

10 - RÈGLEMENT

PA 10

Document en date du :
Novembre 2020

Compléments : janvier 2021

Dépôt du permis :
.....

COMMUNE DE LYS-HAUT-LAYON (49)

Lotissement « LA COULÉE »

Maître d'ouvrage :

COMMUNE DE LYS-HAUT-LAYON
10 place Charles de Gaulle – Vihiers
49310 LYS HAUT LAYON
Tél : 02 41 75 80 60
Fax : 02 41 75 58 01
mairie@lyshautlayon.fr

Maîtrise d'œuvre :

AREA URBANISME
(Étude technique et maîtrise d'œuvre)
6 bis allée des Oliviers - 79300 BRESSUIRE
Tél : 05 49 81 57 52
areaurbanisme@gmail.com

CANOPEE PAYSAGE
(Conception paysagère)
1 ter place de la trinité - 44190 CLISSON
Tél : 05 49 81 57 52
canopee.atelier@gmail.com

CHRISTIAENS-JEANNEAU-RIGAUDEAU
(Géomètre)
33 avenue de la Tessoualle - 49300 CHOLET
Tél : 02 41 65 66 16
cholet@geocjr.fr

GEOTECHNIQUE
(BET Hydraulique)
53 rue Bois d'Amour - 86280 ST BENOIT
Tél : 05 49 54 85 46
contact86@geotechnique-sas.com

0 – GENERALITES

OBJET

Le présent règlement s'applique à l'intérieur du secteur d'habitation « La Coulée » à Lys-Haut-Layon (49).

Il fixe les règles et servitudes d'intérêt général imposées dans l'assiette foncière du lotissement. Il ne s'applique qu'aux espaces privés.

CHAMPS D'APPLICATION

Ce règlement est applicable en sus du droit des tiers et des règles générales d'urbanisme en vigueur sur le territoire de la commune de Lys-Haut-Layon (49). Il complète ainsi le règlement de la zone UB du Plan Local d'Urbanisme de la commune.

Il est opposable à quiconque détient ou occupe, à quelque titre que ce soit, un terrain compris dans l'assiette foncière du lotissement. Il est de ce fait opposable aux vendeurs, acquéreurs, locataires ainsi qu'à leurs héritiers et ayant droit.

Le présent règlement est plus directif que le Plan Local d'Urbanisme sans pour autant le contredire, il vient le compléter et le préciser pour les prescriptions d'aménagement à retenir pour le secteur d'habitation « La Coulée » à Lys-Haut-Layon (49).

Les surfaces approximatives sont indiquées sur le plan parcellaire figuratif joint au présent dossier. Elles seront précisées ultérieurement au moyen d'un bornage des lots par un géomètre expert.

Ce présent règlement doit être remis à chaque acquéreur de lot. Il doit être mentionné dans tous les actes authentiques et les contrats de location.

MODIFICATION DES LOTS

L'acquisition, par une même personne, de plusieurs lots, dans le but d'y construire un seul logement est interdite.

La division, par une même personne, d'un lot, dans le but d'y construire plusieurs logements est interdite.

Tableau des répartitions des lots à bâtir

Désignation	Superficie	Affectation	Surface de plancher maximale envisagée*
Lot n°1	345 m ²	Terrain à bâtir	150 m ²
Lot n°2	354 m ²	Terrain à bâtir	150 m ²
Lot n°3	273 m ²	Terrain à bâtir	150 m ²
Lot n°4	262 m ²	Terrain à bâtir	150 m ²
Lot n°5	252 m ²	Terrain à bâtir	150 m ²
Lot n°6	272 m ²	Terrain à bâtir	150 m ²
Lot n°7	294 m ²	Terrain à bâtir	150 m ²

Lot n°8	279 m²	Terrain à bâtir	150 m²
Lot n°9	282 m²	Terrain à bâtir	150 m²
Lot n°10	298 m²	Terrain à bâtir	150 m²
Lot n°11	297 m²	Terrain à bâtir	150 m²
Lot n°12	529 m²	Terrain à bâtir	150 m²
Lot n°13	286 m²	Terrain à bâtir	150 m²
Lot n°14	307 m²	Terrain à bâtir	150 m²
Lot n°15	279 m²	Terrain à bâtir	150 m²
Lot n°16	229 m²	Terrain à bâtir	150 m²
Lot n°17	215 m²	Terrain à bâtir	150 m²
Lot n°18	221 m²	Terrain à bâtir	150 m²
Lot n°19	221 m²	Terrain à bâtir	150 m²
Lot n°20	221 m²	Terrain à bâtir	150 m²
Total	5715 m²		3 000 m²

* Pour rappel : l'espace de stationnement clos et couvert (garage) ne fait pas parti du calcul de la surface plancher

- Soit un total de **20 logements**.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1 : types d'occupation et utilisation du sol interdites

Sans objet.

