent être mis en souterrain dans les lotissements et les groupements d'habitations.

---

## **Article 12 – Stationnement**

---

Il est exigé deux places de stationnement par logement. Elles devront être aménagées sur la propriété, et devront rester non closes et accessibles directement depuis la voie publique. Elles seront situées à l'emplacement imposé par le plan de composition valant règlement graphique.

Leurs dimensions seront au minimum d'une largeur de 5m et d'une profondeur de 5m. Dans le cas de place de stationnement plus large que 5m, il ne sera fait aucune modification des espaces verts et des trottoirs.

Dans le cas où une même personne physique ou morale se porterait acquéreur de plusieurs lots mitoyens, deux places de stationnement par logement seront exigés. L'acquéreur pourra choisir parmi les stationnements proposés au plan de composition valant règlement graphique. Ceux-ci ne pourront être dissociés de l'accès ou des accès retenus.

---

### **Article 13 – Espaces libres et plantations**

---

Conforme à l'article AU13 du PLU.

Le caractère des haies pourra varier de la haie libre de type haie bocagère à la haie semi-ornementale avec une très nette prédominance des végétaux feuillus pouvant être persistants, mais obligatoirement d'essences locales.

Sont proscrites les plantations de haies mono spécifiques (composées d'une seule essence), quel que soit le végétal choisi.

Les haies devront se composer en forte majorité (> 2/3 des plantations) de végétaux à feuillage caduque. Il est ainsi possible de ponctuer les haies de végétaux persistants afin de conserver la structure du linéaire en hiver.

**Les haies bocagères et fleuries plantés en fond de parcelles (sur le domaine public ou privé) par le lotisseur devront être respectées. Leur entretien est à la charge exclusive de la collectivité.**

*(Conférer listes jointes en annexe)*

---

## **TITRE 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

---

---

### **Article 14 – Coefficient d'occupation du sol.**

---

**Les COS est de 0,5.**

Les superficies et dimensionnements réels des parcelles seront déterminés après bornage des lots par le géomètre.

Les contenances définitives seront celles mentionnées sur le plan de division cadastrale.

En cas de discordance sur les contenances projetées et les contenances définitive des lots, les droits à construire qui restent attachés aux lots, sont ceux figurant dans le présent règlement.

<i>Lot</i>	<b>Surface en m<sup>2</sup></b>	<b>Surface de plancher en m<sup>2</sup></b>
1	<b>834</b>	500,4
2	<b>662</b>	397,2
3	<b>660</b>	396
4	<b>677</b>	406,2
5	<b>858</b>	514,8
6	<b>689</b>	413,4
7	<b>831</b>	498,6
8	<b>640</b>	384
9	<b>508</b>	304,8
10	<b>891</b>	534,6
11	<b>797</b>	478,2
12	<b>485</b>	291
13	<b>484</b>	290,4
14	<b>515</b>	309
15	<b>502</b>	301,2
16	<b>537</b>	322,2
17	<b>526</b>	315,6
18	<b>740</b>	444
19	<b>665</b>	399
20	<b>758</b>	454,8
21	<b>504</b>	302,4
22	<b>504</b>	302,4
23	<b>687</b>	412,2
24	<b>676</b>	405,6
25	<b>714</b>	428,4
26	<b>805</b>	483
27	<b>671</b>	402,6
28	<b>752</b>	451,2
29	<b>634</b>	380,4
30	<b>579</b>	347,4

31	<b>570</b>	342
32	<b>719</b>	431,4
33	<b>715</b>	429
34	<b>710</b>	426
35	<b>706</b>	423,6
36	<b>630</b>	378
37	<b>1484</b>	890,4
38	<b>935</b>	561
39	<b>817</b>	490,2
40	<b>700</b>	420
41	<b>731</b>	438,6
42	<b>734</b>	440,4
43	<b>752</b>	451,2
44	<b>640</b>	384
45	<b>622</b>	373,2
46	<b>653</b>	391,8
47	<b>771</b>	462,6
48	<b>759</b>	455,4
49	<b>818</b>	490,8
50	<b>818</b>	490,8
51	<b>818</b>	490,8
52	<b>818</b>	490,8
53	<b>1528</b>	916,8
54	<b>979</b>	587,4
55	<b>971</b>	582,6
56	<b>950</b>	570
57	<b>835</b>	501
58	<b>747</b>	448,2
59	<b>677</b>	406,2
60	<b>642</b>	385,2
61	<b>710</b>	426
62	<b>759</b>	455,4
<b>Total</b>	<b>45503</b>	<b>27301,8</b>

---

**Article 15 – Dispositions afférentes aux modifications des règles posées par le règlement.**

---

Le règlement du lotissement a le caractère d'une disposition réglementaire, et ses modifications ne peuvent intervenir, même par voie de tolérance ou désuétude, par une décision des parties privées fut-elle unanime.

