

Règlement

PA 10 (1/2)

LOTISSEMENT COMMUNAL

" LES OUCHES "

COMMUNE DE MAIRE LEVESCAULT (79)

REGLEMENT DU LOTISSEMENT

PREAMBULE

Le présent règlement du lotissement est établi sur les bases du Règlement du Plan Local d'Urbanisme actuellement applicable sur la commune de MAIRE L'EVESCAULT.

Le terrain est situé en zone 1AU du Plan local d'Urbanisme.

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.

Une charte a été élaborée dans le cadre de cette opération. Elle devra être annexée au présent règlement à chaque vente de lot.

- ARTICLE 1- OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES

Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, de commerce, de bureaux et de services, compatibles avec la vocation d'habitat de la zone.

- ARTICLE 2- OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les nouveaux sièges d'exploitation agricole
- les installations et travaux divers suivants : dépôts de véhicules hors d'usage
- les carrières.

Conditions de l'occupation du sol :

Le lotissement est présenté avec un plan des masses. Ces masses sont divisibles en un nombre de lots maximum autorisé.

Un plan de composition indique le découpage parcellaire et des conseils d'implantation par rapport aux limites.

Seules les limites des masses indiquées sur le plan des masses, sont obligatoires.

Les modifications significatives des limites de masses sont soumises à une demande d'arrêté modificatif.

Les modifications des limites de lots qui ne sont pas des limites de masses, ne sont pas soumises à une demande d'arrêté modificatif (cf. Rappel art 442-10 du Code de l'Urbanisme page 16). Cependant, ces dernières devront avoir été approuvées par le Maître de l'Ouvrage et le concepteur.

Masse n°1 : 3 lots maximum

Masse n°2 : 5 lots maximum

Masse n°3 : 2 lots maximum

Masse n°4 : 1 lot maximum

- ARTICLE 3 – ACCES ET VOIRIE

Les accès et les voies devront être conformes aux dispositions de l'article R.111-5 du Code de l'Urbanisme.

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 pourra cependant être adaptée en fonction du nombre de lots réellement créés par masse et de la position des maisons réalisées dans la mesure où elle respecte les points énoncés ci-après.

La position de l'accès à chaque lot, l'aménagement de l'entrée et la position des places de stationnement devront être précisés sur chaque demande de permis de construire et seront soumis à conformité.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Les accès sur les branchements sont interdits.

La création d'accès véhicule en face d'arbres de haute tige ou de plantations prévus au projet est interdite. Des accès piétons pourront y être aménagés sous réserve qu'ils n'entravent pas la fonction de l'espace public concerné.

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- DESSERTE PAR LES RESEAUX

4-1- Alimentation en eau potable

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eau potable dans des conditions conformes aux règlements en vigueur. Il en va de même pour toute autre occupation ou utilisation du sol admise dans le lotissement qui requiert une alimentation en eau,

4-2- Eaux Pluviales :

L'Acquéreur assurera dans son lot la collecte des eaux pluviales 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.

4-2-1- 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 60 x 60 cm sera constituée d'une enveloppe en feutre géotextile à l'intérieur de laquelle sera mis en place un drain agricole 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, 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 60 x 60 cm	25 ml	50 ml	75ml

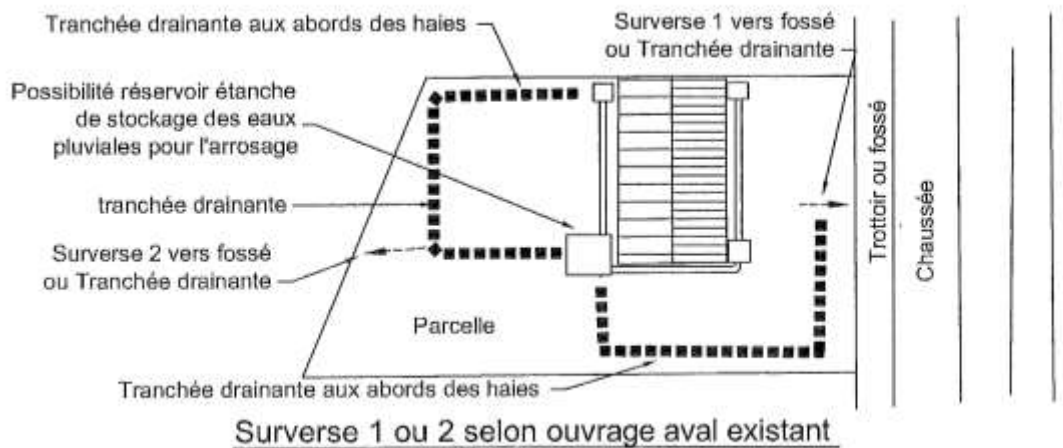
Si les drains sont posés en parallèle, il est obligatoire de respecter une interdistance de 1m entre chaque drain.

