

Dossier : 16635

Commune de ECHIRÉ

Maître d'ouvrage :

SAS IMMOBILIERE SUD ATLANTIQUE

10 JUIN 2021

Lotissement

"LES VERGERS DU PATROUILLET"

**PA 10
REGLEMENT**

Mars 2021

CONCEPTEUR
MAÎTRE D'OEUVRE
GEOMETRES - EXPERTS

Ph. PACAUD Ingénieur ESGT

SIT&A CONSEIL

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

14 JUIN 2021



SIT & A CONSEIL

10 JUIN 2021



Commune de ECHIRE (79)
Lotissement "Les Vergers du Patrouillet"

PA10 - REGLEMENT DU LOTISSEMENT

PREAMBULE

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

Il devra être reproduit dans tous les actes translatifs.

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

La construction de 2 logements par lot est autorisée sauf en ce qui concerne l'îlot social qui comprendra 6 logements.

ARTICLE 1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions et installations de toute nature sont interdites à l'exception :

- de celles autorisées sous conditions à l'article 2,
- des services publics ou d'intérêt collectif.
- des affouillements et exhaussements de sols, uniquement lorsqu'ils concernent les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales, des réseaux publics ou d'intérêt collectif.

Le projet se situe dans le périmètre rapproché du captage de « la Couture ». Les forages de puits et la géothermie sont interdits. Il en est de même en ce qui concerne l'emploi d'herbicide sur les surfaces imperméabilisées ou l'usage de produits phytopharmaceutiques à proximité des fossés.

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

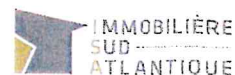
Les occupations et utilisations du sol doivent obligatoirement faire partie d'une opération d'aménagement d'ensemble couvrant au moins 3000 m2, sauf opération terminale de zone ou zone d'une surface inférieure à 3000 m2 au plan de zonage. Lorsque la surface de zone est inférieure à 3000 m2 au plan de zonage, elle sera aménagée dans le cadre d'une seule opération couvrant la totalité des terrains

Les opérations d'aménagement d'ensemble seront destinées en totalité à l'habitat ou à dominante d'habitat, et elles respecteront les conditions d'urbanisation définies par les orientations d'aménagement et de programmation.

Les constructions à usage de bureaux, de commerces et d'artisanat, à condition :

- qu'elles accompagnent une opération à dominante d'habitat à proportion de 2/3 de l'habitation ;
- qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la commune ;

10 JUIN 2021



- qu'elles n'entraînent aucune incommodité ou nuisance susceptible de provoquer une gêne avérée pour le voisinage.

Les aires de jeux et de sports ouvertes au public, non nuisantes, non bruyantes et compatibles avec la vocation dominante de la zone.

Les travaux ayant pour effet de modifier un élément du patrimoine paysager identifié au titre de l'article L.123-1-57e du Code de l'Urbanisme sont soumis à déclaration préalable.

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

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fonds voisin.

Un seul accès véhicule est autorisé par logement. En cas de création de plusieurs logements dans un lot, chaque logement doit posséder son accès.

Les accès sur la voie publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

L'accès des véhicules depuis la voie publique sur chaque parcelle est prévu dans les emprises figurant sur le plan de composition. La position de ces accès est fixe et devra être respectée, sauf pour les lots 18, 25, 26, 27, 29, 30, 31, 33, 34, 38, 39, 52, 53, 54, 55, 59, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 80, 81, 82, 83 pour lesquels elle pourra être adaptée en fonction de la position des constructions réalisées dans la mesure où elle ne se situe pas au droit des branchements.

En cas de modification de l'emplacement des accès après la réalisation des travaux de viabilisation du lotissement, les frais de déplacement des ouvrages remis en cause par le projet de construction seront pris en charge par l'acquéreur. Dans ce cas de demande de déplacement des ouvrages, le concepteur devra donner son accord préalable.

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

Les acquéreurs seront tenus de supporter sur leur parcelle les équipements collectifs (coffrets électriques dits « grilles fausse-coupure », « étoilement », « repiquage », ..., coffrets d'éclairage, et tout autre coffret nécessaire à la distribution des différents réseaux) en plus de leurs équipements individuels.

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

Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être alimentée par branchement au réseau collectif de distribution.

14 JUIN 2021



10 JUIN 2021

Assainissement :

Eaux usées :

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Eaux pluviales :

Le traitement des eaux pluviales devra respecter les prescriptions énoncées dans le dossier d'Autorisation établi au titre de la Loi sur l'Eau.

L'Acquéreur assurera dans son lot la collecte des eaux pluviales **pour un événement de fréquence trentennale** en provenance des surfaces imperméabilisées par un système d'absorption construit en fonction de la nature du sous-sol. INTERDICTION D'Y ENVOYER LES EAUX USEES.

