

1	Table des matières	
2	REGLES COMPLEMENTAIRES AUX REGLES DU PLU EN VIGUEUR.....	2
3	SECTION 1 - CONDITIONS D'URBANISATION ET DESTINATIONS.....	2
3.1	OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES .....	2
3.2	OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DE SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES .....	2
4	SECTION 2 - CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES .....	2
4.1	VOLUMETRIE ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS .....	2
4.1.1	Emprise au sol.....	2
4.1.2	Hauteur des constructions.....	2
4.1.3	Implantations.....	2
4.2	QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE .....	3
4.2.1	Dispositions générales.....	3
4.2.2	Architecture contemporaine et bioclimatique .....	3
4.2.3	Implantation dans la pente.....	3
4.2.4	Constructions neuves, extensions et réhabilitations des constructions récentes autres que les bâtiments agricoles et les bâtiments d'activités ou nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif .....	3
4.2.5	Entretien des espaces extérieurs.....	8
4.2.6	Autres constructions.....	8
4.3	TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS.....	9
4.4	STATIONNEMENT .....	9
5	SECTION 3 - EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	9
5.1	ACCES ET VOIRIE .....	9
5.1.1	Accès .....	9
5.1.2	Voirie.....	9
5.2	LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT .....	9
5.2.1	Eau potable .....	9
5.2.2	Assainissement.....	9
5.2.3	Réseaux divers.....	10
6	TABLEAU DE REPARTITION DES SURFACES.....	10

## 2 RÈGLES COMPLÉMENTAIRES AUX RÈGLES DU PLU EN VIGUEUR

Le règlement applicable dans ce lotissement est le règlement dans lequel est situé le terrain au jour d'obtention du permis d'aménager dans le Plan Local d'Urbanisme en vigueur sur la commune de Saint-Maixent-l'École (Zone AU).

Ils sont complétés par les points définis dans ce document.

Le complément graphique du présent règlement est le règlement graphique.

(Cf. PA10<sub>2</sub>)

## 3 SECTION 1 - CONDITIONS D'URBANISATION ET DESTINATIONS

### 3.1 Occupations et utilisations du sol interdites

Les sous-sols ne sont pas autorisés.

### 3.2 Occupations et utilisations de sol soumises à des conditions particulières

L'aménagement est essentiellement destiné à l'habitation. Toutefois, l'exercice des professions libérales ou autres activités tertiaires est autorisé dans la mesure où :

- Le volume contenant le local professionnel soit intégré à la construction principale,
- La superficie nécessaire à cette activité ne remette pas en cause la destination première de la construction qui doit rester l'habitation,
- L'activité projetée ne génère pas de nuisance et que toutes les dispositions utiles soient prises pour rendre l'activité compatible avec le milieu environnant,
- La superficie nécessaire au stationnement soit prévue sur le lot.

## 4 SECTION 2 - CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

### 4.1 Volumétrie et implantations des constructions

#### 4.1.1 Emprise au sol

L'emprise au sol de l'éventuel abri de jardin ne devra pas excéder 9m<sup>2</sup>.

#### 4.1.2 Hauteur des constructions

La hauteur maximum des constructions neuves ne doit pas dépasser un rez-de-chaussée et un étage (R+1).

#### 4.1.3 Implantations

##### 4.1.3.1 Généralités

L'implantation des maisons doit tenir compte de plusieurs critères :

- L'ensoleillement,
- La gestion de la mitoyenneté,
- La perception des volumes depuis l'espace public,
- L'aménagement paysager de la parcelle.

Les implantations des futures constructions devront être conformes aux principes définis sur le règlement graphique du projet. (PA10<sub>2</sub>).

Lorsque les constructions ne seront pas implantées en limites séparatives celles-ci devront respecter un retrait par rapport à la limite séparative supérieur à la moitié de la hauteur de la construction calculée à l'égout de toiture ou à l'acrotère, sans pouvoir être inférieur à 3,00 mètres.

