

DEPARTEMENT DE MAINE-ET-LOIRE  
**COMMUNE DE SEICHES-SUR-LE-LOIR**

**Chemin des Vallées  
Rue des Castors**

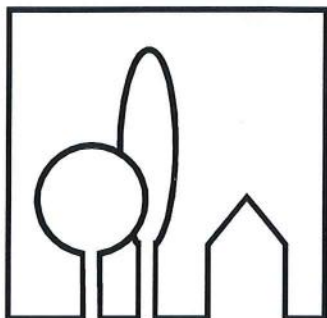
MAIRIE 49140  
SEICHES SUR LE LOIR  
**04 OCT. 2019**  
COURRIER ARRIVÉ

Projet de lotissement "L'OREE DU PARC"

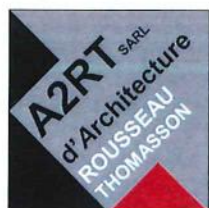
**PA10a**

*REGLEMENT DU LOTISSEMENT  
ET CAHIER DES PRESCRIPTIONS  
ARCHITECTURALES*

**BESNIER**  
aménagement



SAS au capital de 800 000 euros  
RCS NANTES B 389 619 388 (93 B 35)  
255 rue de la Renaudière 44 300 NANTES  
TEL : 02 40 49 21 22  
FAX : 02 40 49 01 21



Diffusion	Date
Permis d'Aménager	29.07.2019

**Didier BUNEL**  
Successeur de M. CARRE



GEOMETRE-EXPERT  
177bis, Bd de Strasbourg BP10300  
49003 ANGERS cedex 01  
Tél: 02 41 47 22 77 Fax: 02 41 47 64 25  
e-mail: bunel.geometre49@orange.fr

Ref: 018490

## **INTRODUCTION**

Le présent règlement d'urbanisme s'applique aux terrains compris dans le lotissement dont le périmètre est défini sur le document graphique annexé.

Il constitue un complément aux règles de la zone 1AUh, du PLUi applicable sur la Commune de SEICHES SUR LOIR.

Seuls les articles du plan local d'urbanisme pour lesquels il est envisagé d'apporter un complément sont cités.

Un cahier de prescription architectural complète le règlement.  
Un document graphique est annexé au présent règlement.

Chaque projet de construction fera l'objet d'un VISA de l'architecte du lotissement avant dépôt de la demande de permis de construire.

# COMMUNE DE SEICHES SUR LOIR

## LOTISSEMENT « L'Orée du Parc »

### REGLEMENT ECRIT

#### **CHAPITRE I - DISPOSITIONS GENERALES**

##### **ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION DU REGLEMENT**

Le présent règlement s'applique sur les terrains situés dans le périmètre défini dans les documents graphiques annexés et qui constituent le lotissement dénommé « L'Orée du Parc »

Il fixe les règles d'aménagement et les modes d'occupation des sols à l'intérieur de ce périmètre.

##### **ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS**

En sus du droit des tiers, des règles générales d'urbanisme applicables sur le territoire de la Commune de SEICHES SUR LOIR, sous réserve de leurs modifications susceptibles d'intervenir, les divisions parcellaires et les constructions édifiées dans le lotissement doivent se conformer aux règles particulières énoncées ci-après.

#### **CHAPITRE II - DISPOSITIONS PARTICULIERES**

##### **ARTICLE 3 - ACCES DES LOTS**

Tout terrain libre de constructeur (lots 1 à 59) ne peut avoir plus d'un accès automobile.

Les accès aux lots se feront obligatoirement par les voies internes du lotissement sauf pour les lots 1 à 5 qui ont leur accès sur la rue des Castors.

Les accès sont figés au règlement graphique sauf pour les îlots A, B et C. Ils auront une largeur minimum de 6.0 mètres en façade sur 5.0 mètres de profondeur.

Conformément avec le mode de collecte des déchets en vigueur sur la commune, chaque acquéreur devra déposer ses bacs de collecte des déchets au droit de son lot, sauf pour les lots situés dans les placettes pour lesquels des zones de collecte groupée sont aménagées le long de la voie principale ou de la voie secondaire. De même, les lots situés le long de la voie secondaire en sens unique déposeront leurs bacs en face de leur lot, sur les aires prévues à cet effet.

L'îlot A devra aménager l'aire de collecte sur son lot.

Les bacs seront sortis uniquement les jours de collecte.

## **ARTICLE 4 - DESSERTE EN EAU POTABLE ET ASSAINISSEMENT**

### Eau potable

Les constructions doivent être obligatoirement raccordées au branchement d'eau potable réalisé par l'aménageur au droit de chaque lot. Les compteurs et citerneaux sont à la charge de l'acquéreur.

### Eaux usées

Les constructions doivent être obligatoirement raccordées au branchement d'eaux usées réalisé par l'aménageur au droit de chaque lot.

### Eaux pluviales

Les constructions doivent être obligatoirement raccordées au branchement d'eaux pluviales réalisé par l'aménageur au droit de chaque lot.

## **ARTICLE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Le découpage parcellaire projeté est matérialisé sur le document graphique réglementaire annexé.

## **ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OUVERTES A LA CIRCULATION AUTOMOBILE**

Les constructions devront être édifiées à l'intérieur de la zone constructible définie au règlement graphique.

Un recul minimal de 5 mètres par rapport aux voies publiques devra être respecté pour la construction des garages.

La construction principale devra être implantée sur la ligne d'accroche ou dans la zone d'accroche définie au règlement graphique.

Seule la construction d'annexes est autorisée dans la « zone constructible pour dépendance jardin » définie au règlement graphique. Ces annexes auront une surface au sol maximale de 15 m<sup>2</sup>.

Les orientations de façade principale fixées au règlement graphique devront être respectées. Lorsqu'il n'y a pas d'indication au règlement graphique, l'orientation de la façade principale devra être parallèle à une des limites de la parcelle.

## **ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions devront être édifiées à l'intérieur de la zone constructible définie au règlement graphique.

A l'intérieur de cette zone, les constructions principales pourront s'implanter :

- soit en limite séparative,
- soit à une distance au moins égale à 3 mètres de la limite séparative.

Les « zones constructibles pour dépendance jardin » définies au règlement graphique seront exclusivement réservées à la construction des annexes. Celles-

ci devront être implantée avec un retrait minimum d'un mètre cinquante par rapport à la limite séparative et son limitées à une emprise maximale de 15 m².

### **ARTICLE 8 – CARRACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

Les constructions, installations et aménagements de chaque lot devront respecter le cahier des prescriptions architecturales annexé au présent règlement.

### **ARTICLE 9 – STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondent aux besoins des constructions nouvelles doit être assuré suivant les dispositions ci-après :

- 1- Il doit être réalisé au moins 3 places par logement sur chaque parcelle.
- 2- Les places de stationnement sont obligatoirement réalisées :
  - pour au moins deux d'entre elles sur l'emplacement de 6m x 5m figuré au document graphique et donnant directement sur le domaine public,
  - la troisième étant intégrée dans un garage ou abri à voiture édifié au droit de l'aire d'accès et réalisé simultanément avec la construction principale.