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas modifier les axes et sens d'écoulement des eaux pluviales ; ces aménagements doivent garantir l'écoulement vers un exutoire particulier, réseau collecteur ou réseau hydraulique superficiel.

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 tranchée drainante de section 70 x 70 cm sera constituée d'une enveloppe en feutre géotextile à l'intérieur de laquelle sera mis en place un drain d'épandage PVC à fente de 80 mm de diamètre, enrobé de matériaux dioritiques 20/40. Cette constitution drainante pourra être réalisée sous une couverture de terre végétale de 30cm. Elle aura une longueur qui sera fonction de la surface imperméabilisée sur la parcelle.

La surface imperméabilisée à prendre en compte est le cumul des surfaces de toitures (sauf toitures végétalisées), terrasses, accès garages, aires de manœuvre ou de stationnement et des allées.

Surface imperméabilisée sur la parcelle	100 m2	200 m2	300 m2
Longueur tranchée drainante section 70 x 70 cm	25 ml	50 ml	75ml

Si les drains sont posés en parallèle, il est obligatoire de respecter une inter-distance de 1m entre chaque drain.

La mise en place de réservoirs afin de stocker les eaux pluviales pour arroser les espaces verts ou le jardin est vivement conseillée.

Les volumes stockés devront être conformes aux éléments du dossier de DECLARATION REALISE AU TITRE DE LA LOI SUR L'EAU.

La section des tranchées drainantes du domaine public a été dimensionnée pour vider lentement le fond des fossés et bassins de rétention afin d'éviter que l'eau n'y stagne trop longtemps. Elles ne sont pas destinées à recevoir un écoulement rapide en provenance des parcelles.

Il est interdit de modifier le profil des bassins mis en place sur le domaine public ou des noues dans l'emprise des servitudes.

14 JUIN 2021

10 JUIN 2021

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 (construire ses clôtures et le seuil des portails et portillons avec une légère surélévation).

Chaque acquéreur devra veiller à construire le seuil de son portail d'entrée 5cm au-dessus du niveau fini du trottoir.

L'implantation des dispositifs d'absorption à l'intérieur de chaque lot devra être étudiée de telle sorte que les eaux de ruissellement ne viennent pas inonder l'habitation et ne débordent pas sur les terrains riverains. Dans tous les cas, les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent empêcher les écoulements provenant des fonds supérieurs ni aggraver la servitude d'écoulement envers les fonds inférieurs (Code civil - art 640 et 641)

Tout niveau de construction, même non habité, situé en dessous du terrain ou de la chaussée desservant les constructions devra être protégées contre les eaux de ruissellement et le refoulement des réseaux en cas de mise en charge.

Fossés et tranchées drainantes :

Il est interdit de remblayer ou obstruer les tranchées drainantes et fossés existants, à conserver ou créés par le lotisseur.

Servitudes

Les lots situés le long de la haie existante à l'Est supporteront une servitude d'écoulement des eaux pluviales tel que figuré sur le plan de composition afin d'assurer la continuité des écoulements au niveau du talweg existant. Les constructions avec fondations ne seront pas autorisées en surplomb de cette servitude (une clôture légère sera autorisée).

Les aménagements qui seront réalisés dans la parcelle aux abords de cette servitude ne devront en aucun cas faire obstacle à l'écoulement des eaux.

Desserte électrique et téléphonique

Les réseaux seront enterrés.

ARTICLE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

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

Les constructions principales peuvent s'implanter :

- soit à la limite séparant la propriété de la voie ou à toute limite s'y substituant et figurant aux documents graphiques (emplacement réservé, plantation à préserver) ;
- soit avec un retrait de 4 mètres minimum.

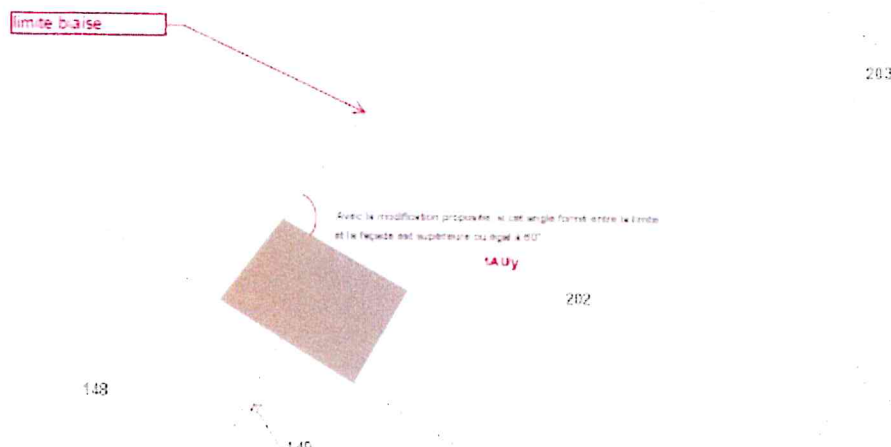
Cas particuliers : Lots 42 à 49 :

Les constructions principales doivent s'implanter conformément au PA4 :

- soit à la limite séparant la propriété de la voie située au Sud.
- soit avec un retrait de 4 mètres par rapport à la limite séparant la propriété de la voie située au Sud (au minimum 2/3 de la façade).