Tous les locaux de services tels que le garage, la buanderie, le séchoir, le préau, ... seront obligatoirement inclus dans le volume de l'habitation. Seuls les abris de jardins, les bûchers, les piscines et les annexes de piscine pourront être implantés séparément de l'habitation.

## **4.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### **4.2.1 Dispositions générales**

Les futures constructions devront être intégrées dans une réflexion globale. Une diversité de volumes bâtis sera encouragée, mais tout en restant dans des formes sobres et compactes et en lien avec l'architecture des maisons avoisinantes.

Des matériaux modernes pourront être utilisés si le projet de construction les justifie, ils ne seront pas employés en imitation de matériaux traditionnels, leur matière et leur couleur devront permettre une parfaite intégration de la construction.

Il est fortement conseillé dans la conception des projets d'opter soit pour une architecture résolument traditionnelle, soit résolument contemporaine, en adéquation avec son temps et répondant aux mieux aux contraintes énergétiques par des volumes simple ouverts côté sud.

Les paraboles sont interdites sur la façade principale de la construction.

Dans le cas d'un lot situé à l'angle de plusieurs voies, toutes les façades (y compris les pignons) devront faire l'objet d'un travail architectural et devront présenter une ou des ouvertures, sauf les façades situées en limite séparative.

Les installations liées à la desserte énergétique des constructions (pompe à chaleur...) devront être implantées de manière à être invisibles des voies publiques et être dissimulées par exemple par des écrans végétaux.

### **4.2.2 Architecture contemporaine et bioclimatique**

(Cf. PLU)

### **4.2.3 Implantation dans la pente**

(Cf. PLU)

### **4.2.4 Constructions neuves, extensions et réhabilitations des constructions récentes autres que les bâtiments agricoles et les bâtiments d'activités ou nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

Les constructions nouvelles devront présenter une simplicité d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère de l'architecture et du paysage urbain et naturel de la commune. Les dispositions ci-dessous ne concernent pas les constructions d'architecture contemporaine et bioclimatique.

#### **4.2.4.1 Toitures**

Les toitures devront être en tuile canal. Les couleurs de toiture seront de ton mélangé couleur terre-cuite naturelle.

Les toitures en tuiles seront à deux pans et leur pente sera comprise entre 28% et 40%.

Le sens du faitage n'est pas imposé.

Les éléments techniques tels que capteurs solaires ou éléments de ventilation doivent être intégrés au mieux dans la toiture.

Les carports devront être couverts en harmonie avec la construction principale.

#### **4.2.4.2 Façades**

Il sera encouragé de définir un matériau ou une colorimétrie dominante pour la construction (effet monolithe / mono matériau).

Deux teintes maximums sont acceptées en façade (le matériau naturel étant considéré comme une teinte). Les teintes des matériaux devront être clairement indiqués dans le dossier de Permis de Construire.

Les teintes secondaires pourront être autorisées entre deux portes fenêtres, en décroché de volumes, pour les volumes secondaires ou pour souligner d'autres éléments architecturaux, elles ne seront pas autorisées entre deux fenêtres.

Les enduits auront une couleur dominante de la teinte des enduits locaux.

Le percement des murs devra être simple. Il sera recherché une cohérence et une harmonie dans les ouvertures.

Les volets coulissants seront autorisés.

#### **4.2.4.3 Huisseries - menuiseries**

Le percement des murs devra être simple. Il sera recherché une cohérence et une harmonie dans les ouvertures.

Les volets coulissants seront autorisés.

#### **4.2.4.4 Clôtures**

Dans le cadre du projet d'aménagement, il est défini plusieurs types de dispositifs de clôtures envisageables en fonction de leur situation. Il n'est pas obligatoire de se clore mais si cela est souhaité, les dispositifs de clôtures devront respecter les types de clôture définies ci-dessous :

- Les dispositifs de clôtures et haies situées en limite sur rue, côté accès (type 1),
- Les dispositifs de clôtures et haies situées en limite avec un espace commun (type 2),
- Les dispositifs de clôtures et haies situées en limite séparative entre deux lots privatifs (type 3).