Le sol de l'aire de stationnement sera traité avec des matériaux favorisant l'infiltration de l'eau de pluie. Il sera cependant interdit d'utiliser des matériaux pouvant être entraînés par le ruissellement des eaux pluviales.

### **ARTICLE 10 – CLOTURES**

Afin de renforcer le caractère végétal des aménagements, les clôtures, tant sur les voies et emprises publiques que sur les limites séparatives et retours de stationnements non clos, seront constituées par une haie vive dense réalisée à partir d'un mélange d'essences diverses de feuillus non persistants ou persistants d'espèces locales et rustiques.

Les haies de conifères (thuyas, ifs, cupressus et autres hybrides...) ou de feuillus d'une seule espèce (laurier palme, cotoneaster, pyracanthas,...) sont notamment interdites.

Cette haie pourra éventuellement être complétée :

- dans la marge de recul sur voie par un grillage plastifié vert foncé implanté en retrait minimum de 70 cm de la limite de propriété et devant respecter une hauteur maximum de 1,00 m.
- sur les autres limites par un grillage plastifié vert foncé de 1,80 m de hauteur maximum.

Afin de favoriser l'intimité des constructions accolées en limite séparative, un dispositif de mur respectant la couleur d'enduit de la construction principale de 1,80 m de hauteurs maximum peut être édifié sur une profondeur de 5,00 m à compter de l'arrière du volume principal.

Une haie bocagère sera plantée par l'aménageur pour les lots 1 à 6, 10, 13, 14, 17, 18, 22, 23, 33, 34, 39 à 42, 45 à 53 et sur l'îlot B telle que figurée sur le plan du règlement graphique.

Cette haie privative devra être entretenue par les acquéreurs des lots.

Noeue privée/publique : une note explicative sur le fonctionnement des noeues publiques / privées est annexé dans le cahier des prescriptions architecturales joint au présent règlement.

### **ARTICLE 11 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS**

La surface de plancher globale autorisée sur l'ensemble du lotissement est de **9 995 m<sup>2</sup>** et l'emprise au sol maximale globale est de **9 950 m<sup>2</sup>**, réparties conformément au tableau de répartition suivant :

<b>N° lot</b>	<b>SURFACE PLANCHER maximale (m<sup>2</sup>)</b>	<b>EMPRISE AU SOL maximale (m<sup>2</sup>)</b>
1	130	135
2	130	135
3	130	135
4	130	135
5	130	135
6	130	135
7	135	140
8	135	140
9	135	140
10	135	140
11	135	140
12	150	150
13	150	150
14	150	150
15	150	150
16	150	150
17	150	150
18	135	140
19	135	140
20	135	140
21	150	150
22	150	150
23	135	140
24	135	140
25	135	140
26	135	140
27	135	140
28	135	140
29	135	140
30	135	140

<b>N° lot</b>	<b>SURFACE PLANCHER maximale (m<sup>2</sup>)</b>	<b>EMPRISE AU SOL maximale (m<sup>2</sup>)</b>
31	135	140
32	135	140
33	135	140
34	135	140
35	135	140
36	135	140
37	135	140
38	135	140
39	150	150
40	150	150
41	135	140
42	150	150
43	135	140
44	135	140
45	135	140
46	135	140
47	135	140
48	135	140
49	135	140
50	135	140
51	150	150
52	135	140
53	135	140
54	135	140
55	135	140
56	135	140
57	135	140
58	135	140
59	135	140
lilot A	500	420
lilot B	980	790
lilot C	400	390
<b>TOTAL</b>	<b>9995</b>	<b>9950</b>



## Commune de SEICHES sur le Loir

### Lotissement « L'OREE du PARC »

# CAHIER DES CHARGES ARCHITECTURALES

## PRISE EN COMPTE DES CARACTERISTIQUES DU TERRAIN

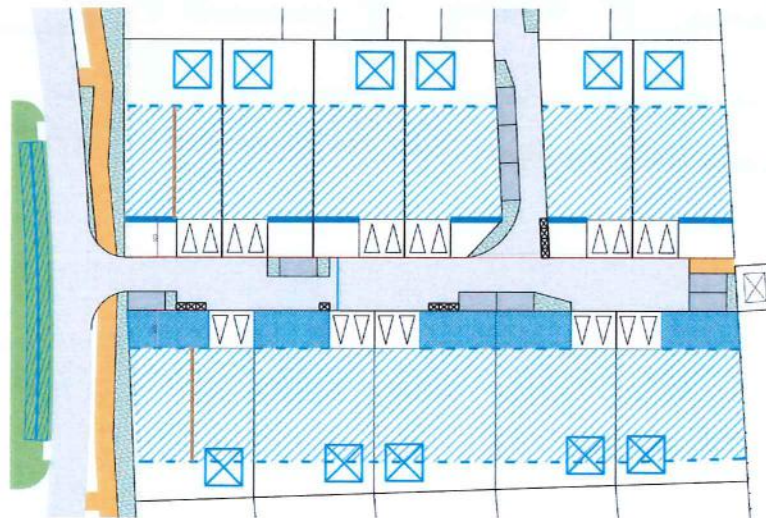
Chacune des parcelles présente des caractéristiques spécifiques qui doivent être prises en compte impérativement dès le début des études du projet : forme du lot, topographie, orientation, disposition par rapport aux voies et aux espaces publics.

Ces données constituent le point de départ de l'étude architecturale du projet de construction qui doit **s'adapter aux caractéristiques du terrain et non l'inverse.**

## IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Elle devra tenir compte des **caractéristiques particulières de chaque terrain** (façade en contrehaut ou en contrebas de la voie, orientation nord ou sud, parcelle d'angle, etc...), ainsi que de l'implantation des constructions des parcelles mitoyennes.

Le volume principal des constructions sera développé à l'intérieur des emprises délimitées sur le document graphique d'implantation. L'annexe non accolée et les aménagements extérieurs (terrasses, préaux, piscines, ...) peuvent être implantés à l'extérieur de ces emprises.



L'accolement des garages en limite séparative, face à l'accès au lot, est préconisé, afin de dégager une marge latérale suffisante au droit de la limite opposée.

**Pour les parcelles à accès jumelés, il s'impose au lot mitoyen** dès lors que la construction du lot voisin est édifée en limite séparative. Cet accolement peut être assuré par un préau, non clos, prolongeant le volume principal.

Le sens des lignes de faitage devra respecter les indications du règlement graphique

L'implantation des constructions édifées sur les îlots (opérations groupées) doit respecter une **cohérence d'alignement et de continuité architecturale**. Le découpage interne de ces îlots est schématisé par des lignes pointillées **indicatives** figurant le principe envisagé pour leur division.



Principes d'implantation à respecter selon règlement graphique :



## ASPECT EXTERIEUR

Dans le respect des règles du document d'urbanisme communal, les constructions devront justifier d'une cohérence d'ensemble avec les projets voisins et tenir compte des dispositions suivantes :

### - Adaptation au terrain

Les constructions doivent s'adapter à la configuration du terrain existant de manière à assurer des accès de niveau en façade avant ou arrière.