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

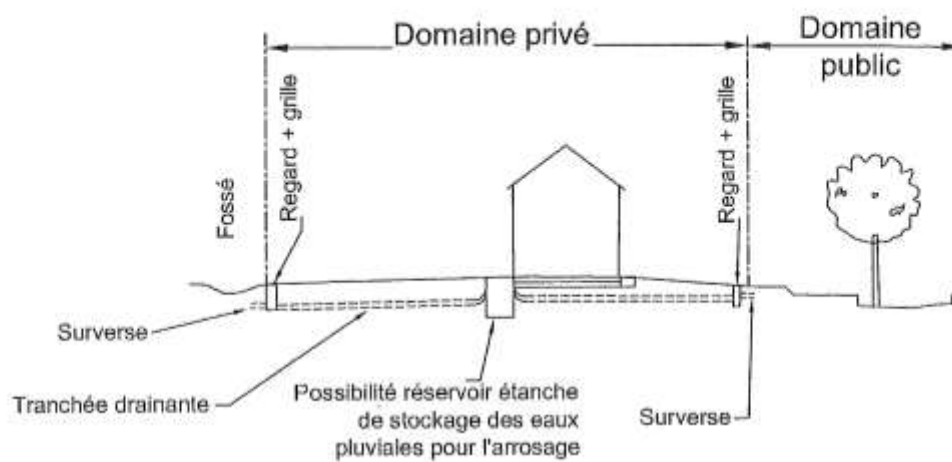
4-2-2- Obligations :

Une surverse sur le domaine public sera admise à condition que cela n'aggrave pas les écoulements naturels "du fait de l'homme". Le réseau mis en place sur le domaine public n'est pas un collecteur pluvial TRADITIONNEL. Il n'est pas destiné à recevoir un écoulement rapide en provenance des parcelles mais seulement le trop-plein du drainage périphérique de chaque maison lorsque celui-ci, après une forte pluie ou en période très pluvieuse se sera mis en charge.

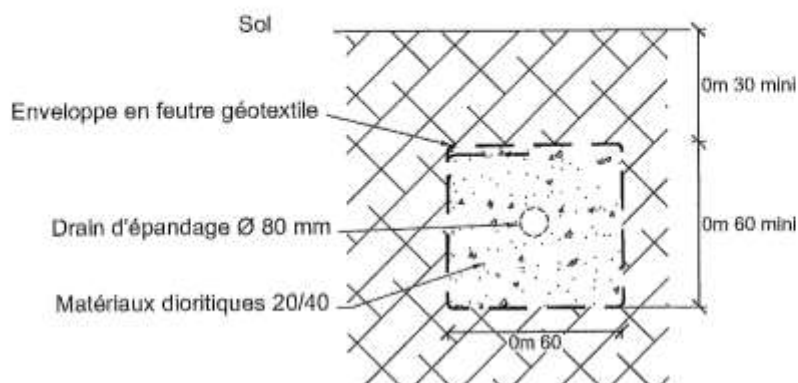
Vue de dessus



Coupe



Vue en coupe de la tranchée drainante



Les diamètres des drains du domaine public ont été dimensionnés pour vider lentement le fond des fossés et bassins de rétention afin d'éviter que l'eau n'y stagne

trop longtemps. Ils ne sont pas destinés à recevoir un écoulement rapide en provenance des parcelles mais seulement le trop-plein du drainage périphérique de chaque maison lorsque celui-ci, après une forte pluie ou en période très pluvieuse se sera mis en charge.

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

L'exutoire en surverse sera équipé d'un regard de contrôle de l'arrivée et du départ du drain dont le fond sera au maximum à 30 cm de profondeur. Cet ouvrage à construire par l'acquéreur dans sa propriété sera équipé d'une grille de recouvrement autorisant le débordement sur le domaine public.

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 dénivelée).

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.

Les propriétaires de planchers en partie enterrés devront prendre toutes dispositions pour assurer l'évacuation des eaux de ruissellement ou d'infiltration en provenance du sous-sol du terrain.

Fossés et tranchées drainantes : Il est interdit de remblayer ou obstruer les tranchées drainantes et fossés existants, à conserver ou créés par le lotisseur. Les propriétaires des lots attenants à ces ouvrages pourront y évacuer le **trop-plein** de leurs eaux pluviales de ruissellement.

4-3- Eaux Usées :

Les effluents des W.C et des eaux ménagères seront dirigés souterrainement vers le collecteur d'eaux usées. Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

L'évacuation des eaux usées résiduelles liées aux activités dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un pré-traitement est nécessaire.

4-4- Alimentation en énergie électrique

Les branchements créés à l'intérieur des parcelles seront obligatoirement enterrés.

4-5- Alimentation en téléphone

Les branchements créés à l'intérieur des parcelles seront obligatoirement enterrés.

4.6- Protection incendie

La protection incendie sera assurée par l'installation d'un poteau incendie dans le périmètre du lotissement.

4.7- Servitudes

La masse n°1 est concernée par une servitude de surplomb le long de la rue du Four à Chaux (électricité en basse tension et téléphone).

ARTICLE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les cotes périmétriques et les surfaces ne seront définitives qu'après bornage des lots.

