

DEPARTEMENT DES DEUX-SEVRES  
**COMMUNE DE NUEIL-LES-AUBIERS**  
Lieu-dit : « La Grimauderie »

**SCI LES JONQUILLES**

9 route de la Lande  
37380 REUGNY

**AMENAGEMENT URBAIN ET PAYSAGER  
DU LOTISSEMENT « Le Bocage des Grimauderies »**

**PERMIS D'AMENAGER**

REGLEMENT ECRIT

PA 17E0001 du 4 juillet 2017

PA Reductif 17E0001-1101 du 5 septembre 2017  
(portant sur modification du règlement des clôtures)



14 rue de la Tuilerie  
37550 Saint-Avertin  
T 02 47 28 60 78  
F 02 47 48 19 37  
st-avertin@3-nature.fr  
www.3-nature.fr



## **CHAPITRE 1 - PREAMBULE**

### **Article 1 – OBJET DU PRESENT REGLEMENT**

Le présent règlement a pour objet de définir les obligations afférentes aux terrains de l'opération d'aménagement du lotissement « Le Bocage des Grimauderies » situé sur la commune de Nueil-les-Aubiers, et créé par la SCI LES JONQUILLES, tel qu'il est défini aux plans et documents graphiques du dossier de demande d'autorisation.

### **Article 2 – CHAMP D'APPLICATION**

Ce règlement est applicable en sus du droit des tiers et des règles générales d'urbanisme applicables sur le territoire de la commune de Nueil-les-Aubiers, à savoir :

- P.L.U. (Plan Local d'Urbanisme).
- Le terrain est situé en zone Ub.

## **CHAPITRE 2 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

### **Article 1 – TYPES D'OCCUPATION OU UTILISATION DU SOL INTERDITS**

Identique à l'article Ub 1 du P.L.U.

### **Article 2 – TYPES D'OCCUPATION OU UTILISATION DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS SPECIALES**

Identique à l'article Ub 2 du P.L.U.

## **CHAPITRE 3 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **Article 3 – ACCES ET VOIRIE**

Identique à l'article Ub 3 du P.L.U.

En disposition complémentaire au P.L.U. :

Les accès aux lots n° 1 à 9 sont imposés comme indiqué sur le plan annexé au règlement (règlement graphique).

### **Article 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Identique à l'article Ub 4 du P.L.U.

## **Article 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Identique à l'article Ub 5 du P.L.U.

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

Identique à l'article Ub 6 du P.L.U.

En disposition complémentaire au P.L.U. :

- Le Plan de Règlement Graphique impose sur les lots n° 1 à 9 un sens de faitage que doit respecter la plus grande partie de la toiture selon l'angle possible indiqué par le symbole du plan. Ce sens de faitage imposé peut varier dans une tolérance de plus ou moins 25 degrés.

- Les façades principales devront être implantées parallèlement aux directions qui sont indiquées sur le plan de règlement graphique du lotissement.

## **Article 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Identique à l'article Ub 7 du P.L.U.

## **Article 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE**

Identique à l'article Ub 8 du P.L.U.

## **Article 9 – EMPRISE AU SOL**

Identique à l'article Ub 9 du P.L.U.

## **Article 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Identique à l'article Ub 10 du P.L.U.

## **Article 11 – ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS**

### **11.1. ASPECT GENERAL**

Identique à l'article Ub 11-1 du P.L.U.

### **11.2. TOITURES**

Identique à l'article Ub 11-2 du P.L.U.

### 11.3. CLOTURES

#### 11.3.1 - Clôtures sur voies :

Identique à l'article Ub 11-3-1 du P.L.U.

#### ~~En disposition complémentaire au P.L.U. :~~

~~- Les clôtures sur voies publiques seront constituées uniquement d'une haie végétale de type feuillue (proscrire tous les conifères) éventuellement doublée d'un grillage souple et simple torsion de hauteur maximale 1 m et de couleur vert ou gris métallique, situé côté parcelle. Les poteaux seront uniquement verticaux et obligatoirement réalisés en bois de hauteur 1 m maximum. La haie devra avoir une hauteur maximale de 1.80 m.~~

#### 11.3.2 - Clôtures des autres limites de parcelle :

Identique à l'article Ub 11-3-2 du P.L.U.

#### ~~En disposition complémentaire au P.L.U. :~~

~~- Les clôtures en limite de parcelle seront constituées uniquement d'une haie végétale de type feuillue (proscrire tous les conifères) éventuellement doublée d'un grillage souple et simple torsion de hauteur maximale 1,5 m et de couleur vert ou gris métallique, situé côté parcelle. Les poteaux seront uniquement verticaux et obligatoirement réalisés en bois de hauteur 1,5 m maximum. La haie devra avoir une hauteur maximale de 2 m.~~

#### 11.3.4 – Végétaux interdits :

Identique à l'article Ub 11-3-3 du P.L.U.

#### En disposition complémentaire au P.L.U. :

- Les haies devront être composées de feuillus et être des essences locales.
- Les brandes, bâches, claustras et panneaux soudés seront interdits.