Les aménagements extérieurs nécessaires pour compenser une différence de niveau devront être étudiés avec de simples emmarchements, ou jeux de terrasses successifs avec murets bas, de manière à **exclure tout effet artificiel de remblai ou de déblai**.

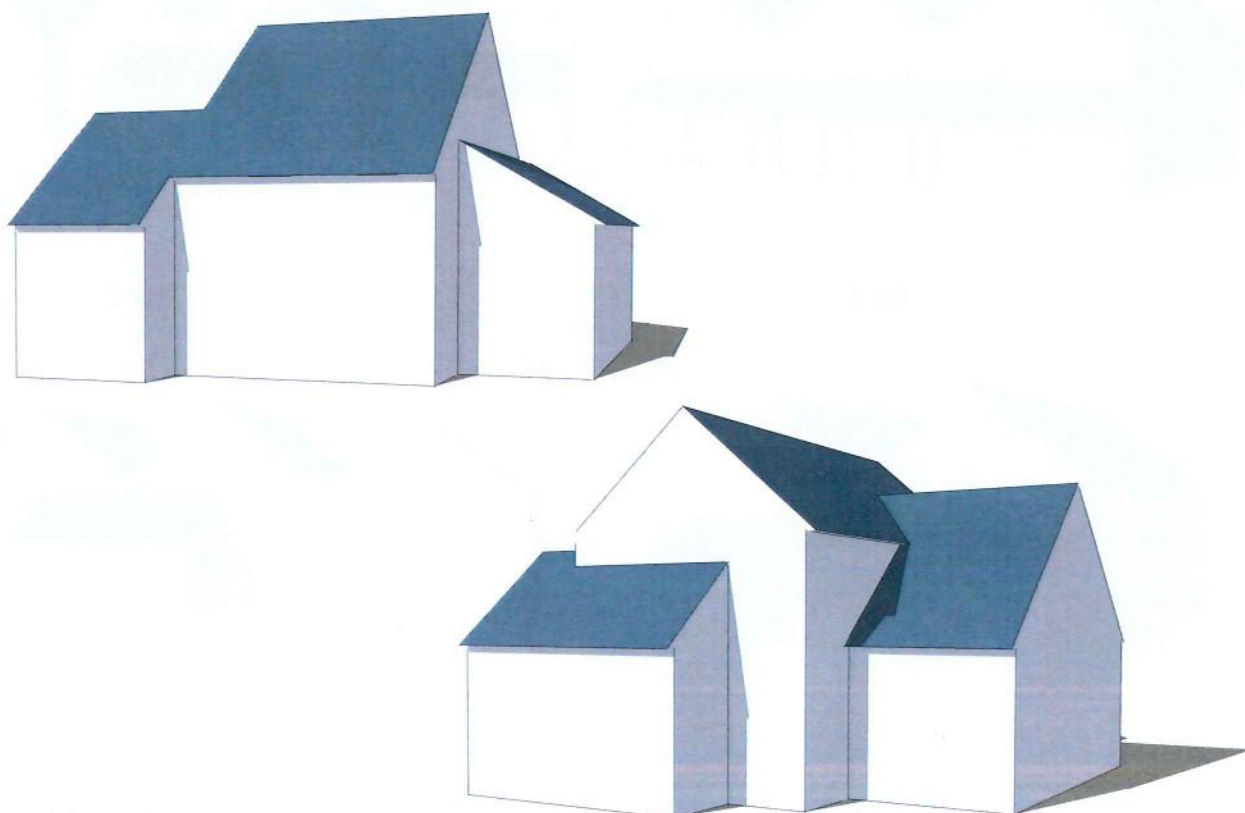
### - Volumétrie

De manière générale, les volumes devront s'apparenter à ceux des maisons de bourg, qui se composent d'un volume de base simple avec combles aménagés, auquel sont venus s'accoler au fur et à mesure des besoins d'autres volumes élémentaires, simplement adossés en pignon ou en façade, sans imbrications complexes. Tous les volumes devront être de base rectangulaire.

Les volumes à étage doivent préserver au moins partiellement des continuités verticales de façades sur les deux niveaux.

Les constructions localisées près d'une limite comportant des haies arborées, existantes ou à créer, devront conserver sur cette limite un gabarit adapté au volume de la végétation.

Les volumes jumelés en limite séparative auront des dimensions et une implantation permettant de limiter au maximum pour chaque bâtiment la surface de pignon restant libre.



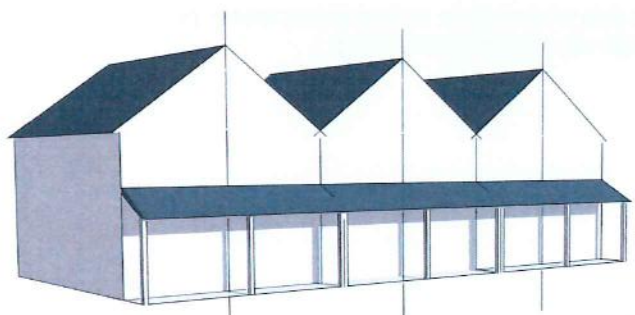


**Pour les ILOTS A, B, C, les Lots 6 à 9, lots 10 et 11**

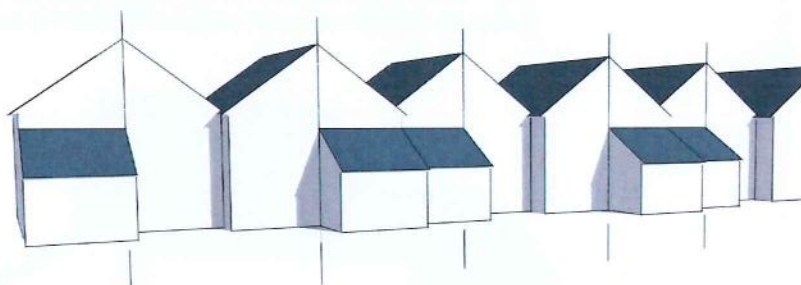
Les volumes devront s'apparenter à ceux des maisons Rue Henri Tellay, qui se composent d'un volume de base traité en pignon sur Rue, auquel est venu s'adosser un volume en appenti.