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

Les constructions doivent être implantées :

- Soit à l'alignement
- Soit à 4 mètres minimum des emprises publiques

L'implantation des constructions est libre à l'intérieur de la parcelle. Cependant, des conseils d'implantation figurent sur le plan de composition joint pour information.

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent s'implanter sur les limites.

Lorsque le bâtiment à construire ne jouxte pas la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 m.

L'implantation des constructions est libre à l'intérieur de la parcelle. Cependant, des conseils d'implantation figurent sur le plan de composition joint pour information.

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

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des bâtiments ne peut excéder 50% de la surface du terrain.

ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur d'une construction à usage d'habitation ne doit pas dépasser 8m.

ARTICLE 11 – ASPECT EXTERIEUR ET ENVIRONNEMENT

11.1 – Règles générales :

L'aspect des constructions devra respecter les dispositions de l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme.

Le plan et l'implantation de la construction devront être en accord avec la topographie originelle du terrain de façon à limiter au strict nécessaire les travaux de terrassement compatibles avec le site.

De façon générale deux principes doivent être respectés :

- La nécessité de respecter l'écriture de l'architecture traditionnelle (disposition des volumes, toitures, traitement des ouvertures, mise en œuvre des matériaux et leur coloration).
- La normalité à mettre en œuvre des constructions contemporaines de qualité et/ou soucieuses de rechercher des économies ou de la production d'énergie. L'inscription du projet dans une démarche contemporaine **pourra permettre** de mieux intégrer la spécificité de l'architecture bioclimatique, en accompagnement d'une meilleure prise en compte du développement durable.

11.2 – Altitude minimum de chaque construction :

Autour de chaque construction, le niveau du plancher inférieur devra se situer à 30cm minimum au-dessus du point le plus bas du terrain naturel, ceci afin d'éviter toute pénétration de l'eau pluviale dans les dites constructions. Cela reste un principe qui sera adaptée en fonction de chaque terrain et de chaque projet.

Les altitudes du plancher de chaque construction, du terrain naturel, et de la voirie située en face de la parcelle devront figurer dans le dossier de demande de permis de construire :

- a- Sur le plan de masse.
- b- Sur un profil en travers figurant une coupe de la construction avec son accès garage et le trottoir situé devant.

11.3 - Architecture locale:

11.3.1– Constructions à usage d'habitation et leurs annexes :

Les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

Sont interdits :

- Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région
- L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts (briques, parpaings ...)
- Les bardages en matériaux brillants ainsi que les matériaux de récupération
- Les talutages des habitations et mouvements de terre importants
- Les débords en pignon de plus de 50cm
- La tôle ondulée galvanisée.

Sont exigées :

- Lorsque les murs extérieurs sont enduits ou peints, des tons rappelant les enduits traditionnels (ex : ton "pierre", "sable de pays")
- Pour les toitures des constructions à usage d'habitation, l'utilisation de tuiles de couleur ocres variés

11.3.2 – Autres constructions :

Il convient de rechercher des volumes simples traités en harmonie avec le bâti existant.

Sauf impossibilité technique, on recherchera des solutions en continuité visuelle avec les maisons d'habitation de la zone.

Cette continuité pourra être obtenue par :

- Le choix d'une gamme d'enduits rappelant ceux utilisés dans le bourg
- Le rythme des ouvertures (sauf pour les constructions nécessitant un hall en rez de chaussée)
- L'utilisation de matériaux de couverture analogue à ceux utilisés dans le bourg.

11.4- Architecture contemporaine:

La réalisation de constructions d'expression architecturale contemporaine est possible, en particulier par l'usage de matériaux nouveaux de qualité et par le dessin, dans le respect de la pente du terrain, de la géométrie de la parcelle et du bâti environnant.

11.5 – Clôtures:

Les clôtures mises en place par le lotisseur (grillage + haie), ainsi que les haies existantes en bordure du lotissement devront être conservées. Dans le temps, après usure, elles devront être remplacées à l'identique par les acquéreurs.

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

Les murs et murets constituant un barrage aux écoulements pluviaux, il est fortement conseillé d'édifier des clôtures constituées de haies et grillages sans soubassements.

D'un point de vue esthétique (contexte rural) et écologique, il est recommandé d'utiliser des piquets en bois pour rigidifier les grillages des clôtures.

Clôtures en limite d'espaces publics :

Obligation :

- La hauteur maximum du grillage autorisée est de 1.80m
- Les haies auront une hauteur maximum égale à 2m, sauf les haies existantes qui pourront avoir une hauteur supérieure.

Sont conseillées :

- Un grillage sans soubassement apparent seul.
- Des haies composées d'essences locales, doublées ou non d'un grillage, sans soubassement apparent.

Sont autorisés :

- Dans le cas de clôtures en murs pleins, une hauteur au plus égale à 1,20 m en limite d'espace public
- Dans le cas de clôtures constituées de matériaux fabriquées en vue d'être recouvertes (brique, parpaings ...), un crépissage en harmonie avec celui de la construction

Clôtures en limites séparatives :

Obligation :

- La hauteur maximum du grillage autorisée est de 1.80m
- Les haies auront une hauteur maximum égale à 2m.