Article 2 : types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à conditions

Sans objet.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 : Accès et Voirie

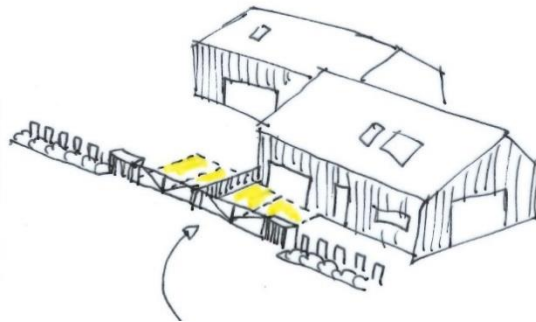
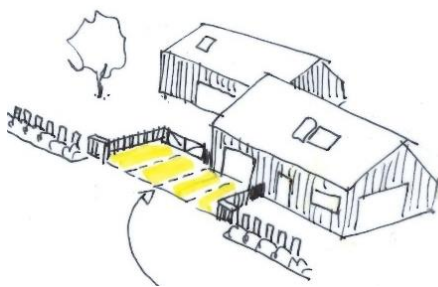
1) ACCES

Chaque acquéreur aménagera une seule entrée véhicule par lot en respectant les emplacements imposés indiqués au plan de composition (Pièce PA4).

Il est impératif de respecter les dispositions suivantes :

- La localisation de l'entrée charretière est portée au schéma graphique.
- Cette zone d'accès privatif sera obligatoirement libre de toute clôture ou portail sur rue.

- La construction de type carport bois sur cette zone est autorisée dans la mesure où elle s'intègre à l'architecture de la propriété.
- Les portails et clôtures sont autorisés en retrait.
- Les portails et clôtures sont autorisés dans la mesure où elles s'intègrent à l'architecture de la propriété.



Clôtures et portails autorisés en retrait

Tous les lots ont l'autorisation d'aménager un accès piétonnier donnant sur les espaces communs du quartier. La largeur maximale autorisée de cet accès piétonnier est de 1,50m.

2) VOIRIE

L'ensemble de la voirie, délimitant les espaces privatifs des espaces collectifs, est porté sur les documents graphiques annexés au présent dossier. Les emprises des voiries sont fixées sur ces documents.

Article 4 : Desserte par les réseaux

Il n'est prévu la mise en place des équipements que pour la desserte d'un seul logement par lot.

1) EAU POTABLE

Les acquéreurs ont l'obligation de se raccorder au réseau d'eau potable prévu à cet effet.

2) ASSAINISSEMENT

a) Eaux usées :

Les acquéreurs ont l'obligation de se raccorder au réseau d'eaux usées prévu à cet effet.

Les acquéreurs doivent se raccorder gravitairement au réseau d'eaux usées. Si le raccordement au réseau ne peut se faire gravitairement, les frais d'installation d'une pompe de refoulement seront à la charge du propriétaire du lot (avec une obligation pour les maisons se trouvant en contrebas des réseaux (sous-sol par exemple) d'implanter un clapet anti-retour).

b) Eaux pluviales

b-1 Ouvrages dans le domaine privé :

B-1-1/ Description générale :

Des ouvrages de stockage et d'infiltration des eaux pluviales devront être mis en place sur chaque parcelle. Les sols sont peu perméables. Par conséquent, ces ouvrages devront être peu profonds et avoir la plus grande surface afin de permettre la meilleure infiltration.

Afin d'accompagner les futurs acquéreurs à étudier la solution technique la plus adaptée à son projet, la commune impose et prend à sa charge une étude hydraulique personnalisée. Faisant office de justificatif, il sera à joindre dépôt du permis de construire.

L'objectif est d'utiliser les surfaces non bâties comme zones de stockage temporaire et d'infiltration des eaux de ruissellement :

- Pelouse en légère dépression retenue par une haie en merlon ou un muret,
- Cour ou accès en graviers à forte porosité.

Les toitures terrasses et les cuves de stockage temporaires constituent également des techniques significatives de stockage.

En cas d'insuffisance de l'infiltration, les ouvrages doivent être conçus afin de déborder sur le domaine public. Les points de rejet correspondants sont déterminés sur le plan du lotissement.

b-1-2/ Dimensionnement

Le dimensionnement est effectué en prenant les hypothèses définies par l'Agglomération du Choletais :

- Pluie d'une durée de 3 heures d'une période de retour de 30 ans : 50 mm,
- Stockage et infiltration de la pluie,
- Coefficient d'apport du lot : 50 %,
- Surface d'infiltration : 25 % de la surface du lot
- Coefficient d'infiltration : 6 l/h/m² (valeur moyenne mesurée)

Lots	SURFACE (m²)	VOLUME A STOCKER (m3)
Lot n°1	479	7.1
Lot n°2	459	7.3
Lot n°3	421	5.6
Lot n°4	363	5.4
Lot n°5	372	5.2
Lot n°6	388	5.6
Lot n°7	388	6.0
Lot n°8	351	5.7
Lot n°9	360	5.8
Lot n°10	370	6.1
Lot n°11	404	6.1
Lot n°12	382	11.3
Lot n°13	359	5.9
Lot n°14	360	6.3
Lot n°15	360	5.7
Lot n°16	390	4.7
Lot n°17	390	4.4
Lot n°18	375	4.5
Lot n°19	373	4.5
Lot n°20	391	4.5
MOYENNE	287	5.9

Le volume moyen à stocker est de 5.9 m3.