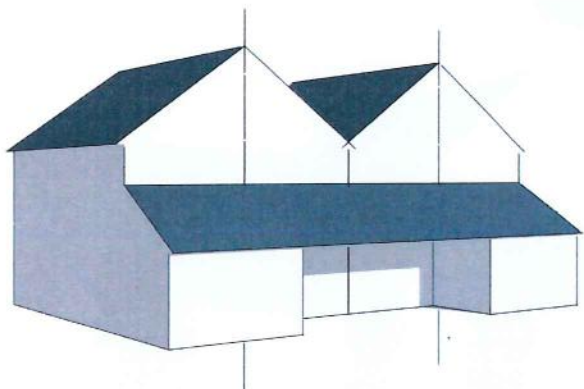
**Rue Henri Tellay**



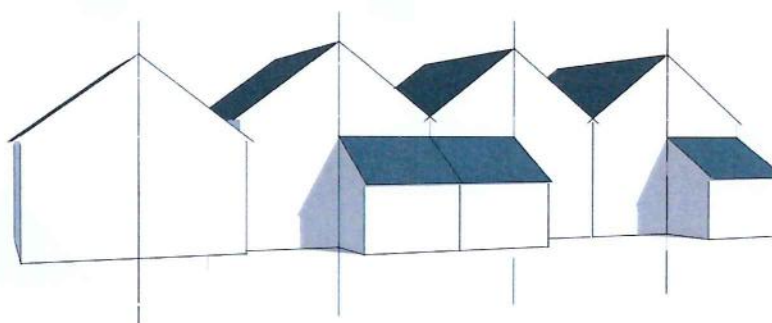
**Ilot A**



**Ilot B**



**Ilot C**



**Lots 6 à 9**

## - Façades

Les façades doivent présenter **un ordonnancement et une animation suffisante** par les détails de modénature (linteaux, appuis, encadrements, garde-corps,...), les matériaux, et la couleur des portes et fenêtres .

Les enduits seront de type rustique, à finition lavée ou grattée fin, de la teinte des enduits traditionnels à chaux et sable de **teinte uniforme**, ton pierre.

## - Pignons et façades d'angle

Les constructions localisées en angle de deux voies ou d'un espace public, feront l'objet d'une recherche particulière de composition d'ensemble des différentes façades.

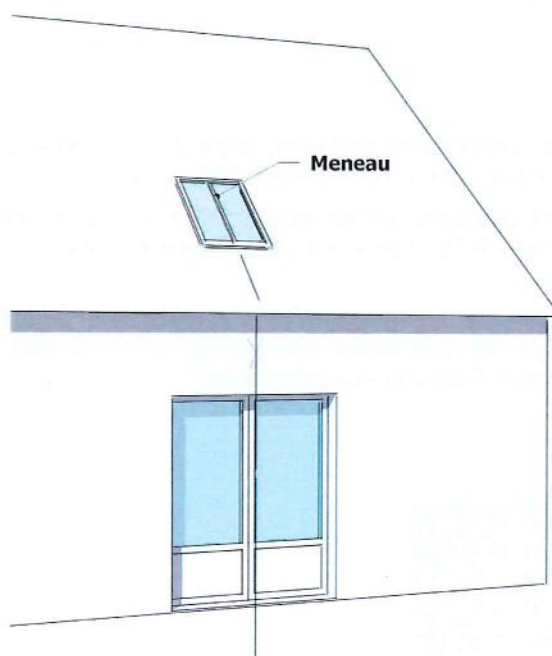
## - Toitures

Les couvertures seront réalisées **obligatoirement en ardoise naturelle** , pose aux crochets teintés et faitage à linolet ou crêtes et embarrures au mortier, en usage dans la région. La pente doit être comprise entre 37° et 45°, et identique à celle de la construction mitoyenne à laquelle elle s'accôle. La pente des couvertures des volumes annexes peut être moins forte sans être inférieure à 30°

### Lucarnes et châssis de toit

Les lucarnes devront être réalisées avec frontons en maçonnerie, cette animation ponctuelle de la toiture n'est admise que si elle accompagne l'ordonnancement et le rythme des façades.

Les châssis de toits n'excéderont pas 80 cm de large et recevront un meneau vertical. Ils devront être obligatoirement en nombre limité, encastrés dans la toiture, sans volets roulants, ni stores extérieurs, et disposés au droit des percements du niveau inférieur.





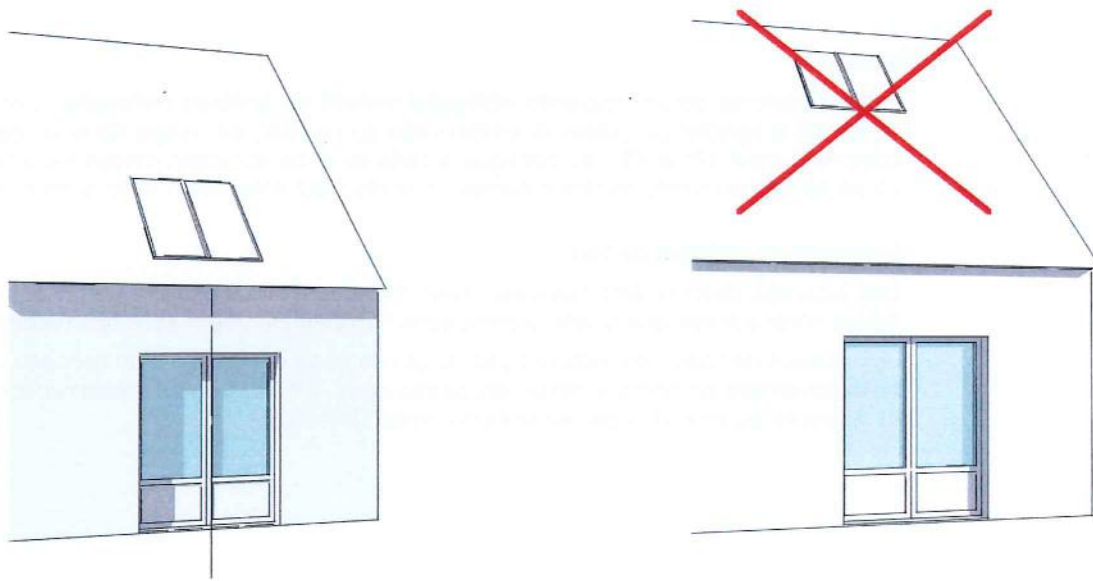
### Panneaux solaires

Pour les Façades sur Rue et dans le cône de vision de l'Eglise :

- Les capteurs seront constitués d'ardoises solaires et donc être prévus dès l'origine de la construction principale. **Les panneaux photovoltaïques sont proscrits.**

Pour les Façades Arrières, non visibles de la Rue et du cône de vision de l'Eglise :

- Les capteurs seront constitués de modules à faible largeur, posés en longueur dans le sens de la pente et intégrés dans l'épaisseur de la couverture. Ils seront regroupés en panneau et calés en rive basse de toiture avec un aspect de verrière ou panneau vitré intégré au volume construit.
- Ils pourront être également intégrés dans la toiture de volume en appentis



### - Percements

L'ensemble des percements doit faire l'objet d'une composition d'ensemble en façade, tant pour leur localisation que pour leurs proportions respectives.

Les proportions des baies seront assez nettement plus hautes que larges (+ 0,25 m pour une baie à vantail unique et + 0,15 m pour une baie à double vantail).

Des baies de grande largeur pourront toutefois être envisagées, avec une répartition nettement plus haute que large, de type atelier avec allège pleine, si elles sont composées dans un panneau de façade permettant d'assurer leur intégration.