Sont autorisés :

- Le grillage sans soubassement apparent seul.
- Des haies composées d'essences locales, doublées ou non d'un grillage sans soubassement apparent.

Sont interdits :

- les clôtures en murs pleins

Il est conseillé d'utiliser des piquets en châtaigniers pour maintenir le grillage.

De façon générale :

- Les murs bahut seront enduits sur toutes les faces,
- Pour les portails, une simplicité de facture sera recherchée en cohérence avec la clôture,
- Les plantations des thuyas, de lauriers palmes ou d'espèces similaires sont interdites.
- Les haies seront composées d'espèces variées choisies parmi les espèces locales.

ARTICLE 12 - STATIONNEMENT

Le lotissement prévoit l'aménagement d'un parking de 4 places au Nord du terrain dont une place handicapé, ainsi que 5 places de stationnement le long de la voie principale en enrobé. Hormis ces deux zones aucune autre place de stationnement n'est autorisée sur l'espace public.

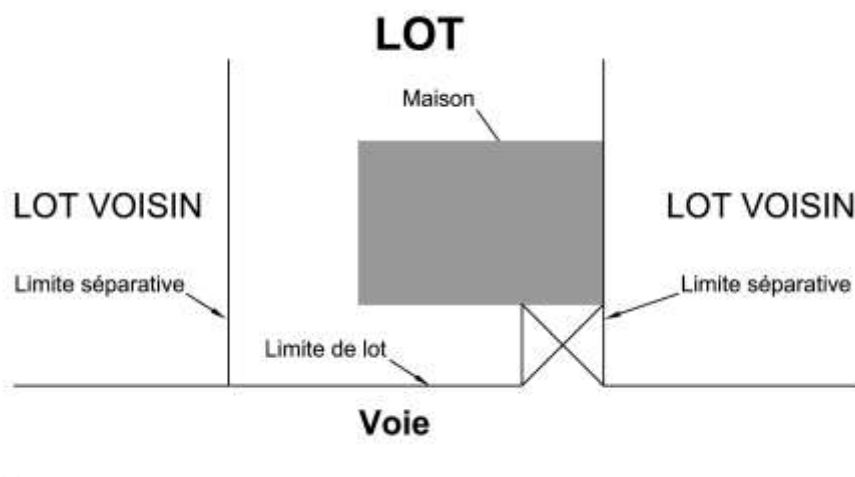
Le stationnement sera réalisé dans chaque parcelle. Le principe étant de réserver 2 places de stationnement en dehors du domaine public de la voirie.

Il est préconisé de réaliser, dans chaque lot, un espace de 5mX5m en façade de chaque parcelle suivant le schéma ci-dessous :

