



**La Boissière-  
de-Montaigu**

**Département de la Vendée  
Ville de la Boissière de Montaigu**

**Lotissement communal  
«Les Ecotais III»**

JANVIER 2020

RÈGLEMENT

PA10

**MAÎTRE D'OUVRAGE**



**La Boissière-  
de-Montaigu**

Ville de la Boissière de Montaigu  
3 rue de Cholet  
85600 LA BOISSIERE DE MONTAIGU  
02 51 41 61 08  
[www.boissieredemontaigu.fr](http://www.boissieredemontaigu.fr)  
[buxia@boissieredemontaigu.fr](mailto:buxia@boissieredemontaigu.fr)

**ASSISTANT MAITRISE D'OUVRAGE**

**TERRES DE  
MONTAIGU**

Communauté de communes  
Montaigu-Rocheservière

Terres de Montaigu  
Communauté de communes Montaigu-Rocheservière  
35 avenue Villebois Mareuil  
85600 MONTAIGU-VENDEE  
02 51 46 45 45  
[www.terresdemontaigu.fr](http://www.terresdemontaigu.fr)  
[j.guibert@terresdemontaigu.fr](mailto:j.guibert@terresdemontaigu.fr)

**ARCHITECTE – URBANISTE**



**Cabinet d'Architecture MAU**

1, rue Suffren  
44000 NANTES  
02 51 79 01 27  
[contact@mau-urba.com](mailto:contact@mau-urba.com)

**CONCEPTEUR PAYSAGE**



**Agence SCALE**

31 bis, Rue Amiral Alquier  
La Flocellière  
85700 SEVREMONT  
07 84 96 60 99  
[contact@agence-scale.com](mailto:contact@agence-scale.com)

**BUREAU ÉTUDES VRD**

**AREA**URBANISME

**AREA Urbanisme**

6 bis allée des Oliviers  
79300 BRESSUIRE  
05 49 81 57 52  
[areaurbanisme@gmail.com](mailto:areaurbanisme@gmail.com)

# Sommaire

|   |      |
|---|------|
| Préambule   | p. 3 |
| 1. Destinations et sous-destinations  | p. 4 |
| 2. Implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes à la circulation automobile    | p. 4 |
| 3. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives et aux emprises publiques | p. 4 |
| 4. Emprise au sol des constructions   | p. 4 |
| 5. Hauteur maximale des constructions   | p. 5 |
| 6. Caractéristiques architecturales des façades, des toitures et des clôtures                   | p. 5 |
| 7. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions     | p. 7 |
| 8. Stationnement  | p. 8 |
| 9. Desserte par les voies ouvertes à la circulation   | p. 8 |
| 10. Desserte par les réseaux  | p. 8 |
| ANNEXE : Palette végétale recommandée   | p. 9 |

# Règlement du lotissement « Les Ecotais III »

## Préambule

*Le présent règlement s'applique à l'intérieur du lotissement « Les Ecotais III » situé sur la commune de La Boissière-de-Montaigu, cadastré 000, parcelles G 290 et G 291 ainsi qu'une partie de la parcelle G 276, tel que le périmètre est défini sur le plan de composition PA4 du présent dossier.*

*Le règlement d'urbanisme applicable au lotissement est celui du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de Terres de Montaigu (zone 1 AUCA).*

*Il est précisé et complété par les dispositions du présent document **pour les articles 1, 5, 6, 7, 8 et 9** établies sur la base des paragraphes 1AU1 à 1AU9 du règlement écrit du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal. Il apporte, là où cela est nécessaire, les compléments et précisions propres au lotissement.*

*Des réglementations spécifiques, détaillées ci-après, concernent **les articles 2 et 3 relatifs à :***

- L'implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes à la circulation automobile*
- L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives et aux emprises publiques.*

## 1. Destinations et sous-destinations

Tout usage, autre que l'habitation, est interdit.

## 2. Implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes à la circulation automobile

Se référer au plan de composition (pièce PA 4b) qui précise les règles d'implantations spécifiques (ligne d'accroche, reculs minimal et maximal,...) pour les constructions principales.

- L'implantation à l'alignement des constructions est autorisée.
- Pour les lots 7, 8, 11, 19 et 28 situées à l'angle de deux voies, les règles définies par le plan de composition (pièce PA 4b) s'appliquent par rapport à la limite avec l'espace public sur laquelle se fait l'accès véhicule (voir article 8). L'autre limite est concernée par les règles d'implantation détaillées dans l'article 3.
- Les éventuelles annexes non closes destinées au stationnement obligatoire des véhicules automobiles (voir article 6) seront implantées à l'alignement des voies.
- Les éventuelles annexes closes destinées au stationnement des véhicules automobiles (garage) devront être implantées avec un recul minimum de 5m en respectant les dispositions décrites dans l'article 9.
- Les éventuelles annexes qui ne sont pas destinées au stationnement des véhicules automobiles devront respecter un recul minimum de 5m par rapport à la voie.