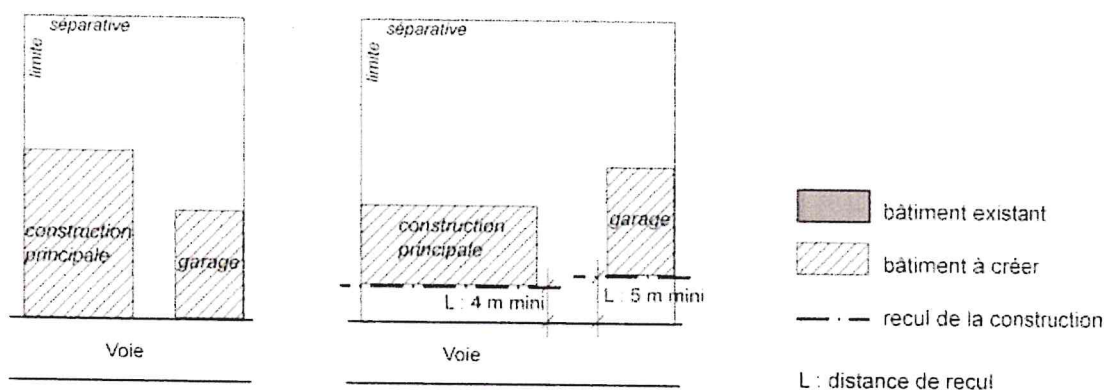
L'implantation de toutes constructions sur limite parcellaire biaise pourra être admise si l'angle formé entre ladite façade et ladite limite est supérieure ou égale à 60°.

10 JUIN 2021



Les constructions de garages liés à une habitation peuvent s'implanter:

- soit à la limite séparant la propriété de la voie ou à toute limite s'y substituant et figurant aux documents graphiques (emplacement réservé, plantation à préserver).
- soit avec un retrait de 5 mètres minimum.



Les dispositions de cet article ne sont pas applicables aux réseaux publics ou d'intérêt collectif, ni aux équipements publics, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent. Ils ne doivent cependant pas porter atteinte à la sécurité des usagers de la route.

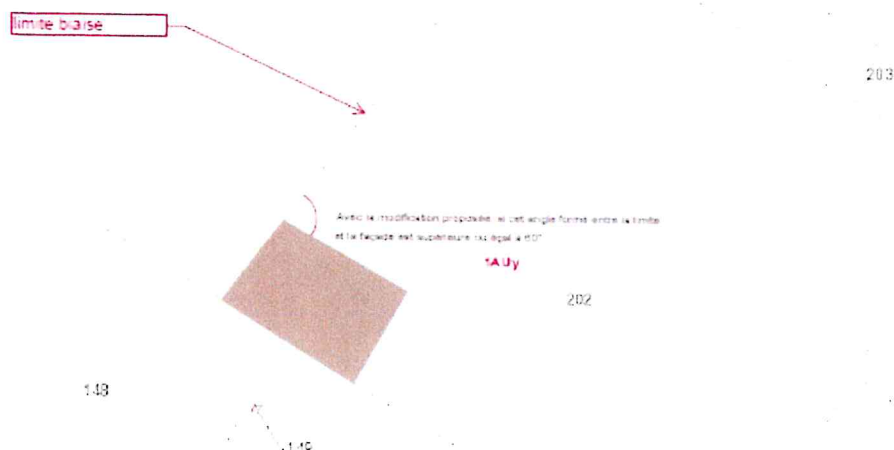
ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent s'implanter librement, soit sur une ou deux limites séparatives, soit en retrait de ces limites.

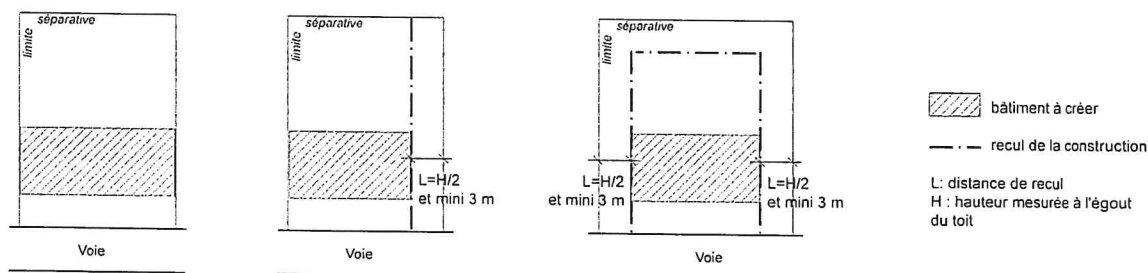
Une implantation sur limite parcellaire biaisée pourra être admise si l'angle formé entre ladite façade et ladite limite est supérieure ou égale à 60°.