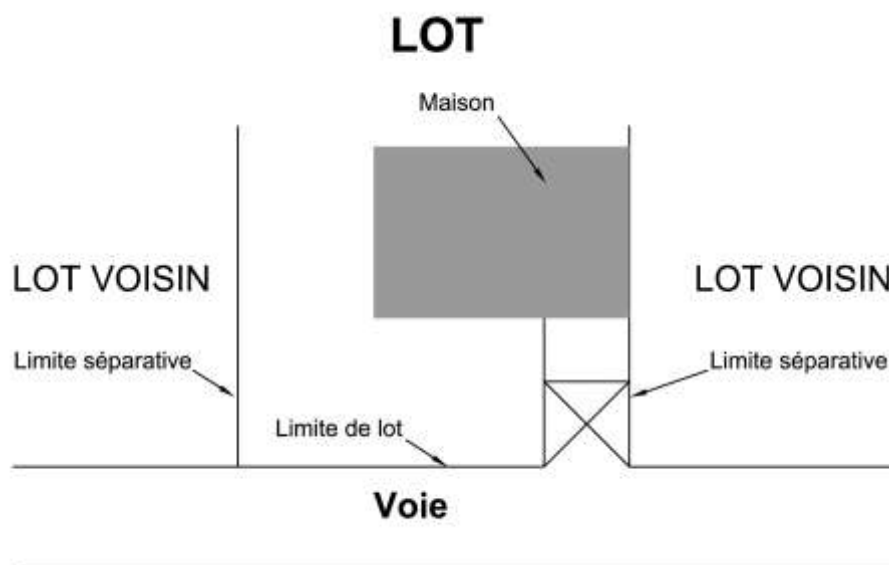
SCHEMA DE PRINCIPE

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

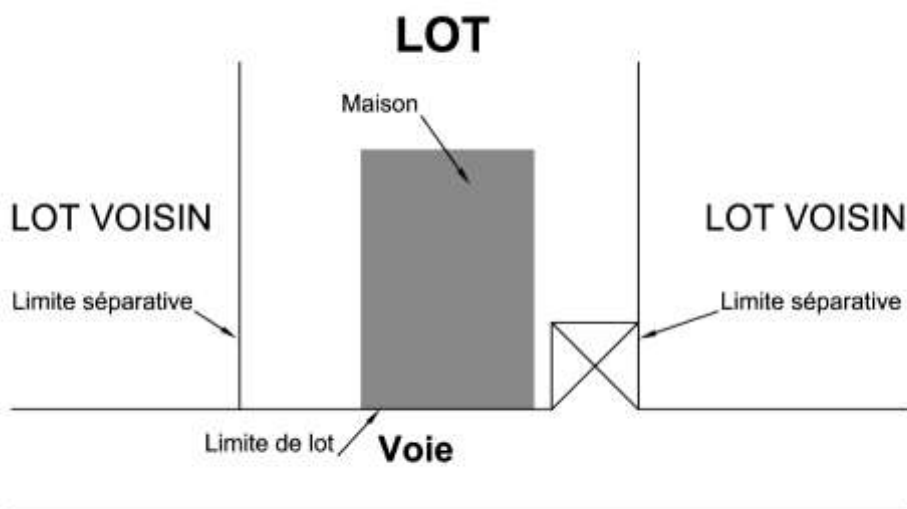
Solution maison accolée à l'espace de stationnement (côté rue) :



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



Solution maison à l'alignement sur rue :



Pour chaque lot, l'aménagement de l'entrée et la position des places de stationnement dans la parcelle devront figurer sur la demande de permis de construire et seront soumis à conformité.

ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 – Dispositions générales

Les haies existantes devront obligatoirement être maintenues. L'acquéreur devra les entretenir et les renforcer si cela s'avère nécessaire.

Les haies plantées par le lotisseur devront être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. L'acquéreur devra les entretenir et remplacer les végétaux lorsque cela sera nécessaire.

Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés en espaces verts ou plantés d'arbres adaptés à l'environnement.

Les plantations de haies de thuyas, laurier cerise et troènes sont interdites.

13.2 - Obligation de planter

Les haies comprendront de préférence plusieurs espèces végétales, choisies parmi les variétés locales.

13.2.1 - Haie bocagère triple strate (largeur 3 à 4 mètres) :

Plantation de haies à trois strates,

Plantation en mélange des arbres (1) et des arbustes (2).

Plantation des cépées (3) par paire.

Les essences végétales sont choisies parmi la palette végétale prédéfinie

1/ Arbres de haut jet

Merisier	<i>Prunus avium</i>
Erable de Montpellier	<i>Acer monspessulanum</i>
Erable champêtre	<i>Acer campestre</i>
Chêne pédonculé	<i>Quercus robur</i>
Hêtre	<i>Fagus sylvatica</i>
Noyer	<i>Juglans regia</i>

2/ Arbustes

Noisetier	<i>Corylus avellana</i>
Cornouiller mâle	<i>Cornus mas</i>
Sureau noir	<i>Sambucus nigra</i>
Viorne lantane	<i>Viburnum lantana</i>

3/ Plantation des cépées

Fusain d'Europe	<i>Evonymus europaeus</i>
Prunelier	<i>Prunus Spinosa</i>
Cornouiller sanguin	<i>Cornus sanguinea</i>
Aubépine	<i>Crataegus laevigata</i>

13.2.2 - Haie bocagère double strate (largeur 1,50 à 2 mètres) :

Plantation de haies à deux strates,

Plantation en mélange des arbustes (1). Plantation des cépées (2) par paire.

Les essences végétales sont choisies parmi la palette végétale prédéfinie :

1/ Arbustes

Noisetier	<i>Corylus avellana</i>
Cornouiller mâle	<i>Cornus mas</i>
Sureau noir	<i>Sambucus nigra</i>
Viorne lantane	<i>Viburnum lantana</i>

2/ Plantation des cépées

Fusain d'Europe	<i>Evonymus europaeus</i>
Prunelier	<i>Prunus Spinosa</i>
Cornouiller sanguin	<i>Cornus sanguinea</i>
Aubépine	<i>Crataegus laevigata</i>

13.2.3 - Arbre de haute-tige

Les essences végétales sont choisies parmi la palette végétale prédéfinie :

Arbres de haut jet

Merisier	<i>Prunus avium</i>
Erable de Montpellier	<i>Acer monspessulanum</i>
Erable champêtre	<i>Acer campestre</i>
Chêne pédonculé	<i>Quercus robur</i>
Hêtre	<i>Fagus sylvatica</i>
Noyer	<i>Juglans regia</i>

Tous les projets de constructions devront comprendre le projet de plantations qui devra figurer sur le plan du permis de construire.

En outre le pétitionnaire devra préciser sur sa demande le choix d'essences pour les haies et arbres de haute tige.

Documentation : Consulter le guide de plantations des arbres et des haies "Deux-Sèvres ENVIRONNEMENT " publié par le Conseil Général des Deux-Sèvres (fiches 1 et 2 ci-jointes).