## 3. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives et aux emprises publiques

Pour les dispositions spécifiques détaillées ci-dessous, se référer au plan de composition (pièce PA 4b).

- Au sein de la bande principale (espace compris entre la voie d'accès automobile et la limite de la bande principale), les constructions peuvent être édifiées en limite séparative ou en retrait, sans que ce retrait puisse être inférieur à 2 m.
- Au-delà de la limite de la bande principale, les constructions doivent être édifiées en respectant un retrait par rapport aux limites séparatives égal à la moitié de la hauteur de la construction mesurée à l'égout des toitures ( $L=H/2$ ), sans que ce retrait puisse être inférieur à 3 m.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas pour les annexes de moins de 20 m<sup>2</sup> non accolées à la construction principale. Ces dernières peuvent être implantées en limite séparative ou en retrait minimal d'au moins 1 m par rapport aux limites séparatives, dans la mesure où cette bande de recul est végétalisée.

## 4. Emprise au sol des constructions

Pas de dispositions spécifiques.

## 5. Hauteur maximale des constructions

En sus des dispositions du PLUi, pour les lots 6, 7, 8, 9 et 10, les constructions principales devront comporter un étage (R+1 ou R+1+attique) d'une hauteur comprise entre 5 et 6 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère et sur au moins 50 % de l'emprise au sol de la construction principale.

Pour les bâtiments annexes, la hauteur maximal à l'égout est de 3,50m.

## 6. Caractéristiques architecturales des façades, des toitures et des clôtures

### Toitures :

En sus des dispositions du PLUi, en cas de recours à une architecture traditionnelle avec toiture en tuiles, celle-ci devra respecter une pente de 35 %.

### Annexes :

L'espace dédié au stationnement non clos (voir article 8) pourra être réalisé en structure ouverte et potentiellement couverte. L'utilisation de PVC est proscrit.

Des parois ajourées pourront cependant être autorisées : la partie opacifiée devra respecter une surface maximal de 50% de la surface de façade de cette annexe.

### Clôtures :

Il ne pourra être autorisé de clôtures au niveau des accès véhicules. Ceux-ci devront rester ouverts.

Les clôtures maçonnées sont interdites pour l'ensemble des lots.

Les clôtures devront respecter les principes mentionnés sur le document graphique ci-après :

**Clôture mise en œuvre par l'aménageur.** Elle sera végétale (d'essences locales et diversifiées - voir palette végétale en annexe du présent règlement) avec une hauteur fixée à 1,20 m. Toute éventuelle modification ultérieure devra respecter les principes de cette clôture d'origine.

L'acquéreur pourra doubler sa clôture d'un grillage de mailles rigides et de couleur anthracite à l'intérieur de la parcelle, en respectant une hauteur limitée à 1,20 m.

Pour le lot 19, situé à l'angle de deux voies et afin de préserver l'intimité, la hauteur de la clôture pourra être portée à 1,80m sur la limite de supportant pas l'accès au lot, sur la partie privative du jardin.

**Clôture mise en œuvre par l'aménageur.** Elle sera végétale (d'essences locales et diversifiées - voir palette végétale en annexe du présent règlement) avec une hauteur fixée à 2 m, sauf pour les lots 1, 5, 6 et 10 où la hauteur est fixée à 1,20 m jusqu'au droit de la première façade puis à 2 m au delà. Toute éventuelle modification ultérieure devra respecter les principes de cette clôture d'origine.

L'acquéreur pourra éventuellement doubler cette clôture d'un grillage de mailles rigides et de couleur anthracite, à l'intérieur de la parcelle, en respectant une hauteur limitée à 2 m, sauf pour les lots 1, 5, 6 et 10 où la hauteur est limitée à 1,20 m jusqu'au droit de la première façade puis à 2 m au delà.

●●●●● **Clôture mise en œuvre par l'aménageur.** Elle sera réalisée en bois d'une hauteur fixée à 1,20 m. Des portillons d'accès aux parcelles, dans le même aspect que la clôture, pourront être réalisés. L'acquéreur pourra éventuellement doubler cette clôture d'une haie (essences locales et diversifiées - voir palette végétale en annexe du présent règlement). Toute éventuelle modification ultérieure devra respecter les principes de cette clôture d'origine.

— **Clôture mise en œuvre par l'aménageur.** Elle sera réalisée en grillage de mailles rigides et de couleur anthracite et accompagné de plantes grimpantes avec une hauteur fixée à 1,80 m. Des portillons d'accès aux parcelles, dans le même aspect que la clôture, pourront être réalisés. Toute éventuelle modification ultérieure devra respecter les principes de cette clôture d'origine.

