

PERION REALISATIONS

« LE DOMAINE DU RUISSEAU DE L'AUMARIÈRE » // COMMUNE DES HERBIERS – SITE DE L'AUMARIÈRE (85)

JUIN 2026 – MODIFICATIF N°2

PA10 / REGLEMENT DE LOTISSEMENT // TRANCHE 1

atelier urbanova architecte urbaniste / Eric Enon paysagiste concepteur /Géouest Mandataire

Table des matières

A. Préambule....3
B. Répartition des occupations du sol....4
C. Règlement....5
1) Hauteurs : voir PA 10.2....5
2) Accès et stationnement : voir également PA 10.1....5
3) Volumétries et orientations....6
4) Couleurs et finitions des enduits :....7
5) Clôtures....8
6) Plantations....12
7) Portails et portillons....13
8) Imperméabilisation des sols et gestion des eaux pluviales....14
9) Desserte par les réseaux....14
10) Ordures ménagères....15
Annexe 1 Palette végétale....16

A. Préambule

Champ d'application du règlement :

Ce règlement est applicable en sus du droit des tiers et des règles générales d'urbanisme applicables actuellement sur le territoire de la commune de Les Herbiers, à savoir le PLUiH en vigueur à la date d'obtention du permis d'aménager.

Le présent règlement s'applique pendant une période de 10 ans à compter de l'autorisation du Permis d'Aménager.

Le présent règlement s'applique à l'intérieur du lotissement dénommé « LE DOMAINE DU RUISSEAU DE L'AUMARIERE tranche 1 », tel que le périmètre en est défini sur les documents graphiques du dossier de demande de permis d'aménager.

Le règlement établit les règles et servitudes d'intérêt général imposées dans l'assiette foncière du lotissement.

Le présent règlement est opposable à quiconque détient à quelque titre que ce soit un terrain compris dans l'assiette foncière du lotissement.

Il doit être rappelé dans tous les actes de succession, de vente et de location d'un lot par voie de reproduction intégrale.

Le règlement est constitué des pièces suivantes auxquelles il convient de se conformer dans leur ensemble :

- PA10 répartition des surfaces, accès...
- PA10.1 constructibilité
- PA10.2 hauteurs
- PA10.3 clôtures

B. Répartition des occupations du sol

Les espaces du lotissement indiqués au plan de composition sont affectés à l'occupation suivante :

Espaces communs (voiries, trottoirs, stationnement)	*3 378 m²*	*soit 10.7 %*
Espaces verts (plantation, noues et bassin)	*9 224 m ²*	*soit 29.3 %*
Terrains privatifs (lots libres et ilots)	*18 782 m²*	*soit 60.0 %*
Surface totale du lotissement	**31 390 m²**	**soit 100,00 %**

État parcellaire TRANCHE 1

Numéro du lot	Numéro de l'Ilot	Surface indicative de la parcelle en m² (avant bornage)	Nombre de logements maximum par lot	Nombre de logements minimum par ilot	*Dont nombre de logement locatif social et PSLA*	Surface de plancher maximale par lot en m²	Surface de plancher maximale par ilot en m²
1 à 38		Variable	1			200	
	1	2774		20	20 LLS		2200
2.1 à 2.5		Variable	1		5 PSLA	200	
	3	1570		10			1000
TOTAL		**18 782 m²**				**11800**	

C. Règlement

1) Hauteurs : voir PA 10.2

2) Accès et stationnement : voir également PA 10.1

Objectif :

Intégrer l'espace de stationnement avec le bâtiment principal et composer les implantations par rapport à la parcelle.

L'accès aux lots s'effectuera depuis :

- La rue de la Tisonnière pour les lots 1 à 8 ;
- Les voies secondaires créées sur le lotissement pour l'ensemble des autres lots et ilots. Les accès directs sur la voie structurante (V1) sont interdits.

Les emplacements des accès véhicules aux lots indiqués au plan de composition et au règlement graphique ont un caractère obligatoire pour l'ensemble des lots.

Il devra être réalisé, pour chaque lot libre, au moins deux places de stationnement constituées d'un emplacement privatif de 5,00 x 5,00 m minimum non clos, ouvert sur la voie publique.