La largeur des portails de garage devra être limitée à 3 m. Les doubles portails ne pourront être autorisés que dans les façades basses, sous la ligne d'égout du toit.  
Les portails de hauteur supérieure à 2,50 m ne pourront être autorisés que si leur intégration dans la façade et le volume de la construction est étudiée pour minimiser leur impact visuel.  
Les portes de garage devront présenter un aspect de lames verticales  
Les portes d'entrée devront être d'aspect traditionnel, avec ou sans imposte vitrée.  
Les menuiseries seront en bois ou en alu, de teinte claire choisi dans une gamme « M » du nuancier de Maine et Loire, le ton blanc en est exclu.

Pour les **Façades sur Rue et dans le cône de vision de l'Eglise** : l'occultation des ouvertures devra être assurée :

- par des volets battants dans le ton des menuiseries d'ouvertures.
- ou par des volets roulants de même teinte que les menuiseries, à condition que l'ouverture soit traitée avec des modénatures

Les coffres des volets roulants, s'intégreront obligatoirement dans l'épaisseur du mur et, ne devront pas être visibles.

## - Annexes

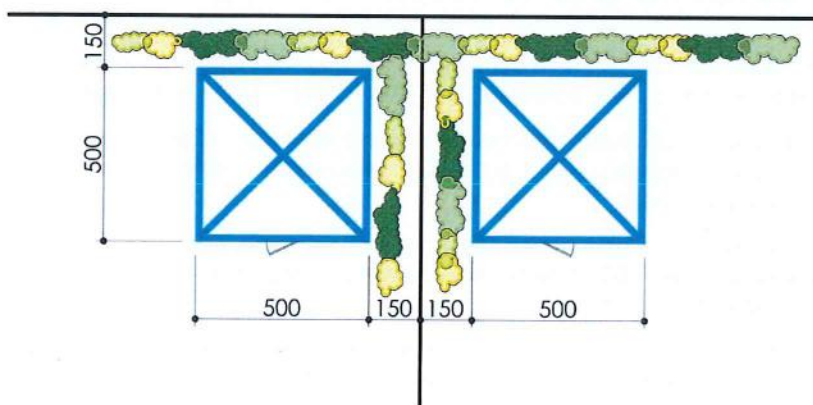
Les annexes visibles depuis les espaces publics devront être composées avec la construction principale et réalisées avec des matériaux de même nature et aspect.  
Leur couverture sera en ardoise, identique à celle de la construction principale.

Des annexes en bois à lames verticales, traité de teinte foncée ou en maçonneries enduites dito maison, pourront être édifiées dans les parties non visibles des espaces publics, à condition d'être intégrées dans une masse végétale.

Le volume des annexes non accolées à la construction principale sera limité aux dimensions suivantes : surface 20 m<sup>2</sup>, hauteur à l'égout 2,50 m, hauteur au faîtage 4 m. pente couverture 30° en ardoise naturelle ou artificielle

Il n'est autorisé qu'une construction annexe non accolée à la construction principale par logement, obligatoirement implantée sur la limite repérée au règlement graphique.

Sur les îlots, leur localisation sera précisée dans le projet d'opération groupée.







### - VÉRANDAS

Elles seront composées avec le volume de la maison, en continuité de la pente du toit ou sous forme de verrière ou panneau vitré intégré au volume construit. Le projet de véranda doit donc être prévu dès l'origine dans la volumétrie de la construction principale.

### - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions nouvelles doit être assuré suivant les dispositions ci-après :

1 - Il doit être réalisé au moins 3 places par logement (2 places minimum en habitat groupé).

2 - Les places de stationnement sont obligatoirement réalisées :

- pour au moins une d'entre elles, intégrée dans le volume de la construction principale et réalisée simultanément avec la construction principale,
- le complément étant assuré sur l'emplacement de 6 m x 5 m (ou 3 m x 5 m) figuré au document graphique et donnant directement sur le domaine public,

### - Clôtures

Afin de renforcer le caractère végétal des aménagements, les clôtures, tant sur les voies et emprises publiques que sur les limites séparatives et retours des stationnements non clos, seront constituées par **une haie vive dense** réalisée à partir d'un mélange d'au moins 3 essences arbustives diverses de feuillus non persistants ou persistants (voir liste jointe en annexe n°1).

Les haies de conifères (thuyas, ifs, cupressus et autres hybrides,...) ou de feuillus d'une seule espèce (laurier palme, cotoneaster, pyracanthas,...) sont notamment interdites.

Cette haie pourra éventuellement être complétée par un grillage plastifié vert foncé devant respecter une hauteur maximum de 1,50 m sur les voies et 1,80 m sur les autres emprises publiques ou en limites séparatives.

Afin de favoriser l'intimité des constructions accolées en limite séparative, un dispositif de mur ou de claustra bois de 1,80 m de hauteur maximum peut être édifié sur une profondeur de 5 m à compter de l'arrière de la construction principale.

Les portails, portillons et piliers éventuels seront d'un dessin simple, de teintes et matériaux s'harmonisant avec la végétation. Les teintes blanches sont notamment exclues.

Un plan détaillé précisant les essences végétales, la nature et l'implantation des éléments de clôture, en périphérie de la parcelle et des places de stationnement, sera obligatoirement joint au projet de la construction principale.

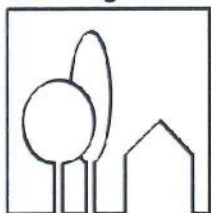
## **- Espaces libres, plantations**

Les arbres existants sur les parcelles devront être préservés. Cette protection inclut également les plantations réalisées sur les parcelles et espaces publics dans le cadre de l'aménagement paysager du Lotissement.

Dans l'intérieur du périmètre visé par le présent cahier des charges, aucune distance n'est imposée pour les plantations d'arbres qui peuvent avoir lieu sur les limites des parcelles. Cette disposition réglementaire particulière se substitue de droit aux règles supplétives prévues à l'article 671 du Code Civil.

Les bandes arborées figurées au plan de composition en limites séparatives et fonds de parcelles seront plantées de haies bocagères composées d'arbres et arbustes en mélange de plusieurs espèces de feuillus, non persistants ou persistants (voir liste en annexe n°1).