14 JUIN 2021

10 JUIN 2021



Lorsque le bâtiment à construire ne jouxte pas une limite séparative, la distance L doit être au moins égale à H/2 sans pouvoir être inférieure à 3.
 Les implantations sont libres pour les bâtiments annexes d'une surface inférieure à 10 m² et d'une hauteur n'excédant pas 3 mètres au faîtage.



Les dispositions de cet article ne sont pas applicables aux réseaux publics ou d'intérêt collectif, ni aux équipements publics, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

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

Non réglementé.

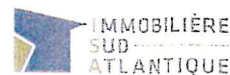
ARTICLE 9- EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions est indiquée dans le tableau récapitulatif article 14.

Nota : Cette répartition a été faite sur la base de l'emprise au sol autorisée par le PLU (45%) sur la totalité de la surface du lotissement située en zone 1AUh (37 497m²) et correspond à 50% de la surface de chaque parcelle pour les lots 1 à 86 et 55% pour l'îlot A.

14 JUIN 2021

10 JUIN 2021



ARTICLE 10- HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions nouvelles ne doit pas dépasser 10 mètres au sommet du bâtiment. La hauteur des annexes non contiguës à la construction principale ne doit pas excéder 3,5 mètres à l'égout du toit.

La règle de hauteur ne s'applique pas pour les réseaux publics ou d'intérêt collectif, ni aux équipements publics, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Dispositions générales

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

La réalisation de construction, 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 d'intégration par rapport aux lieux environnants.

Le choix et l'implantation de la construction devront être en accord avec la topographie originelle du terrain, de façon à limiter au strict minimum les travaux de terrassement.

Constructions à usage d'habitation et leurs annexes

La ligne principale de faîtage doit être parallèle ou perpendiculaire à l'alignement ou aux limites séparatives de propriété.

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Pour les toitures en pente des constructions principales et des annexes de plus de 20 m², les toitures sont à deux pentes minimum. Les toitures à 3 ou 4 pentes seront autorisées si elles sont justifiées. La pente moyenne prise entre le faîtage et la gouttière doit être comprise entre 20 et 45 %.

Les toitures plates seront autorisées.

Les toitures avec pentes sont réalisées avec des tuiles traditionnelles rondes, les teintes mélangées sont conseillées.

L'emploi de matériaux tels que bardeaux d'asphalte, tôle (sauf bac acier, Zinc) est proscrit pour les toitures, y compris sur les bâtiments annexes à l'habitation principale.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux abris de jardin inférieur ou égal à 10 m².

Pour les panneaux captant l'énergie solaire, une composition avec les percements de la façade et de la toiture est à rechercher. Les capteurs solaires seront implantés de préférence au faîtage ou en bas de pente, pour conserver à la toiture son unité.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas.

Les linteaux doivent être droits ou présentant un cintre léger, d'une hauteur limitée à 10 centimètres maximum au-dessus de l'horizontale calculée au point de rencontre entre l'arc et le poteau ou le jambage de fenêtre (Fig. P).

14 JUIN 2021



10 JUIN 2021

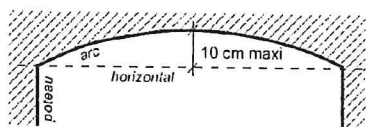


Fig. P
Hauteur des
linteaux cintrés

Autres constructions

Elles devront présenter des volumes simples traités en harmonie avec le bâti existant.

Parements extérieurs

Les façades doivent être traitées en s'inspirant des teintes et des matériaux traditionnels (tons clairs). L'utilisation du bois est autorisée. Aucune installation technique ne pourra être rapportée en saillie sur une façade vue de l'espace public.

Les matériaux destinés à être revêtus d'un parement, d'un enduit ou d'une peinture (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses) ne doivent pas rester apparents.

L'aspect des bardages utilisés privilégiera une finition minérale (pas de PVC).

Clôtures : (cf plan de clôtures en annexe)

Tant en bordure de voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

Les haies en limite de propriété devront comporter au moins 65 % des plantations en essences locales (voir à la fin du règlement la liste d'essences locales : Orientations d'Aménagement et de Programmation - fiche BI).

Les clôtures situées dans la zone Non Aedificandi située en zone N du PLU seront obligatoirement végétales. Des portillons d'une largeur de 90cm maxi pourront y être installés après déclaration préalable auprès de la mairie.

Les matériaux destinés à être revêtus d'un parement, d'un enduit ou d'une peinture (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses) ne doivent pas rester apparents.

Considérant que les murs et murets constituent un barrage aux écoulements pluviaux, les clôtures constituées de haies avec ou sans grillages seront privilégiées.