Les Ilots 1, 3 et les lots 2.1 à 2.5 devront gérer les stationnements à l'intérieur de leur parcelle selon leurs besoins et la réglementation applicable, sans report possible de stationnement sur les espaces communs du lotissement.

- **Préau sur zones de stationnement** (construction facultative) : implantation obligatoire en continuité du bâtiment d'habitation, ou dans l'axe de la volumétrie du bâtiment principal, avec une cohérence architecturale (matériaux, typologie, couleurs).





- **Traitement et matériaux au sol** : l'emplacement privatif de 5,00 x 5,00 m minimum servant au stationnement des véhicules sera obligatoirement réalisé en matériaux perméables (béton poreux, gravillons, pavés engazonnés…).

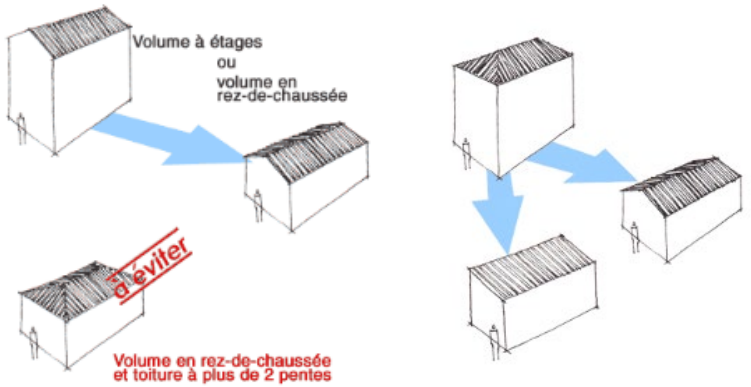
3) Volumétries et orientations

Objectif :

Harmoniser les volumétries tout en préservant une diversité au sein du nouveau quartier, marquer le front de rue pour créer une ambiance conviviale

- **Les toitures en pente et les toitures terrasses sont permises** sur les bâtiments principaux

- **Les toitures 4 pans** sont autorisées uniquement pour les volumes en R+2 et plus



4) Couleurs et finitions des enduits :

D'une façon générale, **éviter les couleurs sombres** qui absorbent particulièrement la chaleur, et privilégier les couleurs claires qui permettent de réfléchir une partie de la chaleur en été avant qu'elle ne puisse « pénétrer » dans les habitations.

Les finitions seront lisses ou grattées.

Palette de couleurs autorisées pour les enduits :

RAL 9010

RAL 1013

RAL 7038

Une couleur différente complémentaire sera autorisée sur une surface ponctuelle et limitée pour mettre en valeur un élément architectural.

5) Clôtures

Objectif :

Une attention particulière doit être apportée dans la conception et la réalisation des clôtures :
- en évitant la multiplicité des matériaux,
- en recherchant la simplicité des formes et structures,
- en tenant compte du bâti et du site environnant ainsi que des clôtures adjacentes,
- en intégrant les coffrets, compteurs, boites aux lettres…

Le principe général recherché est de créer des rues « vertes » où la présence du végétal est importante, permettant ainsi de s'intégrer au mieux dans ce site naturel.
Les clôtures devront être conformes au plan des clôtures (ci-dessous).

- A l'alignement des voies et emprises publiques – CAS1

  Voir PA10.3 Plan des clôtures

  Les clôtures doivent être impérativement être constituées :
  - d'une haie arbustive doublée ou non d'un grillage d'une hauteur maximale de 1.20 m, avec le grillage implanté côté intérieur à 0,70m de la limite.

  Obligatoire - la haie, pour une question d'harmonie sera réalisée par l'aménageur et sera plantée à 0,50m en retrait de la limite
  Non obligatoire – A la charge de l'acquéreur, la clôture grillagée ou ganivelle ht.1,20m implantée à 0,70m en retrait de la limite.