Les modifications de toute nature seront soumises aux autorisations administratives selon la législation en vigueur (article L442-10 du code de l'urbanisme).

---

**Article 16 – Obligation du permis de construire.**

---

Les acquéreurs des lots devront obligatoirement déposer une demande de Permis de Construire ou une déclaration préalable de travaux en mairie tant pour la maison d'habitation et les clôtures, que pour les annexes, et les piscines.

---

**Article 17 – Servitudes diverses.**

---

Chaque acquéreur devra souffrir l'apposition dans l'intérêt général sur sa clôture de plaques ou panneaux de signalisation. Il ne peut d'avantage s'opposer à l'installation de candélabres, bornes ou à des aménagements d'intérêt général le long de sa clôture, ou devant sa parcelle. Il ne peut également s'opposer à toute extension, comme de tout raccordement de réseaux.

Les acquéreurs des lots ne pourront en aucune façon se raccorder pour l'évacuation des eaux pluviales sur un quelconque réseau collectif. En outre, ils seront tenus de faire leur propre dispositif d'assainissement à l'évacuation des eaux pluviales (puisard, bassin d'infiltration).

**Les haies plantées par le lotisseur, que ce soit sur le domaine public ou privé, devront être respectées.**

*Fait à Saint Martin de Saint Maixent, juillet 2013*

*Communauté de Communes Arc en Sèvre  
7, bd de la Trouillette - BP 22  
79 403 SAINT MAIXENT L'ECOLE Cedex*

*Madame Jeanne Marguerite Suzanne  
POUILLOUX, épouse de Monsieur Daniel  
Jean FOUCAULT,  
89, Rue de la Poste  
79 360 PRISSE-LA-CHARRIERE*

## **ANNEXES n°1a : Listes des végétaux préconisés**

*cf. charte paysagère du Pays du Haut Val de Sèvre*

### **Rappel des objectifs du volet paysager du règlement :**

La phase paysagère du règlement est établie de façon à procurer une qualité esthétique mais aussi environnementale aux espaces verts privés et publics du lotissement.

Pour éviter une trop grande disparité, le choix d'une palette d'essences à planter est préconisé ainsi que ses principes de mise en œuvre.

Les listes de végétaux sont donc conçues pour proposer une ambiance de quartier en cohérence avec le contexte bocager. L'objectif est de favoriser la biodiversité du site (odeurs, fruits comestibles, nourritures pour les oiseaux ou les insectes) en même temps qu'assurer des fonctions de brise vent et de régulation des eaux pluviales.

Ces listes sont accompagnées de conseils découlant du bon sens afin d'assurer la durabilité des plantations et la qualité paysagère de ce nouveau quartier.

### **Liste des végétaux préconisés pour la composition des haies :**

Les végétaux sont regroupés suivant trois types. Chaque propriétaire est libre de composer sa palette sur la base des essences proposées en respectant les règles de composition suivantes :

- 1/3 de persistants pour 2/3 de caduques
- Ne pas planter plus de deux plants de la même espèce côte à côte
- Respecter les distances de plantations propres à chaque type de haies pour obtenir l'effet voulu et propres à chaque variété pour assurer leur bon développement
- Il est conseillé de choisir un mélange permettant d'avoir un intérêt tout au long de l'année (floraisons échelonnées, évolution des feuillages, ...)

## 1- Haie bocagère ou haie champêtre (à forte valeur écologique) :

Leur emplacement sera privilégié sur les fonds de parcelles afin que conserve un retrait relatif des constructions. Elles pourront se composer des variétés suivantes :

### - Arbustes :

Acer campestre (*érable champêtre*) : feuillage coloré à l'automne, arbre mellifère

Cornus sanguineum (*cornouiller sanguin*) : diverses baies

Corylus Avelana (*noisetier*) : fruits, arbuste mellifère

Prunus spinosa (*prunellier*) : fruits

Sambucus nigra (*sureau noir*) : arbuste mellifère, baies noires

Viburnum lantana ou opulus (*viorne lantane* ou *obier*) : baies blanches et roses

Fusin d'Europe

Troène commun

### - Arbres:

- Frêne commun

- Erable sycomore

- Charme

- Tilleul des bois

- Sorbier des oiseaux

- Meurisier

- et divers fruitiers

## 2- Haie libre et fleurie :

### - Végétaux à feuilles caduques :

Deutzia

Pommier du japon (*malus*)