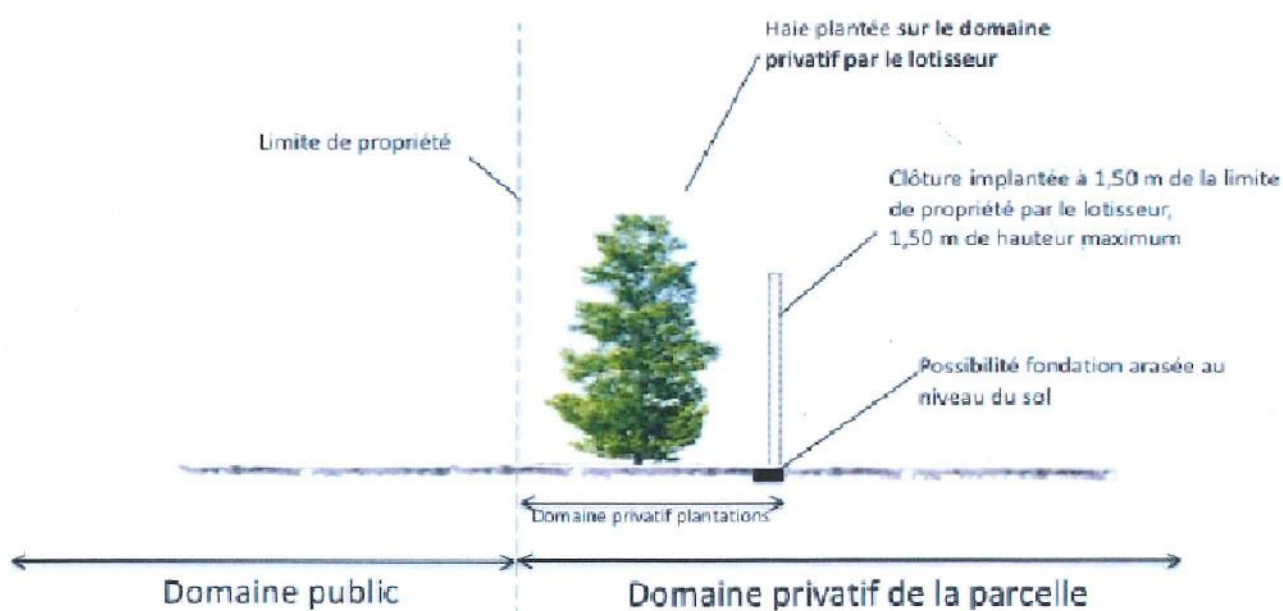
**BESNIER**  
aménagement



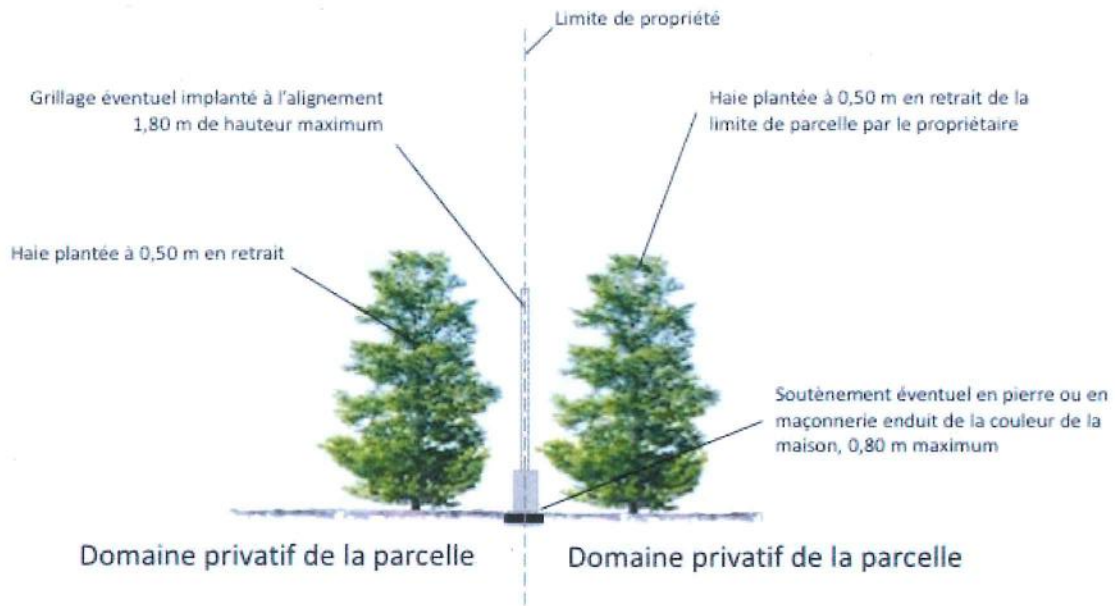
COMMUNE DE SEICHES sur le LOIR  
Lotissement « L'Orée du Parc »

**4. 10 – PRINCIPES D'IMPLANTATION DE CLOTURES**

**1<sup>er</sup> CAS : HAIE PLANTEE SUR LE DOMAINE PRIVATIF PAR L'AMENAGEUR  
EN FACADE OU SUR LES LIMITES LATERALES  
LOTS 1 A 6,11,13,14,17,18,22,23,33,34,39  
ILOT B**

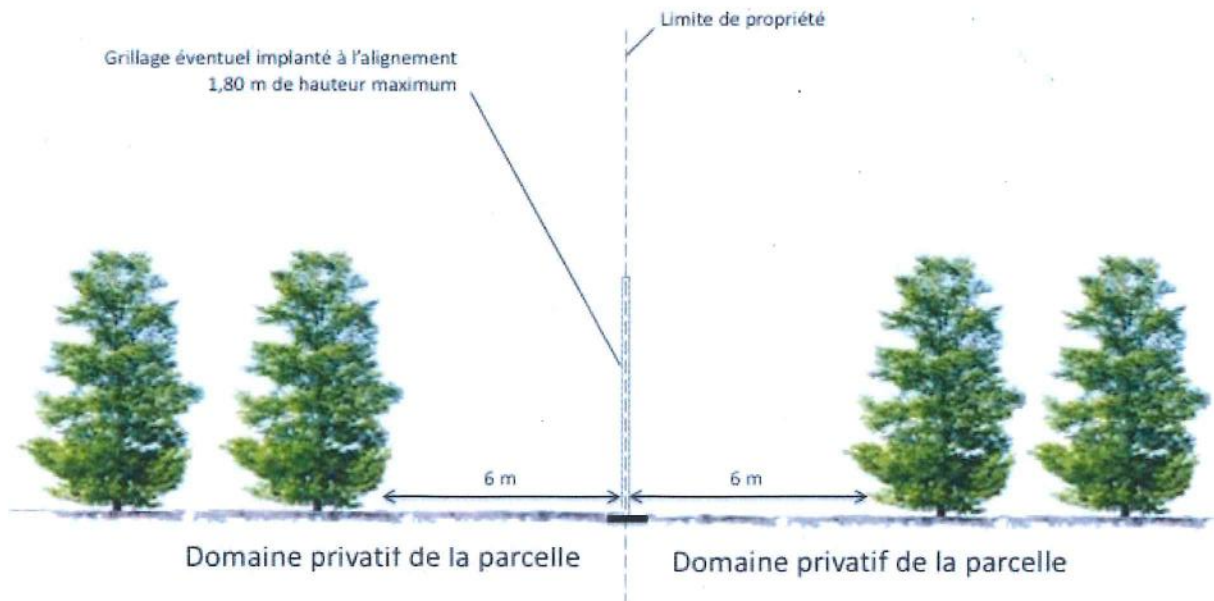


**2ÈME CAS : HAIES PLANTÉES EN LIMITE SÉPARATIVE EN ARRIÈRE DES HABITATIONS ET FOND DE PARCELLES**



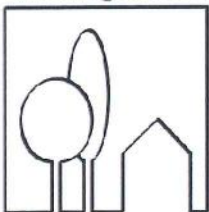
*Nota : Pour favoriser l'intimité des constructions accolées en limite séparative, un dispositif de mur ou de claustra bois de 1,80 m de hauteur peut être édifié sur une profondeur de 5 m à compter de l'arrière de la construction principale.*

**3ÈME CAS : CLÔTURES EN LIMITE SÉPARATIVE AU DROIT DE L'ACCÈS DES PARCELLES, À L'AVANT DES HABITATIONS : PARKING DU MIDI**





**BESNIER**  
aménagement



COMMUNE DE SEICHES sur le LOIR  
Lotissement « L'Orée du Parc »

**4. 11- NOTE EXPLICATIVE  
SUR LE FONCTIONNEMENT DES NOUES DES LOTS  
39 à 42 , 45 à 53**

**1. Noüe public/privée**

**a) Fonctionnement et servitude**

La gestion des eaux pluviales de l'opération est en partie réalisée via un système de noues paysagères partagées entre le domaine privé et public, dites noues publiques/privées (voir figure 1).