  En termes de grillage sont acceptés les grillages torsadés ou grillages rigides simples de couleur galvanisé ou RAL couleur anthracite. L'emploi de lattes en bois, PVC ou alu pour occultation est interdit. L'objectif sur ces limites est vraiment de permettre à la végétation de se développer et de passer au

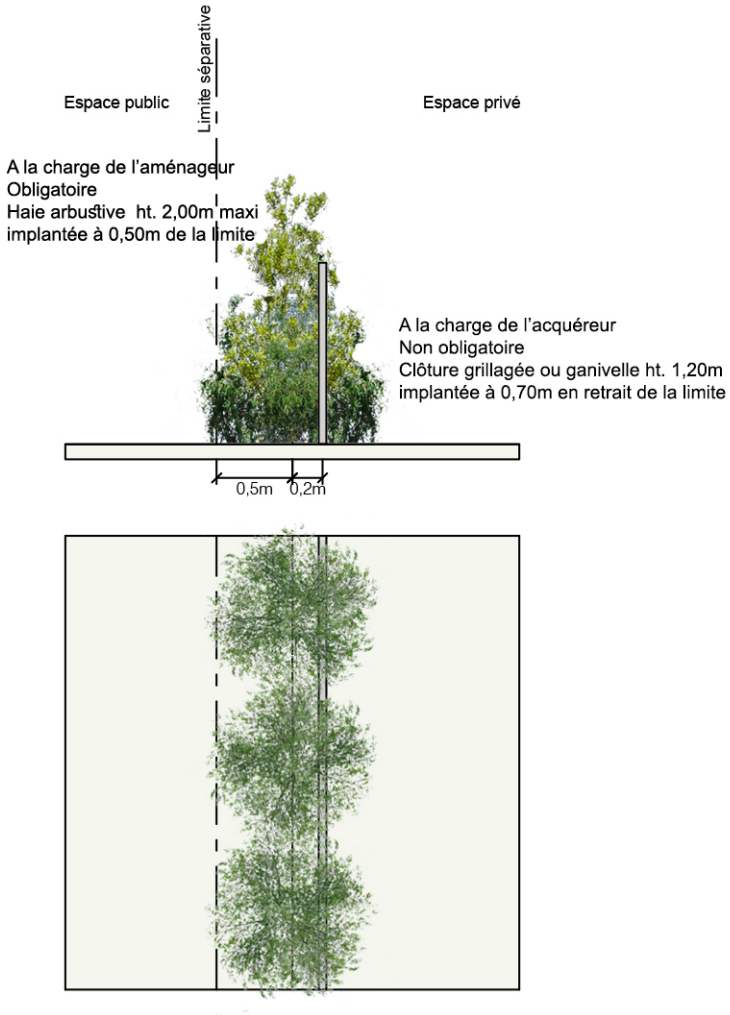


Schéma de principe sur la réalisation des clôtures situées à l'alignement des voies et emprises publiques – Cas1

travers des grillages installés. Le bois de type ganivelle est également accepté.
Les clôtures en type plaques lisses de béton moulé, en brande, en bâches de type « brise-vent », en végétaux artificiels, en tôle ondulée sont interdits. L'emploi brut de matériaux destinés à être enduits (parpaings, etc.) est également interdit.

Quel que soit le type de clôture installé, pour favoriser la circulation de la petite faune depuis l'espace public, il est demandé de créer au minimum une ouverture d'au moins 10 cmx10cm dans le bas de la clôture (notamment pour le passage des hérissons).

A l'alignement des voies et emprises publiques – CAS2

Voir PA10.3 Plan des clôtures

Les clôtures doivent être impérativement être constituées :
- d'un grillage d'une hauteur maximale de 1,50 m, implanté sur la limite et doublé d'une haie arbustive.

Obligatoire – A la charge de l'acquéreur, la clôture grillagée ht.1,50m implantée en limite
Obligatoire – A la charge de l'acquéreur, la haie arbustive située à 0,50m de la limite

En termes de grillage sont acceptés les grillages torsadés ou grillages rigides simples de couleur galvanisé ou RAL couleur anthracite. L'emploi de lattes en bois est autorisé. Les lattes en PVC ou alu pour occultation sont interdites.

Les clôtures en type plaques lisses de béton moulé, en brande, en bâches de type « brise-vent », en végétaux artificiels, en tôle ondulée sont interdits.