Philadelphus coronarius (*seringat*) : fleurs blanches parfumées en mai et juin

Syringa (*lilas*) : fleurs odorantes blanches à violettes en mai juin

Viburnum opulus, mariesii (*viorne*) : fleurs odorantes roses ou blanches de décembre à mars

Loricera tatica

### - Végétaux à feuilles persistantes :

Ceanothus (*céanothe*) : fleurs bleues

Cotoneaster lactus

Ligustrum aureum

## 3- Haie taillée :

### - Végétaux à feuilles :

Charme commun (feuillage marcescent)

Viorne latane

Erable champêtre

Chêne pédonculé

### - Végétaux à feuilles persistantes :

Troène commun

Argousier

Photinia rede robin

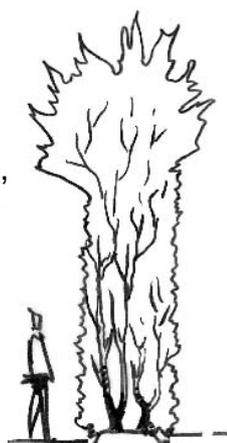


# ANNEXES n°1b : Principes de plantation et envergure des haies vives

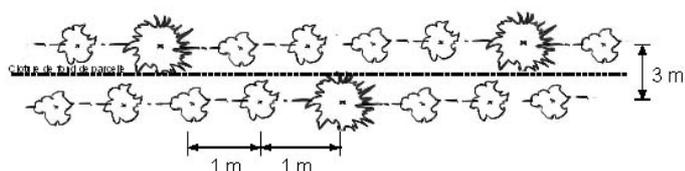
**Les haies plantées et à réaliser sont de trois types :**

## 1- Haie bocagère :

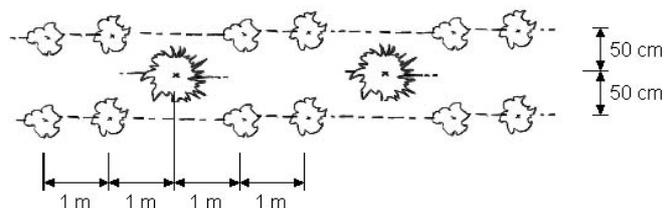
Plantations de moyenne envergure, hauteur à maturité de 3 à 6 m.



Haie bocagère privée: fond de parcelle n°22 à 27 et 32 à 36

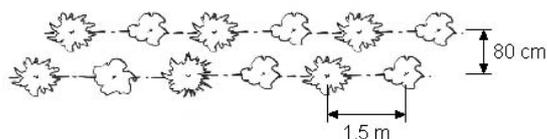


Haie bocagère publique



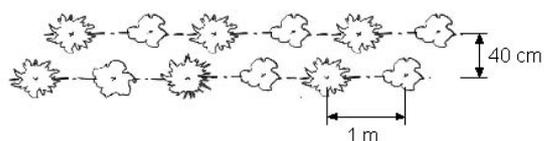
## 2- Haie libre et fleurie :

Plantations de moyenne envergure 1,5 à 3 m



## 3- Haie taillée :

Plantations d'envergure maîtrisée, hauteur de 1,5 à 2 m.



*La conduite des haies est fonction de leur type. L'extrait de l'ouvrage de Soltner « planter des haies » page suivante explicite le sujet.*

## CHAPITRE 4

## BIEN CONDUIRE ARBRES ET HAIES : LA TAILLE

I - LA CONDUITE DES HAIES :  
haies taillées, haies libres, haies brise-vent

Toute haie doit être taillée. Non taillée, une haie composée devient un buisson dans lequel les espèces les plus vigoureuses en étouffent d'autres de croissance plus lente.

De nombreux échecs résultent de l'absence de ce geste, en apparence «inacceptable» : le recépage à 5 cm du sol d'un arbre ou arbuste, qui, après un an de pousse, mesure déjà 1 à 2 m de haut !

Pourtant ce recépage est indispensable pour la plupart des espèces que l'on désire mener en cépées ou en buissons bien garnis.

Si vous hésitez, ne recépez que quelques sujets, et, en voyant le résultat, vous recépez le reste de la plantation l'hiver suivant.

Sitôt la plantation, ne taillez rien. Mais en cas de plantation trop tardive, les bourgeons étant démarrés, il vous faudra raccourcir les plants de 30 à 50 % pour éviter une trop forte évaporation par les nouvelles feuilles, alors que les racines ne sont pas encore actives.