L'implantation des constructions principales et annexes sur les lots prévaut sur l'implantation de ces clôtures. Autrement dit, ces clôtures peuvent prendre place aux endroits laissés libres par les constructions et conformément aux règles édictées ci-dessous.

Il est rappelé que la hauteur des clôtures est mesurée par rapport au terrain naturel avant travaux sur le terrain concerné.

Les éventuels murs de soutènement servant à retenir les terres situées en dessous du terrain naturel du lot ne constituent pas des clôtures et ne rentrent donc pas dans la réglementation spécifique aux clôtures ci-dessous.

Les clôtures seront positionnées dans l'emprise des parcelles privatives :

Les clôtures préfabriquées en béton, en brande, en treillage de lattes de bois, en filets opaques seront interdites, ainsi que les murets autre que lié au soutènement des lots.

La plantation de Cupressus et Thuyas et de haie mono-spécifique (composée d'une seule essence arbustive) sera interdite.

##### **4.2.4.4.1 Les dispositifs de clôtures et haies situées en limite sur rue, côté accès (type 1)**

Les clôtures seront composées :

- Obligatoirement d'une haie composée d'au moins de 4 essences arbustives minimum, à raison de 75% persistants et 25% caducs
- La haie pourra doublée d'un grillage en maille soudée 100x50mm ou en panneaux de grillage rigide soudé, de couleur gris ou vert, d'une hauteur maxi 100cm, en recul de 70cm par rapport à la limite parcellaire pour se fondre dans la végétation