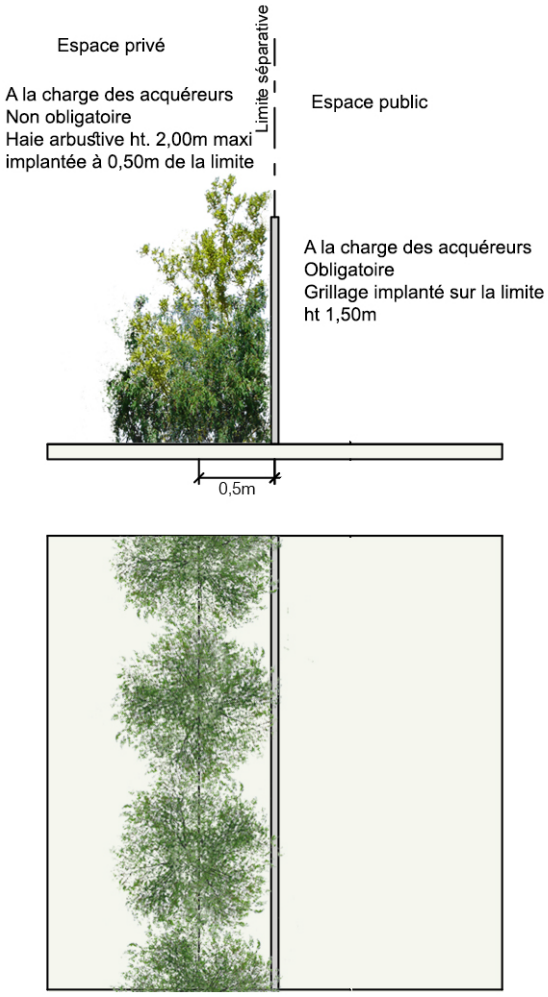


Schéma de principe sur la réalisation des clôtures situées à l'alignement des voies et emprises publiques – Cas2

L'emploi brut de matériaux destinés à être enduits (parpaings, etc.) est également interdit.

Quel que soit le type de clôture installé, pour favoriser la circulation de la petite faune depuis l'espace public, il est demandé de créer au minimum une ouverture d'au moins 10 cmx10cm dans le bas de la clôture (notamment pour le passage des hérissons).

- . En limites entre deux parcelles privatives

Voir PA10.3 Plan des clôtures

En limite entre deux parcelles privatives, les clôtures devront être conforme aux règles d'urbanisme en vigueur.
Les acquéreurs auront donc la liberté de monter la clôture qui leur plait dans la mesure où celle-ci répond aux exigences du PLU.
Ces dispositifs de clôture sont à la charge des acquéreurs.
La haie, vivement conseillée, est également à la charge de l'acquéreur et est plantée à 0,50m en retrait de la limite – Concernant les modalités de plantation, voir palettes végétales préconisées dans l'OAP thématique Bocage + annexe complémentaire du présent règlement. Elle sera composée d'au moins 5 essences, d'une hauteur maxi de 2,00m et plantée à 0,50m de la limite parcellaire.

Pour le maintien d'une certaine intimité, un traitement spécifique sera accepté.

Ce traitement ne pourra excéder 1,80 m de haut sur 5 m de long.
Il pourra être constitué par un prolongement de l'architecture, exemple : mur constitué de mêmes matériaux et mêmes finitions.