PLANTER DANS LES DEUX-SEVRES - 3^e EDITION

LES FICHES ACTION

FICHE N° 1 - VOUS DÉSIREZ PLANTER UNE HAIE TAILLÉE

1 - CHOISIR DES ESPÈCES ADAPTÉES À LA TAILLE

FEUILLES CADUQUES		FEUILLES PERSISTANTES		
ABELIA (1) AUBÉPINE (2) (3) CHARME commun (4) CHARME houblon ou OSTRYER COGNASSIER commun COGNASSIER du Japon	CORNOUILLER sanguin ÉRABLE champêtre ÉRABLE de Montpellier FORSYTHIA FUSAIN d'Europe HÊTRE (4) NERPRUN purgatif	NOISETIER commun ou COUDRIER PRUNELLIER ép. noire (3) PRUNIER myrobolan (5) SPIRÉE vanhoutte VIORNE lantane VIORNE obier	<ul style="list-style-type: none"> ●● BERBERIS persistants ●● BUIS ●● CEANOTHE persistant (6) ●● CHOYSIA (6) ●● COTONEASTER franchet ●● ELEAGNUS persistant ●● ESCALLONIA (6) ●● FILARIA ●● FUSAIN du Japon ●● HOUX 	<ul style="list-style-type: none"> ●● IF (<i>Taxus baccata</i>) ●● LAURIER noble (6) ●● LAURIER du Portugal ●● LAURIER tin (6) ●● MAHONIA ●● NERPRUN alaterné ●● OSMANTHUS ●● PYRACANTHA (2) (3) ●● TROÛNES (champêtre, de Californie, de Chine)
<p>(1) Semi-persistant (2) Sensible au feu bactérien, mais peu de risques en haies de mélange (3) Épineux, pour haies défensives. (4) Feuilles "marcescentes": conservées sèches tout l'hiver. (5) À recéper très énergiquement, sinon base dégarnie.</p>		<p>Persistants grimpants (sur support : grillage ou haie de Thuya maïade ou morte) CHÈVREFEUILLE LIERRES</p> <p>●● Grandeur des persistants (voir page 2)</p> <p>(6) Sensible au gel inférieur à -10°</p>		

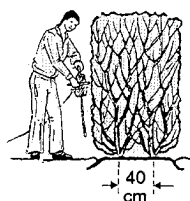
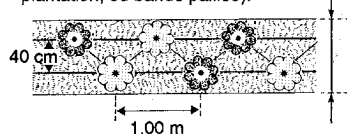
et les quantités de jeunes plants à commander pour 12 m de haie taillée

DISPOSITION	Diagramme	CADUCS	PERSISTANTS
1^{re} DISPOSITION : 50 % caduque 50 % persistante en ligne Champêtre et très résistante au gel		1 4 Charmes 2 4 Érables champêtres 3 4 Cornouillers sanguins	A 4 Troènes champêtres B 4 Houx C 4 Nerpruns alaternes
2^e DISPOSITION : 2/5 caduque 3/5 persistante Fleurie et très résistante au gel		1 5 Abélías 2 5 Viornes obiers	A 5 Berberis julianae B 5 Mahonias C 5 Cotoneasters de franchet
3^e DISPOSITION : 1/3 caduque 2/3 persistante Fleurie et moins résistante au gel		1 5 Forsythias 2 5 Spirées vanhoutte	A 5 Lauriers tins B 5 Lauriers nobles C 5 Lauriers du Portugal
4^e DISPOSITION : Entièrement persistante N°1 - Résistante à -18° N°2 - Sensible à -10°		Formule N°1 A 8 Troènes champêtres B 8 Lauriers du Portugal C 8 Nerpruns alaternes	Formule N°2 A 8 Escallonias B 8 Choysias C 8 Lauriers tins

3 - QUELLE DENSITÉ pour une haie TAILLÉE ?

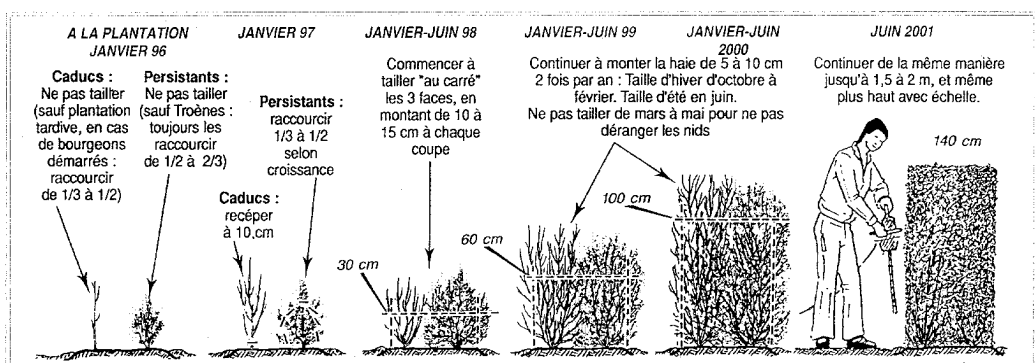
Adopter une densité plus forte entre les lignes et sur la ligne, pour que les branches entremêlent plus rapidement leurs feuillages, d'où un garnissage plus précoce.

Bande de plantation : de 110 à 125 cm de large (film plastique, feutre de plantation, ou bande paillée).



4 - COMMENT BIEN CONDUIRE UNE HAIE TAILLÉE ?