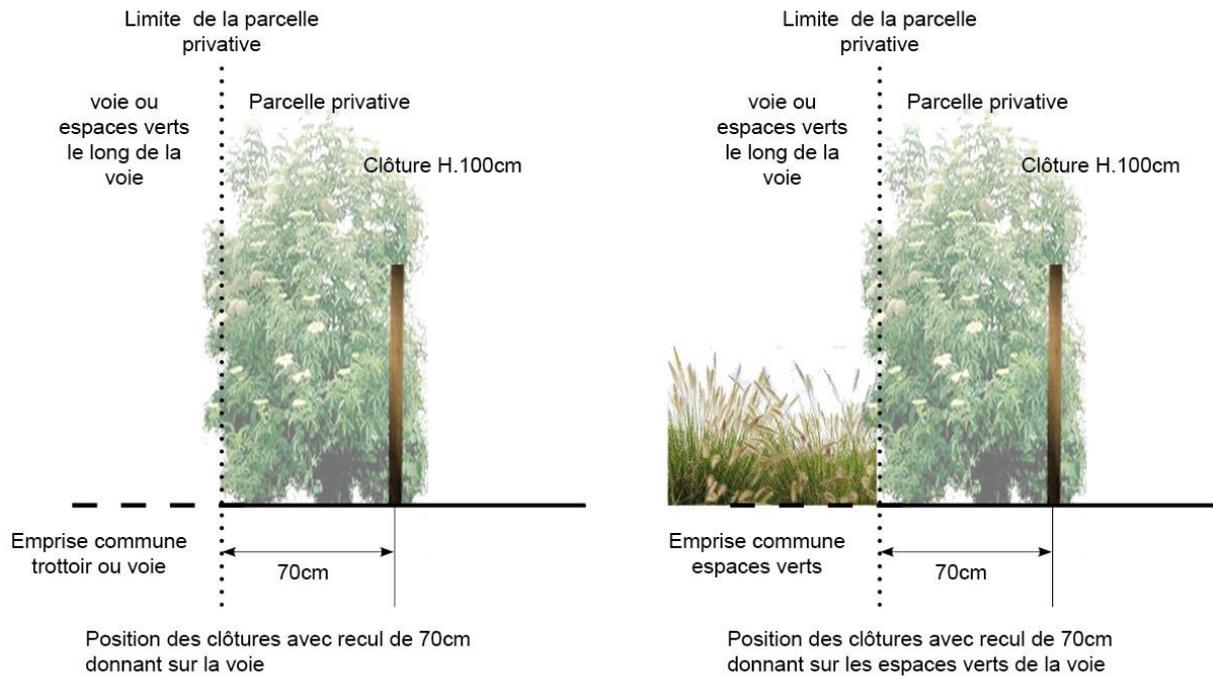


Figure 1 - Schéma de principe de clôture de type 1

#### 4.2.4.4.2 Les dispositifs de clôtures et haies situées en limite avec un espace vert commun (type 2)

Les clôtures auront une hauteur de 1.50m maximum et seront installées en limite parcellaire. Elles seront constituées :

- Obligatoirement d'une haie composée de 5 essences arbustives minimum, à raison de 50% de caducs et 50% de persistants
- La haie peut être doublée d'une clôture en grillage maille soudée 100x50mm en panneaux de grillage rigide soudé, de couleur gris ou vert, d'une hauteur 150cm implantée en limite séparative. Les lames occultantes en bois de 150cm de haut sont autorisées.

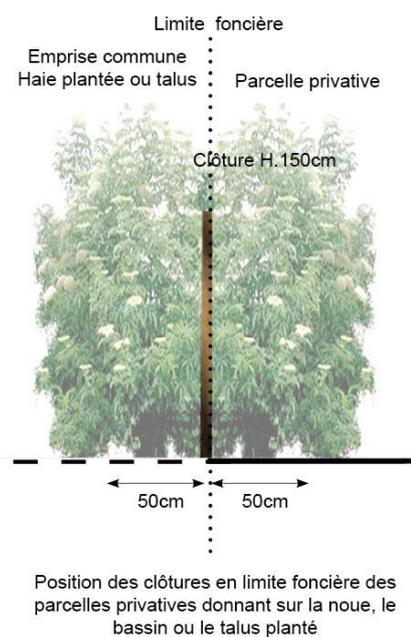


Figure 2 - Schéma de principe de clôture de type 2

#### 4.2.4.4.3 Les dispositifs de clôtures et haies situées en limite séparative entre deux lots privatifs (type 3)

Les clôtures seront composées :

- d'une clôture en grillage maille soudée 100x50mm ou de panneaux rigide (avec possibilité de mettre en place des lames occultantes) d'une hauteur maxi 180cm implantée en limite séparative
- d'une haie (non obligatoire mais recommandé) composée de 5 essences arbustives minimum, à raison de 50% de caducs et 50% de persistants

Un pare-vue pourra être installé au droit des terrasses pour en garantir l'intimité. Ce pare vue aura une hauteur max de 1m80, en bois, complété par des plantes grimpantes sur une longueur maximum de 5m.

Les claustras bois d'une épaisseur inférieure à 20mm seront interdits.

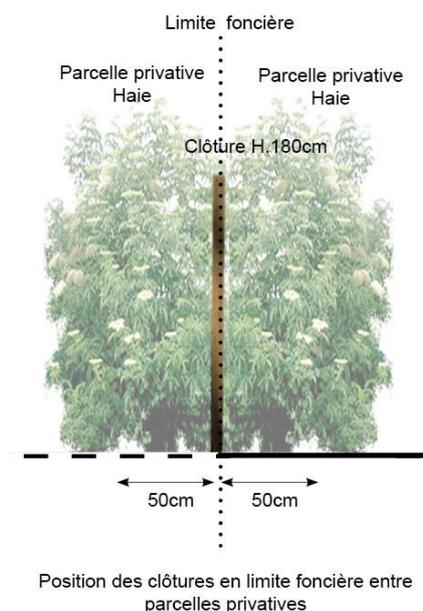


Figure 3 - Schéma de principe de clôture de type 3

#### 4.2.4.5 La liste des plantes autorisées dans les parcelles privées

La palette végétale préconisée dans les jardins privatifs est choisie pour son intérêt durant l'année (feuillage, floraisons, port), son intégration avec le site, et le fait qu'elle favorise la biodiversité.