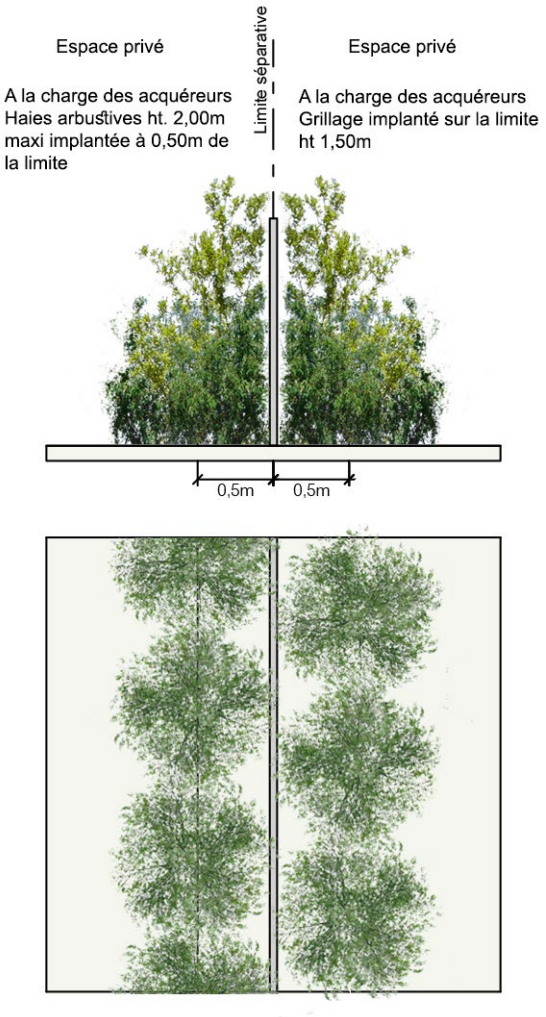


Schéma de principe sur la réalisation des clôtures situées entre deux parcelles privatives

Le bois sera également autorisé sous forme de panneaux pleins, à condition que ces éléments soient pensés. Pour une bonne pérennité de ces éléments bois, les sections courantes ne devront pas être inférieures à 5cm
Dans tous les cas, la végétation grimpante est vivement conseillée pour animer ces structures.

- En limite séparative avec un espace naturel / Ruisseau

Voir PA10.3 Plan des clôtures

Les clôtures doivent être impérativement être constituées :
- d'une haie arbustive doublée d'un grillage d'une hauteur maximale de 1.50 m, avec le grillage sur la limite.
Obligatoire – A la charge de l'aménageur, clôture grillagée de type ursus (grillage à moutons) ht.1,50m implantée en limite.
Obligatoire – A la charge de l'acquéreur, la haie devra respecter les préconisations du cahier de recommandations.

- Cas spécifique des îlots

Voir PA10.3 Plan des clôtures

Concernant les limites des îlots 1, 2, 3, les différents porteurs de projets devront respecter les principes de clôtures précisées ci-dessus aux articles 'à l'alignement des voies et emprises publiques', 'en limite séparative avec un espace naturel / ruisseau' ainsi qu'à l'article 'En limite séparative'.

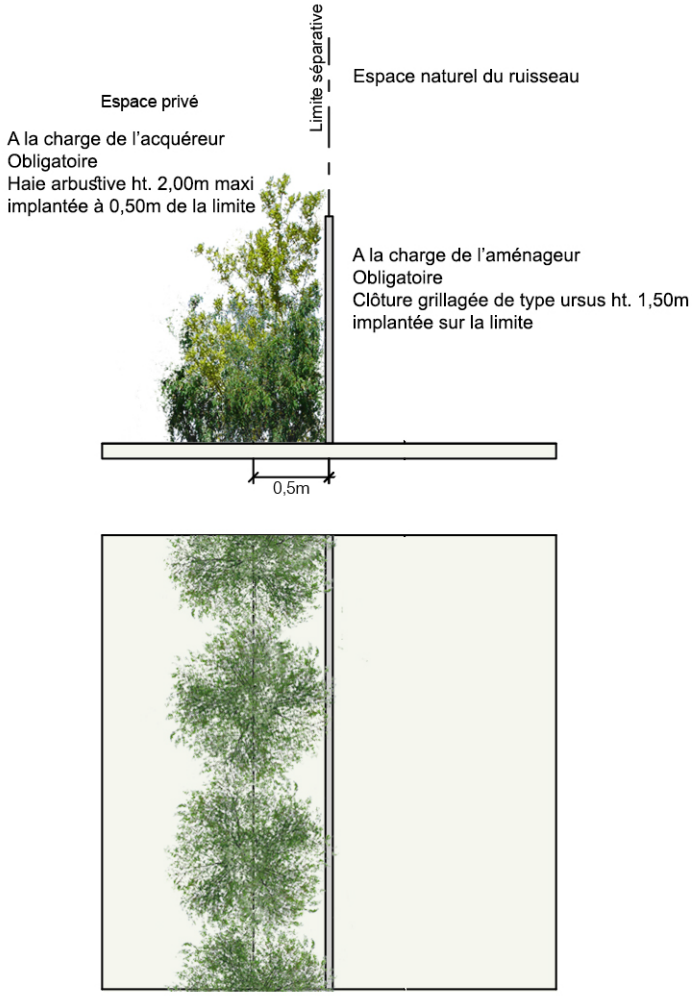


Schéma de principe sur la réalisation des clôtures situées en limite séparative avec un espace naturel / ruisseau

6) Plantations

Objectif :

Chaque parcelle doit faire l'objet d'un projet d'aménagement paysager.