Voici, selon le type de haie désiré, les trois principales manières de conduire une haie :

À LA PLANTATION  
Janvier 1997

**Caducs :**  
Ne pas tailler sauf plantation tardive, en cas de bourgeons démarrés : raccourcir alors de 1/3 à 1/2

**Persistants :**  
On peut ne pas tailler, ou raccourcir les grands rameaux

L'HIVER SUIVANT  
Janvier 1998

**Caducs et Persistants :**  
Raccourcir de 1/3 à 1/2 surtout les fortes pousses. Recéper à la base les caducs qui ne posséderaient qu'une seule tige.

LES ANNÉES SUIVANTES  
Fin février ou juin, suivant espèces :

- Espèces à floraison printanière de février à mai : en juin, rabattre de 1/2 à 2/3 les tiges florales, sauf celles des espèces à baies qui ne seront rabattues qu'après leur chute.
- Espèces à floraison estivale de juin à septembre : ne rabattre qu'en fin d'hiver (fin février), avant le départ en végétation, pour garder les teintes et les fruits d'automne.
- Tailler plus sévèrement les tiges très vigoureuses pour équilibrer la haie

La taille en  
HAIE LIBRE,

Hauteur : 1 à 3 m

La taille en  
HAIE TAILLÉE

Hauteur : 1 à 2 m

À LA PLANTATION  
Janvier 1997

**Caducs :**  
Ne pas tailler sauf plantation tardive

**Persistants :**  
Ne pas tailler sauf Troènes, toujours les rabattre à 10 cm du sol.

L'HIVER SUIVANT  
Janvier 1998

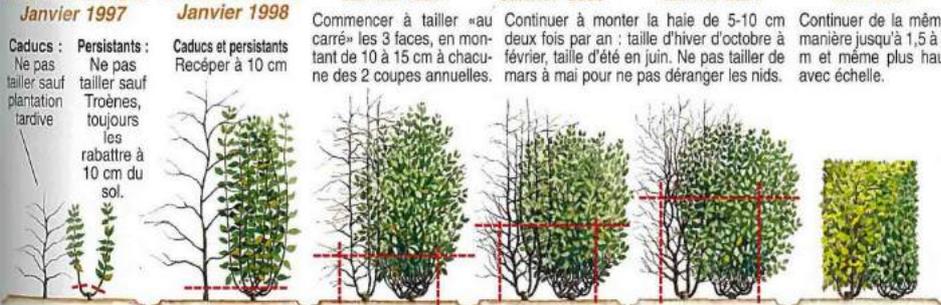
**Caducs et persistants**  
Recéper à 10 cm

Janvier 1999  
Commencer à tailler «au carré» les 3 faces, en montant de 10 à 15 cm à chacune des 2 coupes annuelles.

Janvier 2000  
Continuer à monter la haie de 5-10 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.

Janvier 2001  
Continuer de la même manière jusqu'à 1,5 à 2 m et même plus haut avec échelle.

Juin 2001

La taille en  
PETIT  
BRISE-VENT

Hauteur : 3 à 6 m

avec de multiples  
modes de taille  
mécanique

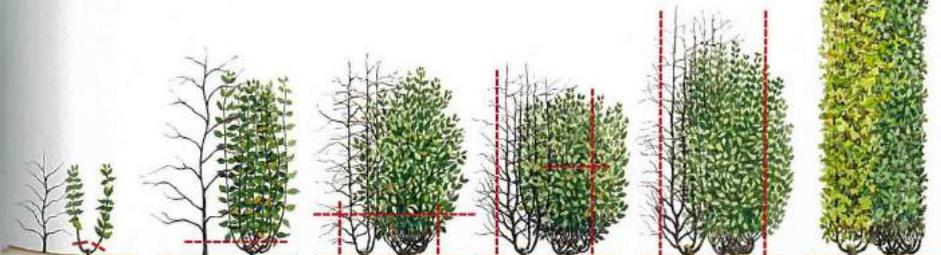
• Les 4 premières années, la conduite est la même que celle des «haies taillées».

• Les années suivantes, on cesse de tailler sur le dessus pour ne plus tailler que latéralement, avec usage d'une échelle.

• Mais si l'on désire maintenir la base bien dense, on peut encore tailler sur le dessus les arbustes persistants, et ne laisser monter que les espèces caduques.

• On peut passer d'une haie à l'autre :

- de la haie taillée on peut passer au brise-vent en cessant de tailler le dessus
- du brise-vent on peut revenir à la haie taillée en rabattant la haie à 1 m ou même au dessous
- de ces deux formes on peut passer à la haie libre à taille souple en ne taillant que tous les 2 ans en formes arrondies



« Planter des haies » de Dominique Soltner, édition 1999