Les associations végétales proposées permettent de varier les ambiances et d'avoir une meilleure harmonie paysagère.

Les végétaux à choisir dans les parcelles privées devront se référer aux principes suivants :

- être en priorité des essences régionales bien adaptées au sol et au climat
- adapter la taille des arbres par rapport à la parcelle (éviter de planter des sujets à fort développement)
- interdiction de haies monospécifiques (thuya, cupressus, laurier palme...)
- des arbres de taille et développement moyen seront privilégiés

Dans les jardins, il est demandé aux propriétaires de respecter la distance suivante de plantation par rapport à la limite parcellaire : 50cm pour les arbustes et 2 mètres pour les arbres tiges.

Il est demandé de ne pas utiliser de produits chimiques pour les plantes, et d'utiliser un paillage (type copeaux de bois, ou broyat de végétaux) permettant de limiter les adventices et l'arrosage.

## Exemple de palette végétale pour les parcelles privées (non exhaustif)

Nom latin	Nom français
<b>Arbres tiges</b>	
Acer campestre	Erable champêtre
Acer ginnala / griseum	Erable
Amelanchier canadensis	Amelanchier
Cercidiphyllum japonicum	Arbre au caramel
Cercis siliquastrum	Arbre de Judée
Liquidambar styraciflua	Liquidambar
Magnolia caduc	Magnolia
Prunus avium	Merisier
Sorbus aucuparia	Sorbier des oiseleurs
Sorbus domestica	Cormier
Malus domestica, Pyrus communis, Prunus cerasus	Arbres fruitiers : pommier, poirier, cerisier...
<b>Cépées</b>	
Amelanchier canadensis	Amelanchier
Arbutus unedp	Arbousier
Cornus Florida / Kousa...	Cornouiller
Corylus avellana	Noisetier
Hamamelis intermedia	Hamamelis
Koelreuteria paniculata	Savonnier
Olea europea	Olivier
<b>Arbustes</b>	
Chaenomeles speciosa	Cognassier du Japon
Choisya ternata, Aztec pearl, White Dazzler...	Oranger du Mexique
Cornus alba, mas, sanguinea, sericea 'Kelseyi'	Cornouiller
Deutzia gracilis, Mont Rose...	Deutzia
Euonymus europaeus	Fusain
Hydrangea quercifolia	Hortensia
Leucothoe fontanesiana	Leucothe
Nandina domestica	Nandina
Osmanthus latifolius, burkwoodi	Osmanthe
Potentilla sp	Potentille

Salix rosmarinifolia	Saule à feuilles de romarin
Spiraea japonica, thunbergii	Spirée
Syringa vulgaris	Lilas
Viburnum plicatum 'Snow Flake' ou 'Mariesii' ou opulus 'Compactum'	Viorne
Ribes vulgare, Rudus idaeus...	Groseillier, Framboisier...
<b>Arbustes persistants</b>	
Abelia grandiflora	Abelia
Arbutus unedo	Arbousier
Chaenomeles speciosa	Cognassier du Japon
Choisya ternata, Aztec pearl, White Dazzler...	Oranger du Mexique
Euonymus japonicus	Fusain du Japon
Hebe brachysiphon	Véronique
Ligustrum vulgare	Troène
Osmanthus burkwoodi	Osmanthe
Pittosporum tobira	Pittosporum
Viburnum tinus	Laurier tin
Viburnum pragense	Viorne de Prague
<b>Plantes grimpantes</b>	
Clematis sp	Clématite
Hydrangea petiolaris	Hortensia grimpant
Trachelospernum jasminoïdes	Faux jasmin
Wisteria sinensis	Glycine

#### 4.2.5 Entretien des espaces extérieurs

Le projet se situe en partie dans le périmètre de protection rapprochée B du captage de « La Corbelière », captage situé sur la commune de Sainte Néomaye.