— **Clôture mise en œuvre par l'aménageur.** Elle sera réalisée en grillage de mailles rigides et de couleur anthracite. La hauteur est fixée à 1,20 m jusqu'au droit de la première façade puis à 1,80 m au delà. Toute éventuelle modification ultérieure devra respecter les principes de cette clôture d'origine. L'acquéreur pourra éventuellement doubler cette clôture d'une haie (essences locales et diversifiées - voir palette végétale en annexe du présent règlement)

— **Clôture mise en œuvre par l'acquéreur.** Elle sera soit végétale (essences locales et diversifiées - voir palette végétale en annexe du présent règlement), éventuellement doublée d'un grillage de mailles rigides et de couleur anthracite, soit en bois, avec une hauteur maximale de 2 m, sauf au droit de la première façade où la hauteur sera limitée à 1,20 m.

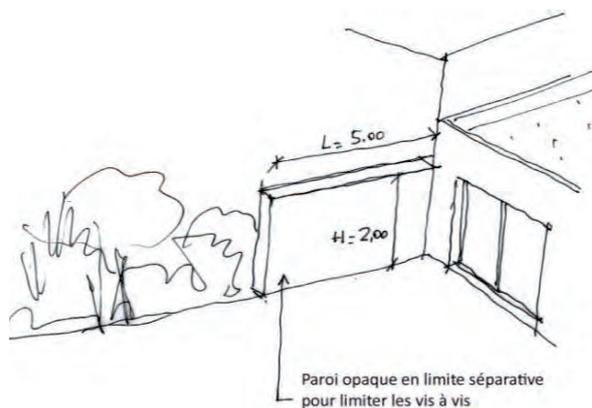
— Clôture interdite. Une bande de plantations de 1m de large devra être réalisée par l'acquéreur.

— Clôture interdite.



## Mur séparatif :

Dans le cas où la construction serait implantée en limite latérale, il pourra être réalisé en continuité du bâti (d'un côté ou de l'autre ou les deux) et sur une longueur maximale de 5 mètres et une hauteur maximale de 2 mètres, un dispositif visant à limiter les vis-à-vis. Ces éléments pourront prendre la forme d'une paroi opaque utilisant des matériaux en cohérence avec ceux utilisés pour la construction.



## 7. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Pas de dispositions spécifiques, hormis pour ce qui concerne les essences végétales.

Le choix des essences végétales devra s'appuyer sur la palette végétale recommandée en annexe du présent règlement; l'usage des essences listées ci-dessous est interdit :

- les résineux suivants:
  - famille des Cupressus: les thuyas, les cyprès.
  - famille des Pinacées: picea, epicea, abies.
- les Lauriers-palme
- tous les types de bambous.
- tous les Eucalyptus (famille des Myrtacées)
- tous les types de saules pleureurs (famille des Salicacées)
- tous les types de houx (famille des Aquifoliacées)
- les espèces classées comme envahissantes:
  - Faux vernis du Japon (Ailanthé)
  - Arbre aux papillons (Buddleja)
  - Renouée du Japon (Fallopia japonica)
  - Robinier (Robinia pseudoacacia)

## **8. Stationnement**

En sus des dispositions du PLUi, les espaces de stationnement devront être prévus en limite de parcelle sur la voie ouverte à la circulation automobile. Ils devront être réalisés au sein d'une surface minimale de 5mx5m et rester non clos.

Pour les lots 1, 2, 3, 4, 5 et 19, les emplacements dédiés au stationnement automobile sont imposés (voir Plan de composition – PA 4b - document mentionnant les règles d'implantation des constructions).

## **9. Desserte par les voies ouvertes à la circulation**

Les accès automobiles aux lots sont interdits au niveau des espaces de stationnement publics, des espaces verts et des coffrets techniques.

L'accès à d'éventuels garages devra se faire dans le prolongement des espaces de stationnement.

## **10. Desserte par les réseaux**

Pas de dispositions spécifiques.

# Annexe : Palette végétale recommandée

## Arbres



Chêne  
*Quercus (robur, petraea)*



Erable  
*Acer (pseudoplatanus, campestre)*



Frêne  
*Fraxinus (excelsior, angustifolia, ornus)*



Merisier  
*Prunus avium*



Charme  
*Carpinus betulus*

+ Fruitiers: pommiers, poiriers, cerisiers...

## Arbustes



Charmille  
*Carpinus betulus*



Cornouiller sanguin  
*Cornus sanguinea*



Fusain d'Europe  
*Euonymus europaeus*



Noisetier  
*Corylus avellana*



Amélanancier  
*Amelanchier ovalis, lamarckii, canadensis*



Genêt à balai  
*Cytisus scoparius*



Viorne obier  
*Viburnum opulus*



Sureau  
*Sambucus nigra*



Forsythia  
*Forsythia intermedia*



Hortensia  
*Hydrangea (quercifolia, macrophylla, paniculata...)*



Rosier  
*Rosa*

Commune de La Boissière de Montaigu / Lotissement « Les Ecotais III »