Les noues publiques/privées présentent deux modes de fonctionnement :

- Celui dit « normal », imagé par la figure ci-dessous. Les eaux de ruissellement sont canalisées dans la partie publique de la noue, il n'y a pas de montée d'eau sur le domaine privé.

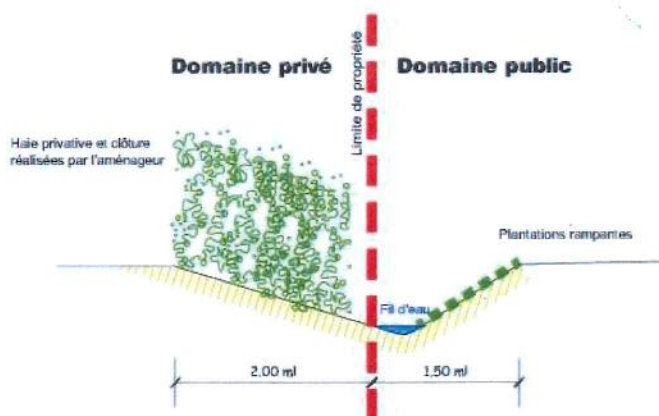
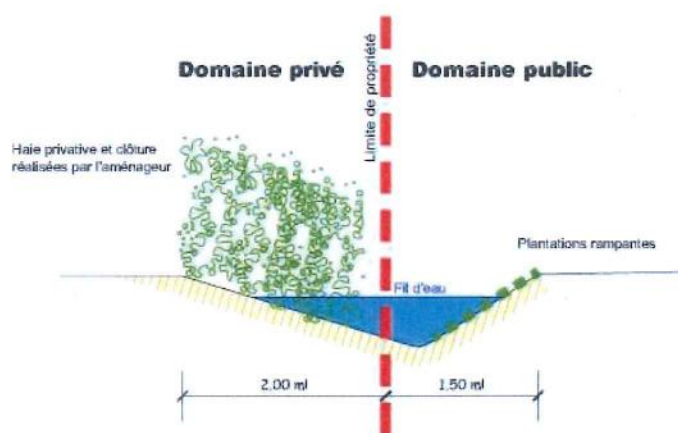


Figure 1 : Noüe publique/privées en fonctionnement normal

- Le fonctionnement « exceptionnel », imagé par la figure ci-dessous. En cas d'épisode pluvieux exceptionnel tant par sa durée que par son intensité, les eaux pluviales captées dans la noue peuvent être amenées à remonter temporairement dans la partie privée de la noue.



*Figure 1 : Coupe transversale d'une noue*

Etant donné la probabilité, même faible, de montée d'eau sur la partie privée de la noue, une servitude liera l'acheteur du terrain avec le gestionnaire des eaux pluviales.

### **b) Aménagements**

Les noues seront recouvertes, sur leur partie publique de plantes rampantes, dont le choix de l'essence sera fait par l'aménageur et la commune avant la plantation en phase définitive. Pour ne pas obstruer l'écoulement d'eau, le fil d'eau sera simplement enherbé.

Sur leur partie privée, une haie sera plantée à la charge de l'aménageur. Là encore, les essences seront définies ultérieurement par l'aménageur et la commune. En retrait, à 2 mètres de la limite de propriété, une clôture sera réalisée et prise en charge financièrement par l'aménageur.

L'aménageur aura un délai de 6 mois à la fin de la construction de chaque maison pour réaliser la haie et la clôture, en fonction de la saison et des intempéries. L'acquéreur se devra de prévenir l'aménageur de la fin de la construction de son logement.

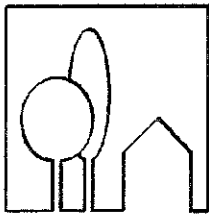
### **c) Obligations**

Etant donné la servitude imposée par le fonctionnement des noues publiques/privées, l'acquéreur ne pourra pas modifier de quelque façon que ce soit la noue et se devra de l'entretenir afin d'assurer le bon écoulement des eaux de ruissellements.

Concernant la haie plantée par l'aménageur se situant sur la partie privée, l'acquéreur aura à sa charge l'entretien dès la plantation de cette dernière.



**BESNIER**  
aménagement



COMMUNE DE SEICHES sur le LOIR  
Lotissement « L'Orée du Parc »

**4. 12 – PRINCIPES DE HAIES VIVES**

Etant donné la servitude imposée par le fonctionnement des noues publiques/privées, l'acquéreur ne pourra pas modifier de quelque façon que ce soit la noue et se devra de l'entretenir afin d'assurer le bon écoulement des eaux de ruissellements.

Concernant la haie plantée par l'aménageur se situant sur la partie privée, l'acquéreur aura à sa charge l'entretien dès la plantation de cette dernière.