La hauteur des clôtures est mesurée à partir de l'altimétrie de la voie, du trottoir ou de l'espace commun au droit du lot, ou à partir du terrain naturel pour les clôtures en limites séparatives.

14 JUIN 2021



10 JUIN 2021

ARTICLE 12 –STATIONNEMENT

Construction à usage d'habitation :

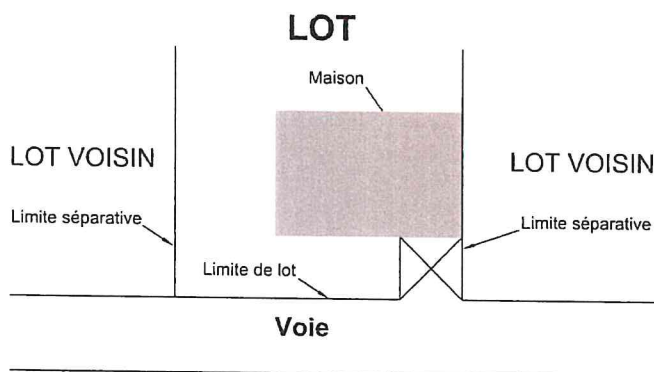
Il est exigé une place de stationnement par tranche de 80 m² de surface de plancher. Un minimum de deux places par logement est demandé (le garage n'étant pas compri), hormis pour les logements sociaux pour lesquels le minimum est de une place.

A cet effet, sur chaque lot, une aire privative de stationnement de dimensions 6mX5m minimum sera réalisée par l'acquéreur (5mX5m pour les lots 65 et 79). Cet espace est destiné à assurer le stationnement de deux véhicules, selon les schémas de principe ci-joints. Son positionnement est libre ou non sur la façade en fonction du lot concerné (cf. PA4).

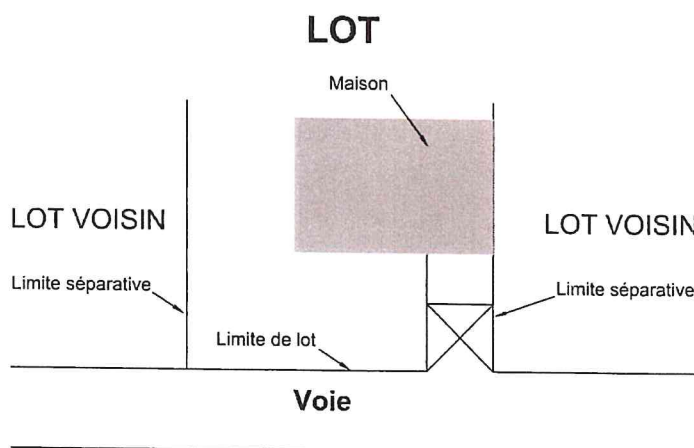
SCHEMA DE PRINCIPE DES EMPLACEMENTS de dimension 6X5 :

Ce principe sera adapté en fonction de chacun des projets, de la distance d'implantation par rapport à la Rue etc...)

Solution maison accolée à l'espace de stationnement (côté rue) :



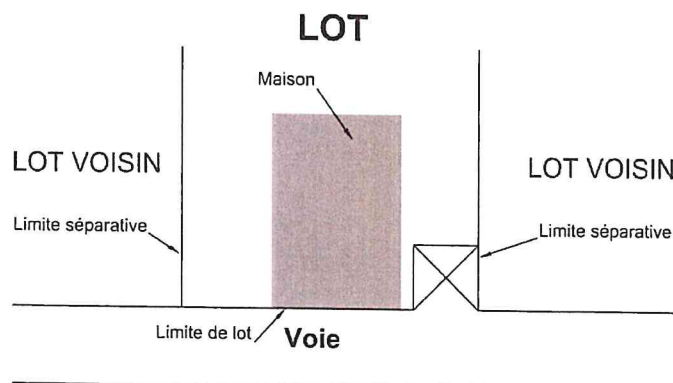
Solution maison non accolée à l'espace de stationnement (côté rue) :



14 JUIN 2021

10 JUIN 2021

Solution maison à l'alignement sur rue :



Construction à usage de bureaux ou de services

Il est exigé une place de stationnement pour 60 m² de surface de plancher réalisés, avec un minimum d'une place par local affecté à l'usage de bureaux ou de services.

Il est précisé que les places de stationnement exigées peuvent être mutualisées sur un ou plusieurs espaces dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble ou pour les besoins d'équipements publics.

Construction à usage artisanal

La surface affectée au stationnement est égale à :

- 60 % de la surface de plancher affectée aux activités : ateliers, services, bureaux ;
- 10 % de la surface de plancher affectée aux activités de dépôt.

Construction à usage commercial

Pour les établissements d'une surface de plancher commerciale inférieure à 200 m², il sera créé deux places par tranche de 40 m² de surface de plancher.