Les permis de construire devront mentionner l'emplacement des haies, des arbres et leurs essences.

Les acquéreurs auront soin de planter, maintenir, d'assurer et d'entretenir des plantations suffisantes et de choisir des arbres et arbustes correspondants au caractère du secteur. La végétation nouvelle devra s'intégrer au cadre végétal environnant.

- Arbres

  Chaque parcelle est plantée d'au moins un arbre dans l'espace jardin principal et une cépée sur le jardin de devant, en lien avec les voies du quartier.
  Les essences de ces arbres et cépées seront choisies en fonction de la position de l'arbre et de ses contraintes, pour permettre un développement pérenne (proximité façade, réseaux). Les essences sont majoritairement des feuillus et sont principalement locales (voir liste figurant au PLUiH du Pays des herbiers OAP thématique Bocage et liste annexe du présent règlement pour ce qui est des cépées).

- Haies

  Les haies arbustives en accompagnement des clôtures sont obligatoires.

  Les haies composées d'une seule espèce d'arbuste sont interdites. Il s'agira de choisir au minimum 5 essences dont 2 persistantes et 3 essences caduques, à planter en mélange, choisies préférentiellement dans la liste figurant dans l'OAP thématique Bocage du PLUiH du pays des Herbiers et liste annexe du présent règlement pour des essences supplémentaires. Si l'acquéreur fait un autre choix il devra justifier de sa pertinence et notamment de la pérennité du sujet (développement racinaire et couronne adaptés).

Sont interdites : les haies persistantes mono-spécifiques (= d'une seule espèce) constituées de conifères (thuya, chamaecyparis, cyprès de Leyland, etc.) ou d'espèces horticoles persistantes (photinias, lauriers palmes, chalef de Ebbing, bambous, etc.). Voir également les essences interdites, inscrites dans l'OAP thématique Bocage du PLUiH.

7) Portails et portillons

Objectif :

Faciliter le stationnement direct depuis l'espace public

- Portails
  La mise en place de portail en limite entre l'aire de stationnement et l'espace public est interdite, l'idée étant de favoriser le stationnement sur les places matérialisées sur chaque parcelle.

- Portillons
  La mise en place de portillon est autorisée entre la voie et la façade principale, en lien avec les places de stationnement. Dans tous les cas il est préféré un portillon en bois brut pour une meilleure harmonie avec les clôtures préconisées sur cette limite (voir article clôture). Ce portillon devra être de même hauteur que la clôture et être de forme rectangulaire. Les portillons sont interdits sur les limites donnant sur l'espace naturel du ruisseau pour la préservation de la biodiversité du secteur. Sont concernés **lots 9 et 10, 19 à 30, 34 à 38 et îlot 3.**

8) Imperméabilisation des sols et gestion des eaux pluviales

Objectif :

Limiter l'imperméabilité des parcelles : éviter les aplats d'enrobé, le tout minéral en façade, les terrasses béton imperméables…

L'emplacement privatif de 5,00 x 5,00 m minimum servant au stationnement des véhicules sera obligatoirement réalisé en matériaux perméables (béton poreux, gravillons, pavés engazonnés…).

Conformément au PLUi : **30% minimum** de la surface laissée libre par les constructions (les constructions comprennent ici : terrasses, piscines et annexes, mais pas les zones de stationnement à l'air libre qui font partie de la surface laissée libre) pour les projets d'habitation devra être conservée en **pleine terre**.

Les eaux pluviales des parcelles devront être gérées par un système de rétention infiltration sur l'unité foncière, avec surverse possible dans le réseau EP du lotissement. Les dispositifs de rétention doivent être conçus, dimensionnés et implantés afin de pouvoir gérer un volume minimal de **3 m³ par logement pour les lots libres et de 1m³ minimum par logement dans les ilots et les lots 2.1 à 2.5** (*soit par exemple 12 m³ minimum pour 12 logements*).