Deux principes :
1 - Taille sévère pour bien étoffer la base.
2 - Ne monter la haie que de 20 à 30 cm par an en 2 tailles.



FICHE N° 2 - VOUS DÉSIREZ PLANTER UNE HAIE LIBRE

1 - CHOISIR DES ESPÈCES VARIÉES, À FEUILLAGES, À FLEURS, À BAIES (de 5 à 10 espèces en général)

FEUILLLES CADUQUES		FEUILLLES PERSISTANTES	
Espèces déjà retenues pour haies taillées, et recommandées aussi pour haies libres à cause de leurs feuillages, floraisons et fructifications décoratifs :			
<ul style="list-style-type: none"> • ABÉLIA • COGNASSIER du Japon 	<ul style="list-style-type: none"> • CORNOUILLER sanguin • FORSYTHIA 	<ul style="list-style-type: none"> • FUSAIN d'Europe • SPIRÉE vanhoutte 	<ul style="list-style-type: none"> • VIORNE lantane • VIORNE obier
Y ajouter les espèces suivantes particulièrement intéressantes en haies libres, et qui, elles, sont moins recommandées en haies taillées car supportant mal la taille stricte :			
<ul style="list-style-type: none"> • AMÉLANCHIER • ARGOUSIER • BAGUENAUDIER • BOULE DE NEIGE • BUDDLEIA • CARYOPTÉRIS • CASSISSIER fruits • CÉANOTHES caducs • CERISIER à fleurs • CHÈVREFEUILLE arbustif • CORETÉ ou KERRIA 	<ul style="list-style-type: none"> • CORNOUILLERS à bois colorés • CORNOUILLER mâle • DEUTZIA • ÉRABLE ginnala • GATTILIER ou Vitex • GROSEILLIER fleurs • GROSEILLIER fruits • HIBISCUS ou Althea • HYDRANGEA • KOLKWITZIA 	<ul style="list-style-type: none"> • LAVATÈRES • LILAS • LILAS nain • MAGNOLIA caduc • NOISSETIERS à fruits • PARROTIA • POMMIER à fleurs • ROSIERS arbustes • SAULE à feuilles de Romarin • SERINGAT • SPIRÉES (autres) 	<ul style="list-style-type: none"> • SUREAU • SYMPHORINE • TAMARIS • VIORNES caducs • WEIGELA
Tous les persistants déjà mentionnés pour haies taillées conviennent aussi aux haies libres. Y ajouter :			
<ul style="list-style-type: none"> • COTONEASTER lacteus, salicifolius... • GENET d'Espagne • HYPERICUM hircote • PHOTINIA • RHODODENDRONS, AZALÉES, PIÉRIS (plantes de terre de bruyère) • VIORNES persistants 			
<p>Légende :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Arbustes qui, en l'absence de taille, pourraient prendre un grand développement. • Arbustes moyens. • Arbustes pouvant être maintenus petits par la taille, ou naturellement petits. 			

2 - QUATRE DISPOSITIONS ET QUATRE EXEMPLES POUR HAIES LIBRES

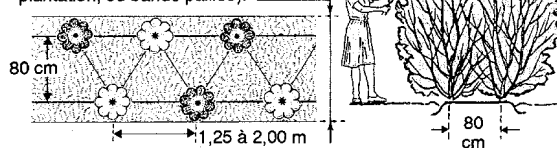
et les quantités de jeunes plants à commander pour 12,5 m, 15 m ou 20 m de haie libre, selon que les écarts sont de 1,25, 1,50 ou 2 m entre plants

<p>3 compositions symétriques semi-persistantes</p>	<p>1,25 à 2 m</p>	<p>CADUCS</p> <p>1 3,5 Groseilliers fleurs</p> <p>2 3,5 Forsythias</p> <p>3 3,5 Seringats</p>	<p>PERSISTANTS</p> <p>A 3,5 Lauriers du Portugal</p> <p>B 3,5 Lauriers tins</p> <p>C 3,5 Berberis darwin.</p>															
	<p>1,25 à 2 m</p>	<p>CADUCS</p> <p>1 3 Abélias</p> <p>2 3 Boules de neige</p> <p>3 3 Weigelas</p>	<p>PERSISTANTS</p> <p>A 4 Troènes champêtres</p> <p>B 4 Choysias</p> <p>C 4 Cotoneasters de franchet</p>															
	<p>1,25 à 2 m</p>	<p>CADUCS</p> <p>1 3 Groseilliers fleurs</p> <p>2 3 Forsythias</p> <p>3 3 Seringats</p>	<p>PERSISTANTS</p> <p>A 3,5 Lauriers du Portugal</p> <p>B 3,5 Lauriers tins</p> <p>C 3,5 Berberis darwin.</p>															
	<p>1,25 à 2 m</p>	<p>GRANDS ARBUSTES</p> <table border="1"> <tr> <th>CADUCS</th> <th>PERSISTANTS</th> </tr> <tr> <td>I 2 Pommiers fl.</td> <td>A 4 Houx</td> </tr> <tr> <td>II 2 Magnolias</td> <td>B 4 Arbousiers</td> </tr> <tr> <td>III 2 Tamaris</td> <td>C 4 Lauriers du Portugal</td> </tr> </table>	CADUCS	PERSISTANTS	I 2 Pommiers fl.	A 4 Houx	II 2 Magnolias	B 4 Arbousiers	III 2 Tamaris	C 4 Lauriers du Portugal	<p>PETITS ARBUSTES</p> <table border="1"> <tr> <th>CADUCS</th> <th>PERSISTANTS</th> </tr> <tr> <td>I 2 Abélias</td> <td>a 4 Choysias</td> </tr> <tr> <td>II 2 Spirée billi.</td> <td>b 4 Hypericum</td> </tr> <tr> <td>III 2 Rosiers arbustes</td> <td>c 4 Berberis red jewel</td> </tr> </table>	CADUCS	PERSISTANTS	I 2 Abélias	a 4 Choysias	II 2 Spirée billi.	b 4 Hypericum	III 2 Rosiers arbustes
CADUCS	PERSISTANTS																	
I 2 Pommiers fl.	A 4 Houx																	
II 2 Magnolias	B 4 Arbousiers																	
III 2 Tamaris	C 4 Lauriers du Portugal																	
CADUCS	PERSISTANTS																	
I 2 Abélias	a 4 Choysias																	
II 2 Spirée billi.	b 4 Hypericum																	
III 2 Rosiers arbustes	c 4 Berberis red jewel																	