Pour les établissements d'une surface de plancher commerciale comprise entre 200 m² et 2 000 m², il sera créé cinq places par tranche de 100 m² de surface de plancher.

Toute construction

Les aires de stationnement collectif seront traitées en matériaux perméables (revêtements poreux, dispositifs alvéolaires, ...) et elles comporteront des emplacements pour le stationnement des vélos.

ARTICLE 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les haies existantes dans les lots seront obligatoirement conservées.

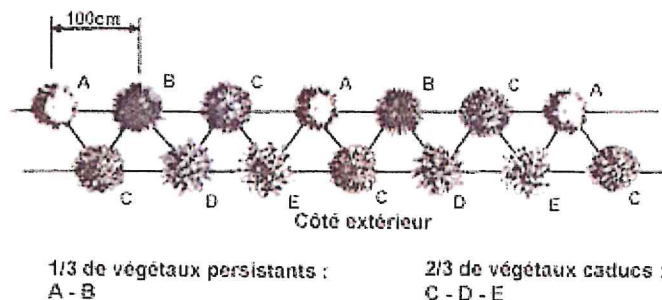
Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 emplacements, doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 2 places de stationnement.

Les haies en limite de propriété devront comporter au moins 65 % des plantations en essences locales (liste d'essences locales à la fin du présent règlement).

14 JUIN 2021

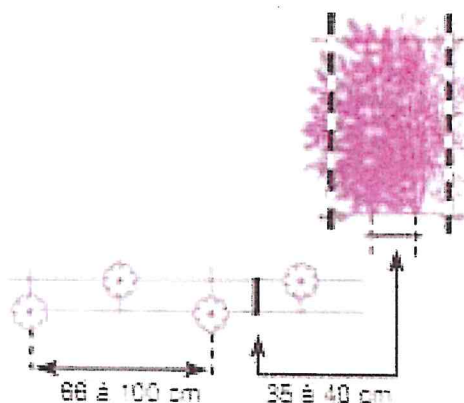
10 JUIN 2021

Disposition de principe des arbustes pour une haie (recommandation)



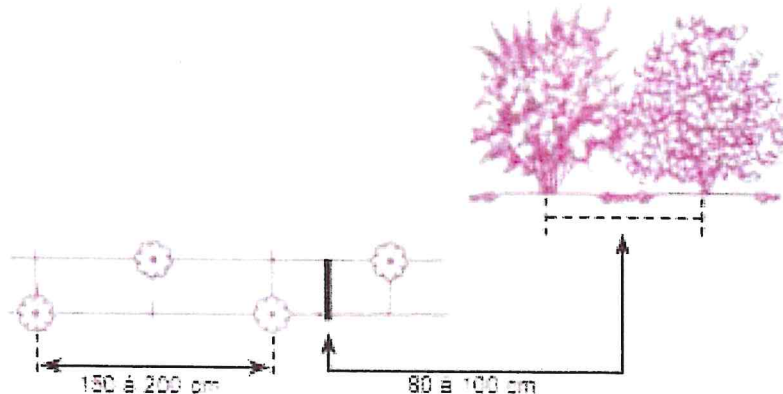
Haies taillées et petits brise-vent :

- planter sur une seule bande de paillage
- les deux lignes ne seront donc espacées que de 25 à 40 cm
- les espèces entremêleront rapidement leurs branches



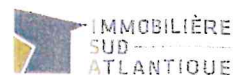
Haies libres :

- pour les haies libres fleuries, il est souhaitable d'espacer davantage pour que chaque arbuste à fleurs puisse prendre sa place sans être gêné par ses voisins
- planter de préférence sur deux bandes de paillage avec 80 à 100 cm d'écart entre chacune des deux lignes.



14 JUIN 2021

10 JUIN 2021



ARTICLE 14 – SURFACE DE PLANCHER

L'aménageur fixe la Surface de Plancher applicable à chaque lot suivant le tableau de répartition ci-après :

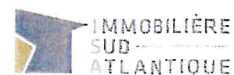
SURFACE DE PLANCHER AFFECTEE A CHAQUE LOT

Masse n°	Contenance en m ²	Emprise au sol	Surface de plancher maxi en m ²
1	358	180	180
2	314	155	155
3	301	150	150
4	321	160	160
5	342	170	170
6	325	165	165
7	326	165	165
8	306	155	155
9	326	165	165
10	326	165	165
11	326	165	165
12	383	190	190
13	410	205	205
14	471	235	235
15	427	215	215
16	335	170	170
17	334	170	170
18	227	115	115
19	234	120	120
20	234	120	120
21	234	120	120
22	234	120	120
23	254	130	130