**ARBUSTES CHAMPETRES ADAPTES A LA TAILLE**

**CADUCS**

Charme  
Erable champêtre  
Noisetier  
Genêt d'Espagne  
Amélanchier  
Lilas

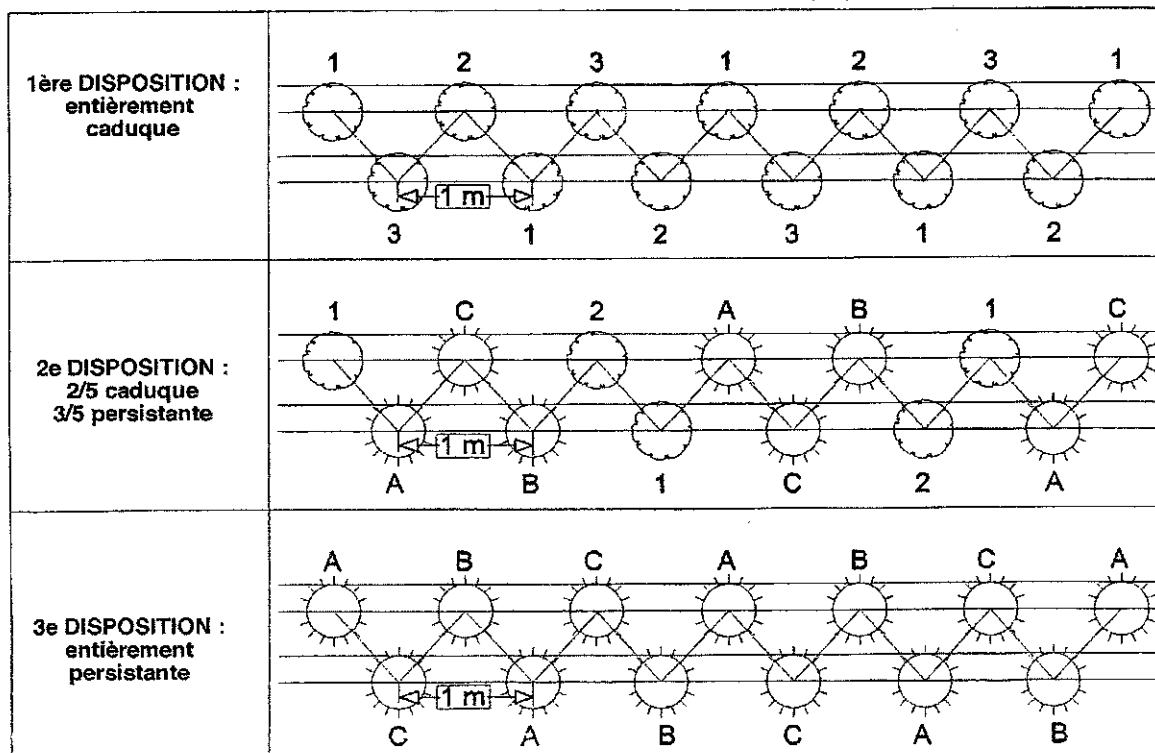
Carpinus Betulus  
Acer Campastre  
Corylus Avellana  
Spartium Junceum  
Amelanchier  
Syringa Vulgaris

**PERSISTANTS**

Troène commun  
Fusain d'Europe  
Laurier tin  
Laurier du portugal  
Houx  
Crataegus

Ligustrum Vulgare  
Euonymus Europaeus  
Viburnum Tinus  
Prunus Lusitana  
Ilex Aquilifolium  
Crataegus PaulScartel

**DISPOSITIONS DE PRINCIPE** (Hors plantations en façade de lots réalisées par l'aménageur)



## LISTE DES PRINCIPALES ESSENCES LOCALES ET RUSTIQUES

### préconisées

Cette liste, donnée pour information, ne revêt pas un caractère limitatif. Il est simplement demandé que les haies privatives en périphérie des lots soient prioritairement et majoritairement composées avec les essences citées, sans pour autant exclure les autres plantes et arbustes décoratifs que l'on réservera plutôt pour l'intérieur du jardin.

Les plantations seront toujours composées d'arbres ou d'arbustes en mélange de plusieurs espèces de feuillus, non persistants ou persistants.

#### **ARBUSTES ET ARBRISSEAUX - Essences communes :**

Ajonc d'Europe, Argousier, Arroche, Bourdaine, Bruyères, Buis, Charme, Cognassier, Cornouiller sanguin, Eglantier, Fusain d'Europe, Genêt à balai, Houx, Laureau, Laurier sauce, Laurier-tin, Lilas commun, Noisetier commun, Olivier de Bohême, Poiriers, Pommiers, Pruniers, Prunellier, Saule roux, Saule cendré, Saule à oreillettes, Saule rampant, Seringa, Sureau noir, Tamaris d'Angleterre, Troène commun, Viorne Obier,...

#### **ARBRES - Essences communes :**

Auline glutineux, Bouleau verruqueux, Bouleau pubescent, Châtaignier commun, Chêne pédonculé, Chêne vert, Cormier, Erable champêtre, Frêne élevé, Merisier, Orme champêtre, Peuplier tremble, Robinier, Saule blanc,...

#### **ARBRES - Autres essences :**

Alisier torminal, Arbousier, Chêne Tauzin, Chêne Sessile, Figuier, Frêne à feuilles étroites, Hêtre, Marronnier, Néflier, Noyer commun, Sorbier des oiseaux, Tilleul à grandes feuilles, Tilleul à petites feuilles,...

#### **LIANES :**

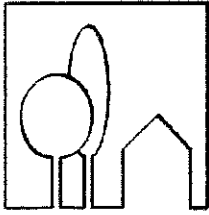
Bryone dioïque, Lierre, Chèvrefeuille, Clématite, Houblon, Vigne, Vigne vierge,...

#### **ESSENCES A PROSCRIRE !!!**

Les Laurier-palme, Thuya, ou bien encore Cyprès (et autres hybrides), sont proscrits pour diverses raisons :

- ces essences assèchent les sols situés à leur pied, et rendent impossible toute autre culture,
- elles sont sensibles aux maladies et aux parasites, et alors, c'est toute la haie qui est condamnée,
- elles nécessitent des tailles constantes (3 fois par an) pour maintenir une hauteur acceptable,
- elles ne sont pas favorables à la faune et ne donnent jamais de fleur,
- ce type de haie produit un paysage monotone et identique en toute saison, sans lien avec les variations des paysages de la région.

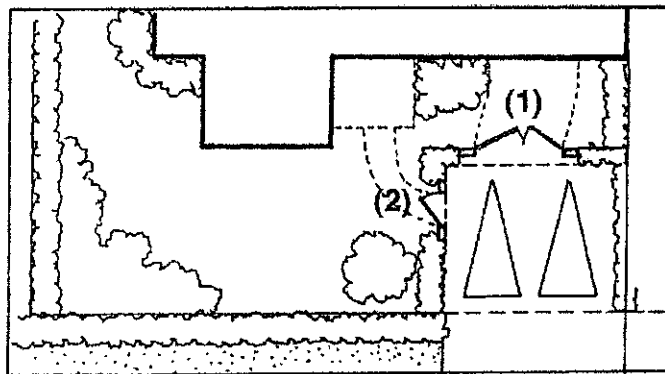
**BESNIER**  
aménagement



COMMUNE DE SEICHES sur le LOIR  
Lotissement « L'Orée du Parc »

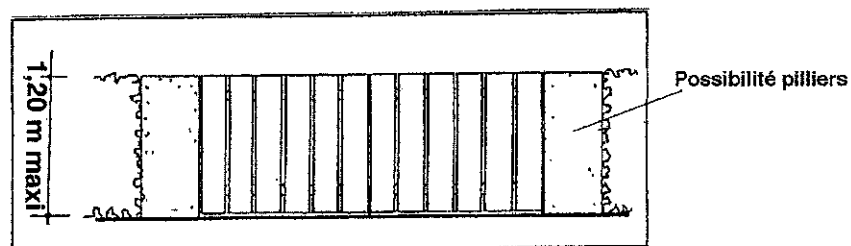
#### 4. 13 – ACCES PARCELLES TYPES DE PORTAILS ET PORTILLONS

### ACCES PARCELLES



Accès parcelle obligatoire (largeur 6mx5m)  
Si portail : implantation en retrait de 5m

### PORTAILS (1)



### PORTILLONS (2)