Conformément à l'arrête inter préfectoral du 18 décembre 2013 il sera interdit dans le cadre du projet :

- La suppression des talus et des haies existantes
- L'emploi de produits phytosanitaires sur toute surface imperméabilisée
- L'utilisation de produits chimiques pour l'entretien des fossés et des bas-côtés de voies de circulation, routes et chemins

#### 4.2.6 Autres constructions

##### 4.2.6.1 Les vérandas

(Cf. PLU)

#### **4.2.6.2 Les locaux de surfaces inférieures à 20m<sup>2</sup> d'emprise au sol, les garages et les abris de jardin**

(Cf. PLU)

#### **4.2.6.3 Autres**

(Cf. PLU)

### **4.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

Sans objet.

### **4.4 Stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions devra être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation. Il ne devra pas apporter de gêne à la circulation générale.

Afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, chaque acquéreur de lot libre sera tenu d'aménager sur sa parcelle une enclave privative non close et non couverte de 5m de large sur 5m de profondeur minimum permettant le stationnement de deux véhicules.

La position de l'enclave devra être conforme au règlement graphique pour tous les lots.

(Cf PA10<sub>2</sub>)

## **5 SECTION 3 - EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

### **5.1 Accès et voirie**

#### **5.1.1 Accès**

Deux places de stationnement minimum seront imposées sur chacun des lots (Cf. PA10.2).

Un seul accès automobile par parcelle sera autorisé. Cet accès devra présenter une largeur de 5m par 5m de profondeur minimum.

#### **5.1.2 Voirie**

(Cf. PLU en vigueur à la date d'obtention du Permis d'Aménager)

### **5.2 Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement**

#### **5.2.1 Eau potable**

(Cf. PLU)

#### **5.2.2 Assainissement**

##### **5.2.2.1 Eaux usées**

(Cf. PLU)

##### **5.2.2.2 Eaux pluviales**

Les eaux pluviales ne devront, en aucun cas, être déversées dans le réseau des eaux usées.

Les propriétaires seront encouragés à récupérer les eaux pluviales (pour l'arrosage, le lavage des véhicules). Par souci d'intégration, il sera préconisé des cuves enterrées. Dans le cadre de récupérateurs aériens, ceux-ci devront être positionnés à l'arrière de la maison et sagement intégrés à l'environnement proche afin d'en limiter l'impact visuel depuis l'espace public. Les cuves en plastique seront interdites côté rue.

Une surface imperméabilisée maximum par lot a été déterminée. Cette surface maximale à imperméabiliser par lot à respecter permet que l'imperméabilisation du projet soit en accord avec les données utilisées pour la gestion commune des eaux pluviales.

Si cette surface imperméabilisée maximum est dépassée alors le propriétaire devra mettre en place, à ses frais, sur sa parcelle, une mesure compensatoire de gestion des eaux pluviales, et ceci dès le 1<sup>er</sup> mètre carré imperméabilisé réalisé supplémentaire à la surface autorisée. La mesure compensatoire retenue devra alors figurer sur le permis de construire et une note hydraulique devra être jointe au dossier.