14 JUIN 2021



10 JUIN 2021

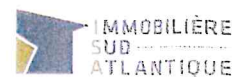


24	319	160	160
25	411	205	205
26	366	185	185
27	322	160	160
28	369	186	186
29	285	145	145
30	285	145	145
31	287	145	145
32	530	265	265
33	438	220	220
34	302	150	150
35	281	140	140
36	275	140	140
37	300	150	150
38	308	155	155
39	337	170	170
40	298	150	150
41	299	150	150
42	312	160	160
43	312	160	160
44	312	160	160
45	320	160	160
46	313	160	160
47	286	145	145
48	271	135	135
49	368	185	185
50	358	180	180
51	345	175	175
52	259	130	130

14 JUIN 2021



10 JUIN 2021

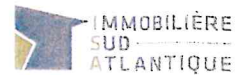


53	309	155	155
54	315	160	160
55	315	160	160
56	353	180	180
57	315	160	160
58	353	180	180
59	344	175	175
60	291	145	145
61	287	145	145
62	288	145	145
63	287	145	145
64	287	145	145
65	582	290	290
66	332	165	165
67	327	165	165
68	315	160	160
69	308	155	155
70	311	155	155
71	314	160	160
72	355	180	180
73	372	190	190
74	282	140	140
75	342	170	170
76	721	360	360
77	418	210	210
78	381	190	190
79	345	175	175
80	253	130	130
81	249	125	125

14 JUIN 2021



10 JUIN 2021



82	269	135	135
83	263	130	130
84	251	125	125
85	293	150	150
86	293	150	150
Ilôt A	1 251	630	630
TOTAL	29 387	14 811	14 811

ARTICLE 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

ARTICLE 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les travaux de construction et d'aménagement devront prendre en compte les besoins en câblage futur des réseaux numériques.

Le Lotisseur

14 JUIN 2021

1 0 JUIN 2021

PALETTES VEGETALES

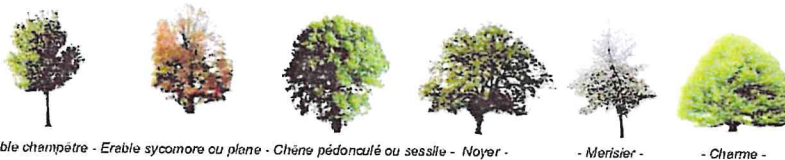
VEGETAUX PAR SECTEURS

LA PALETTE VEGETALE: GENERALITES

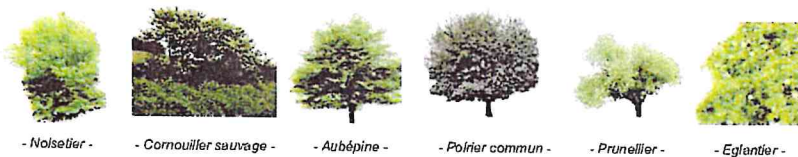
Le milieu naturel dans lequel Echiré se trouve favorise plusieurs palettes végétales qui se développent spontanément dans ce secteur. Selon l'endroit où la commune souhaite planter des végétaux, 3 palettes principales se distinguent: les végétaux en milieux de plaines, les végétaux en milieux de fonds de vallées et les végétaux des vallons (affluents de la Sèvre).

PALETTES VEGETALES PAR ZONES

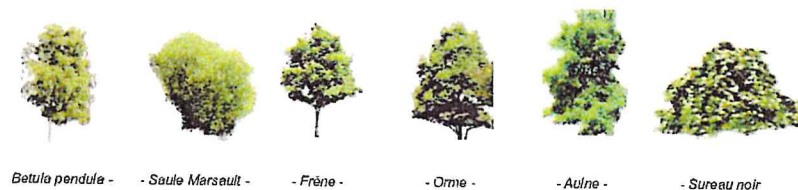
1: Plantations conseillées en zones de plaines:
Haies bocagères ou arbres isolés



Arbustes pour haies bocagères

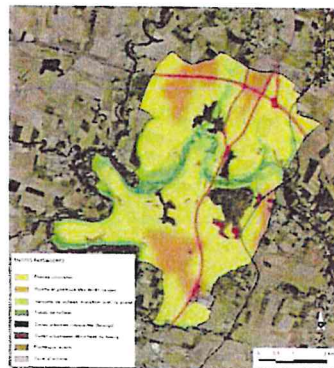


2: Plantations conseillées pour les fonds de vallées:



3: Plantations conseillées pour les vallons (affluents de la Sèvre)

Les végétaux qui composent les vallons (affluents de la Sèvre) sont un mélange des deux zones précitées: les zones de plaines et les zones de fonds de vallées. Selon l'humidité présente dans ces vallons et le secteur (tête de vallon ou bas de vallon), les essences végétales varient progressivement des végétaux de plaines aux végétaux de fonds de vallées.



Carte des entités paysagères d'Echiré

LES OBJECTIFS

■ Généralités

... Les palettes végétales prescrites ne sont pas exhaustives, elles constituent des indications sur les essences qui se développent de manière spontanée dans les milieux cités et peuvent être étendues.