3 - QUELLE DENSITÉ pour une haie LIBRE ?

Adopter une densité plus faible, donc de plus grands écarts entre lignes et sur la ligne. Le garnissage sera plus lent, mais chaque arbuste prendra son port particulier sans être trop gêné par les autres.

Bande de plantation : de 150 à 180 cm de large (film plastique, feutre de plantation, ou bande paillée).



4 - COMMENT BIEN CONDUIRE UNE HAIE LIBRE ?

Deux principes :

- 1 - Taille sévère pour étoffer la base, les trois 1^{ères} années.
- 2 - Une taille en courbes, donnant à chaque arbuste sa forme.

A LA PLANTATION	JANVIER 97	LES ANNÉES SUIVANTES
<p>JANVIER 96</p> <p>Caducs : Ne pas tailler (sauf plantation tardive, en cas de bourgeons démarrés : raccourcir de 1/3 à 1/2)</p> <p>Persistants : Ne pas tailler (sauf Troènes : toujours les raccourcir de 1/2 à 2/3)</p>	<p>JANVIER 97</p> <p>Caducs : recéper à 10 cm</p> <p>Persistants : raccourcir 1/3 à 1/2 selon croissance</p>	<p>Esèces à floraison printanière (février-mai) : après floraison, rabattre de 1/2 à 2/3 les tiges florales, sauf celles des espèces à baies qui ne seront rabattues que l'hiver suivant.</p> <p>Esèces à floraison estivale (juin-septembre) : seront rabattues en fin d'hiver avant le départ en végétation (fin février-début mars) pour garder les teintes et fruits d'automne. Un rabattage sévère pour que la haie reste dense et fasse au printemps de fortes pousses florifères.</p>

ARTICLE 14- COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL.

Le COS n'est pas réglementé dans le document d'urbanisme en vigueur mais pour l'opération considérée, il est fixé à 0,4 applicable à chaque parcelle privative.

Le lotisseur fixe la surface de plancher maximale applicable à chaque masse suivant le tableau de répartition ci-après :

SURFACE DE PLANCHER AFFECTEE A CHAQUE MASSE

Masse n°	Contenance en m²	Surface de plancher en m²
1	2 367	947
2	3 355	1 341
3	1 926	770
4	825	330
TOTAL	8 473	3 388

ARTICLE 15 - DEPASSEMENT DU C.O.S.

Sans objet.

RAPPEL DE L'ARTICLE L-442-10 DU CODE DE L'URBANISME

Par application de l'article L-442-10 du Code de l'Urbanisme, lorsque les deux tiers des propriétaires détenant ensemble les trois quarts au moins de la superficie du lotissement ou les trois quarts des propriétaires détenant au moins les deux tiers de ladite superficie, le demandant ou l'acceptent, le maire peut prononcer la modification de tout ou partie des documents et notamment du règlement de ce lotissement, lorsque cette modification est compatible avec la réglementation d'urbanisme applicable au secteur où se trouve situé le lotissement.

Rappel : Modifications mineures non soumises à autorisation :

La rectification des limites de parcelles dans le lotissement entraînant simplement la cession d'une ou plusieurs bandes de terrains, qui, prises isolément, seraient inconstructibles du fait de leur configuration ou de leur superficie, n'est pas soumise à autorisation et peut intervenir librement si elle n'est pas de nature à porter atteinte aux droits des autres lots.

RAPPEL DE L'ARTICLE L 421-1 DU CODE DE L'URBANISME

Aucune construction, à quelque usage qu'elle soit, ne pourra être entreprise avant la délivrance du permis de construire, conformément à l'article L-421-1 du Code de l'Urbanisme.

LE LOTISSEUR,