9) Desserte par les réseaux

Chaque acquéreur devra adapter sa construction pour qu'elle soit raccordée aux réseaux et branchements réalisés par l'aménageur.
Toutes modifications des équipements mis en place par l'aménageur dans le cadre du programme des travaux (branchements AEP, EU, EP, coffrets électrique, FT, candélabres, etc…) sollicitées par un acquéreur ne pourront être réalisées sur son terrain ou sur l'espace collectif :

- qu'après accord de l'aménageur;
- que par les Sociétés Gestionnaires des différents réseaux ;
- qu'aux frais exclusifs du demandeur.

Tout autre raccordement que ceux prévus par l'aménageur seront à la charge exclusive des demandeurs.

10) Ordures ménagères

Chaque acquéreur devra apporter ses ordures ménagères ou tout autre matériaux recyclables aux points d'apports volontaires existant sur la commune. Un point d'apport volontaire est actuellement présent au sud de l'opération, au carrefour de la rue de la Tisonnière et de l'Aumarière.

Annexe 1 Palette végétale

Palette végétale pour les arbres

Chaque parcelle est plantée d'au moins un arbre dans l'espace jardin principal et d'au moins une cépée au niveau du jardin de devant.

Les essences de ces arbres seront choisies en fonction de la position de l'arbre et de ses contraintes, pour permettre un développement pérenne (proximité façade, réseaux). Les essences sont uniquement des feuillus et sont majoritairement locales.

Concernant le choix des végétaux il convient d'être conforme aux palettes préconisées dans l'OAP thématique Bocage du PLUiH.

Seront également admises les essences listées ci-dessous :

- **Arbres de moyen développement :**

Erable de Montpellier - Acer monspessulanum

- **Arbre de type fastigié :**

Amélanchier – Amelanchier lamarckii

Charme fastigié - Carpinus betulus 'Frans Fontaine'

Erable – Acer campestre 'Elegant'

Erable champêtre 'Green Column' – Acer campestre 'Green Column'

Orme du Japon fastigié – Zelkova serrata 'Fastigiata'

- **Arbres fruitiers à petit développement :**

Cerisier bigarreau - Prunus cerasus 'Burlat'

Mirabellier – Prunus domestica 'Mirabelle de Nancy'

Pêcher sauvage – Prunus persica

Poirier – Pyrus communis 'Beurrée Poitevine'

Poirier – Pyrus communis 'Doyenne de Poitiers'

Poirier – Pyrus communis 'Duchesse de Poitiers'

Pommier – Malus domestica 'Belle des buis rouges'

Pommier – Malus domestica 'Gros Jaune'

Pommier – Malus domestica 'Reine de Châtellerault'

Pommier - Malus domestica 'Reinette Clochard'

Prunier – Prunus domestica 'Reine-Claude d'Oullins'

Prunier - Prunus domestica 'Reine Claude Victoria'

Prunier quetsche - Prunus domestica 'Quetsche d'Alsace'

- Cépée :

Amélanchier – Amelanchier lamarckii

Cornouiller mâle – Cornus mas

Néflier – Mespilus germanica

Noisetier - Corylus avellana

Les listes d'essences ci-dessus sont non exhaustives. Si l'acquéreur fait un autre choix il devra justifier de sa pertinence et notamment de la pérennité du sujet (développement racinaire et couronne adaptés).

Palette végétale pour les haies de clôtures

- Arbustes :

Les haies arbustives en accompagnement des clôtures sont obligatoires.

Les haies composées d'une seule espèce d'arbuste sont interdites. Il s'agira de choisir au minimum 5 essences avec une répartition d'espèces persistantes et essences caduques, à planter en mélange.

Essences persistantes :

Filaire à feuilles étroites – Phillyrea angustiflia

Osmanthe de Burkwood - Osmanthus x burkwoodii

Essences caduques :

Amélanchier – Amelanchier ovalis

Cassissier – Ribes nigrum 'Black Down'

Groseillier- Ribes rubrum

Groseillier à fleurs – Ribes sanguineum

Groseillier à maquereau (sans épines) – Ribes uva-crispa 'Spine-Free'

Lilas de Chine – Syringa microphylla 'Superba'