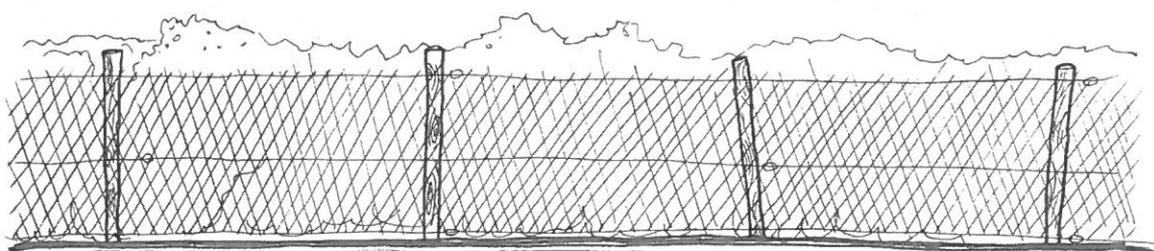
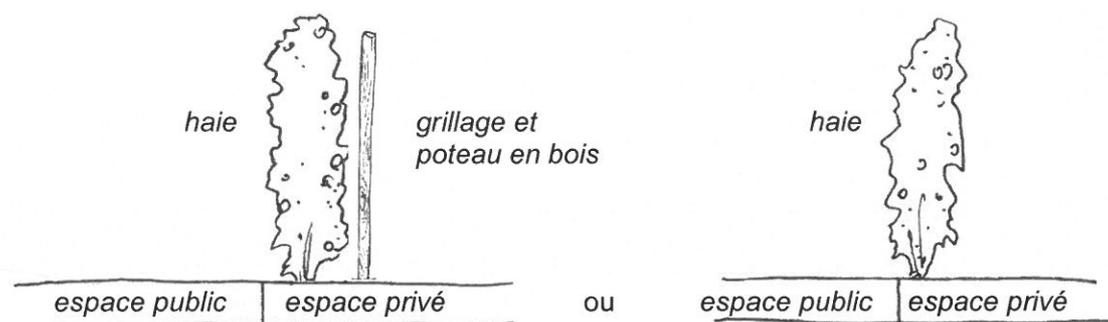
#### 11.3.5 – Clôtures en contact avec des zones agricoles ou naturelles :

Identique à l'article Ub 11-3-4 du P.L.U.

#### En disposition complémentaire au P.L.U. :

- Les lots n° 2, 3, 5, 7 et 8 en contacts avec des zones agricoles ou naturelles devront comporter obligatoirement des clôtures réalisées par une haie vive laissée libre ou très peu taillée pour donner un côté plus naturel à la haie. Ces haies naturelles seront composées de plusieurs essences locales, au minimum 4 espèces de feuillus différentes (proscrire les thuyas, les cyprès et tout autre conifère ; préférence pour les charmes, les cornouillers, les noisetiers, les aubépines, les néfliers, les bourdaines, les fusains, les viornes et les troènes).
- Ces haies vives pourront être doublées par un grillage souple et simple torsion de hauteur maximale 1.50 m et de couleur vert ou gris métallique, situé côté parcelle.

Les poteaux seront uniquement verticaux et obligatoirement réalisés en bois de hauteur 1,5 m maximum. La haie devra avoir une hauteur maximale de 2 m.



*Clôture grillagée avec poteaux en bois*

#### 11.4. ELEMENTS DIVERS

Identique à l'article Ub 11-4 du P.L.U.

#### 11.5. ANNEXES

Identique à l'article Ub 11-5 du P.L.U.

### Article 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Identique à l'article Ub 12 du P.L.U.

En disposition complémentaire au P.L.U. :

Le stationnement des véhicules devra être assuré en dehors des voies publiques et correspondre à la destination et à la composition des familles et à la taille du logement.

L'opération comportant 9 terrains à bâtir, 3 places de stationnements supplémentaires devront être créés sur le lot commun.

Afin d'assurer, en dehors des voies, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, les lots 1 à 9 devront comporter deux places de stationnement (couvert ou non) sur chaque parcelle (soit 25 m<sup>2</sup>).

S'il est prévu un garage, son accès devra être impérativement situé face à cette place de stationnement non close.

Le stationnement des bus et camions est interdit dans le lotissement.

### Article 13 – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

Identique à l'article Ub 13 du P.L.U.

## CHAPITRE 3 – POSSIBILITES D'OCCUPTION DU SOL

### Article 14 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Identique à l'article Ub 14 du P.L.U.

### DIVISION DU TERRAIN

L'opération sera divisée en 12 lots, numérotés de 1 à 12. Les superficies des lots, les superficies hors œuvre nette et la destination des lots sont fixées au tableau ci-après.

N° des lots	Superficie en m <sup>2</sup>	SHON maximum	Destination
1	581	-	Construction à usage d'habitation comportant un seul logement et ses annexes
2	729	-	- Id -
3	612	-	- Id -
4	532	-	- Id -
5	868	-	- Id -
6	593	-	- Id -
7	832	-	- Id -
8	822	-	- Id -
9	635	-	- Id -
10	4	-	Espaces communs (stationnements et espaces verts)
11	52	-	- Id -
12	350	-	- Id -
<b>TOTAL</b>	<b>6 610 m<sup>2</sup></b>	-	

Ces superficies ne seront définitives qu'après bornage, préalablement à la vente du premier lot. Le bornage des parcelles et un plan de bornage seront établis par un Géomètre Expert. Ce plan déterminera la superficie et les dimensions exactes des lots.