### 5.2.3 Réseaux divers

(Cf. PLU en vigueur à la date d'obtention du Permis d'Aménager)

## 6 TABLEAU DE REPARTITION DES SURFACES

N°	Typologie	Surface totale des lots	Surface maximum à imperméabiliser (cf: Règlement + PA8.4 )	Nb de logements	Nb de lots créés	Surface de plancher maximum
1	Lot Libre	365 m <sup>2</sup>	180 m <sup>2</sup>	1	1	200 m <sup>2</sup>
2	Lot Libre	381 m <sup>2</sup>	180 m <sup>2</sup>	1	1	200 m <sup>2</sup>
3	Lot Libre	391 m <sup>2</sup>	180 m <sup>2</sup>	1	1	200 m <sup>2</sup>
4	Lot Libre	390 m <sup>2</sup>	180 m <sup>2</sup>	1	1	200 m <sup>2</sup>
5	Lot Libre	396 m <sup>2</sup>	180 m <sup>2</sup>	1	1	200 m <sup>2</sup>
6	Lot Libre	409 m <sup>2</sup>	180 m <sup>2</sup>	1	1	200 m <sup>2</sup>
7	Lot Libre	384 m <sup>2</sup>	180 m <sup>2</sup>	1	1	200 m <sup>2</sup>
8	Lot Libre	378 m <sup>2</sup>	180 m <sup>2</sup>	1	1	200 m <sup>2</sup>
9	Lot Libre	621 m <sup>2</sup>	180 m <sup>2</sup>	1	1	200 m <sup>2</sup>
10	Lot Libre	469 m <sup>2</sup>	180 m <sup>2</sup>	1	1	200 m <sup>2</sup>
11	Lot Libre	419 m <sup>2</sup>	180 m <sup>2</sup>	1	1	200 m <sup>2</sup>
12	Lot Libre	461 m <sup>2</sup>	180 m <sup>2</sup>	1	1	200 m <sup>2</sup>
13	Lot Libre	422 m <sup>2</sup>	180 m <sup>2</sup>	1	1	200 m <sup>2</sup>
14	Lot Libre	403 m <sup>2</sup>	180 m <sup>2</sup>	1	1	200 m <sup>2</sup>
15	Lot Libre	413 m <sup>2</sup>	180 m <sup>2</sup>	1	1	200 m <sup>2</sup>
16	Lot Libre	407 m <sup>2</sup>	180 m <sup>2</sup>	1	1	200 m <sup>2</sup>
17	Lot Libre	392 m <sup>2</sup>	180 m <sup>2</sup>	1	1	200 m <sup>2</sup>
18	Lot Libre	400 m <sup>2</sup>	180 m <sup>2</sup>	1	1	200 m <sup>2</sup>
19	Lot Libre	400 m <sup>2</sup>	180 m <sup>2</sup>	1	1	200 m <sup>2</sup>
20	Lot Libre	340 m <sup>2</sup>	180 m <sup>2</sup>	1	1	200 m <sup>2</sup>
21	Lot Libre	309 m <sup>2</sup>	180 m <sup>2</sup>	1	1	200 m <sup>2</sup>
22	Lot Libre	323 m <sup>2</sup>	180 m <sup>2</sup>	1	1	200 m <sup>2</sup>
23	Lot Libre	403 m <sup>2</sup>	180 m <sup>2</sup>	1	1	200 m <sup>2</sup>
24	Lot Libre	424 m <sup>2</sup>	180 m <sup>2</sup>	1	1	200 m <sup>2</sup>
25	Lot Libre	445 m <sup>2</sup>	180 m <sup>2</sup>	1	1	200 m <sup>2</sup>
26	Lot Libre	423 m <sup>2</sup>	180 m <sup>2</sup>	1	1	200 m <sup>2</sup>
27	Lot Libre	353 m <sup>2</sup>	180 m <sup>2</sup>	1	1	200 m <sup>2</sup>
28	Lot Libre	377 m <sup>2</sup>	180 m <sup>2</sup>	1	1	200 m <sup>2</sup>
29	Lot Libre	344 m <sup>2</sup>	180 m <sup>2</sup>	1	1	200 m <sup>2</sup>
30	Lot Libre	310 m <sup>2</sup>	180 m <sup>2</sup>	1	1	200 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>		<b>11952 m<sup>2</sup></b>	<b>5400 m<sup>2</sup></b>	<b>30</b>	<b>30</b>	<b>6000 m<sup>2</sup></b>