... Ces végétaux prescrites permettent une «intégration paysagère» efficace. C'est à dire que contrairement à des essences dites «exotiques», ces végétaux participent à la construction, l'harmonie, et la cohérence du paysage existant. De plus, ces palettes végétales s'adaptent parfaitement aux conditions pédologiques et climatiques présentes sur le territoire d'Echiré.

LA MISE EN OEUVRE

... Ces palettes végétales peuvent s'appliquer dans n'importe quel espace public, sous formes de haies, d'alignements de végétaux sur les bords de routes ou dans les espaces naturels (par exemple l'emploi des merisiers en alignement, etc).

... Toutefois, pour les espaces publics dont l'objectif est plus ornemental (places de bourgs, parvis des églises, etc), d'autres essences peuvent être employées (comme les tilleuls, les platanes, les tulipiers, etc), car les enjeux d'intégration paysagère sont limités.

... Dans les parcelles privées, ces listes d'essences sont «conseillées» pour être appliquées sur les limites «privé / public», et sur les limites «privé / espace agricole». Les frontières avec les espaces agricoles sont des éléments importants d'une intégration paysagère réussie.

... Le règlement de PLU accompagne ces principes en imposant une proportion minimum de 65% d'essences locales dans les haies en limite de propriété, soit environ 2/3 des plantations.

1 4 JUIN 2021

Commune d'Echiré
 Lotissement
LES VERGERS DU PATROUILLET
 PLAN DES CLÔTURES
 Annexe au règlement du lotissement

14 JUN 2021

Juin 2021



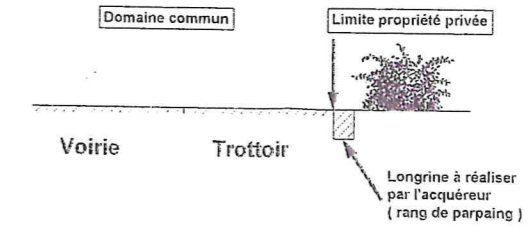
14 JUN 2021

Les murs réalisés en parpaings devront être obligatoirement enduits ou crépis sur leurs deux faces à l'identique de l'habitation principale

Les haies monotypiques de résineux à tailles trop strictes ne sont pas autorisées, les haies seront variées d'essences locales

En limite d'espace public

1 Soit sans clôture en exhaussement

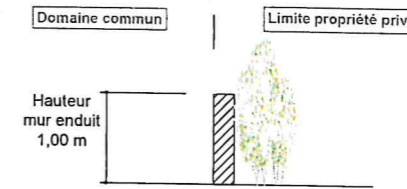


Soit avec une clôture décrite ci-après :

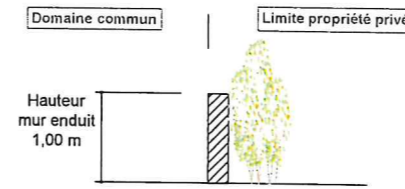
Mur enduit deux faces doublé ou non d'une haie ou Haie de 1,80m de haut maximum doublée ou non d'un grillage soudé à maille de couleur sombre



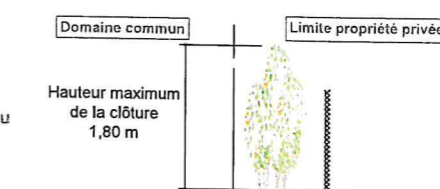
2 Mur enduit deux faces doublé d'une haie mis en place par le lotisseur



3 Haie mis en place par le lotisseur doublée d'un mur enduit deux faces



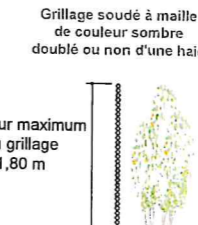
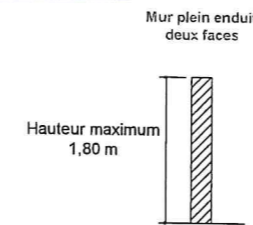
Haie mis en place par le lotisseur de 1,80m de haut maximum doublée d'un grillage soudé à maille de couleur sombre



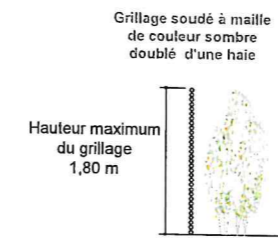
Haie mise en place par le lotisseur de 1,80m maximum



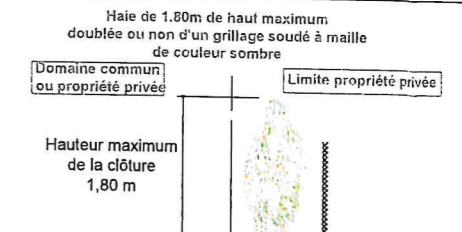
En limite séparative



En limite zone A



En limite zone N



Haie existante à conserver

Haie à planter par le lotisseur à conserver