Ce dimensionnement devra être adapté pour chaque nouveau projet, en fonction de l'aménagement de chaque lot.

B-2/ Ouvrages dans le domaine public :

La collecte des eaux de ruissellement sera effectuée par :

- Des noues le long des voies,
- Une canalisation recevant les eaux de ruissellement collectés dans des regards grille.

La rétention sera assurée par un bassin situé dans l'espace vert longeant le ruisseau

Le volume du bassin de rétention sera de 68 m3. Le rejet au ruisseau sera effectué à un débit contrôlé de 0,7 l/s.

3) ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATION

Les acquéreurs se raccorderont aux réseaux divers prévus à cet effet (électricité, téléphone...).

Article 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

La forme des lots composant le quartier est définie sur le plan de composition joint au présent dossier (PA 4).

Les surfaces approximatives sont indiquées sur le plan parcellaire figuratif joint au présent dossier. Elles seront précisées ultérieurement au moyen d'un bornage des lots par le géomètre expert de l'opération.

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

La cohérence avec les implantations des constructions voisines doit être recherchée

Le volume bâti devra respecter les lignes d'accroches imposées et indiquées par une flèche orange sur le plan de composition (pièce PA4).

1) Emprise constructible pour la construction principale :

L'emprise constructible sur les parcelles est représentée sur le plan de composition (pièce PA4).

2) Zones non aedificandi :

Dans les « zones non aedificandi » représentée sur le plan de composition (pièce PA4), aucune construction n'est autorisée.

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives.

Le volume bâti devra respecter les lignes d'accroches imposées et indiquées par une flèche orange sur le plan de composition (pièce PA4).

Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Une seule construction principale ne comportant qu'un seul logement est autorisée par lot.

Article 9 : Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 70% de la superficie de la parcelle.

Article 10 : Hauteur maximale des constructions

Abris de jardin et cabanon

Hauteur maximale 2.60m à l'égout, 3.50m au faitage ou à l'acrotère.

Article 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords – protection des éléments de paysage et du patrimoine naturel et urbain

Toitures

Pour une cohérence avec l'environnement dans lequel s'inscrit le lotissement les habitations devront mettre en place une toiture en tuile rouges en terre cuite (rondes ou tiges de botte de ton rouge) dont la pente est comprise entre 15° et 25°.

Cette règle s'applique sur l'habitation principale.

Pour les annexes, l'utilisation de toit de tôle est interdite.

Façades – murs menuiseries

L'emploi **monochrome** d'enduits « blanc » ou « coquille d'œuf » est interdits.

Les enduits s'inspireront pour la teinte, des enduits de la région en conformité des enduits du Nuancier du Maine et Loire.

La bichromie de couleurs ou de matériaux est imposée.

Exemple : deux couleurs différentes d'enduit ou l'emploi d'un autre matériau (enduit gris clair et bardage bois à claire-voie).



Exemples de bichromie de matériaux ou de couleurs



Utilisation du bois

Clôtures (se référer au plan PA10b Clôtures)

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Certaines clôtures situées en limite de l'espace public sont réalisées par l'aménageur.

Au moment de la signature de l'acte de vente, elles deviennent propriété de l'acquéreur qui s'engage à les entretenir et à les maintenir en parfait état de conservation et dans l'aspect d'origine, y compris les plantations.

Abris de jardin et cabanon

L'emploi à nu de tôles, briques ou parpaings est interdit.

Le plastique ou composite est interdit.

Leur dimensionnement est limité à 15m² d'emprise au sol.

Mono-pente avec faitage en limite de propriété interdite.



Exemple de typologie de cabanon

1) Portails et portillons

Les portails et les portillons seront en harmonies avec l'habitation

Les piliers en plastique ou composite sont interdits.

Les piliers en béton doivent être recouverts soit d'un enduit identique à celui de la façade de l'habitation soit d'un matériau en harmonie avec la façade, les piliers ne dépasseront pas la hauteur de 1.50m.

Les portillons donnant sur l'espace public sont autorisés. Largeur de 1.20m maximum.



exemple de typologie encouragée



Exemples de typologies de portails et portillons

2) Traitement des surfaces extérieures

Les matériaux de type enrobé **sont interdits**. Le revêtement en enrobé est autorisé pour l'accès au garage uniquement. Si le garage est éloigné de l'entrée et dissocié de l'habitation l'allée se limitera aux 2 bandes de roulement.



Exemples de typologies d'entrée de voiture

3) Éléments divers

Les citernes à gaz ou à mazout seront enterrées.

Dans le cas d'un système de récupération non enterré, il devra être masqué par un habillage bois ou végétal.

Certains murs et murets en limite de l'espace public sont réalisés par l'aménageur. Les coffrets et les boîtes aux lettres seront intégrés dans les murets.

Pour les lots 1,2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 17, 18, 19, 20, si le coffret n'est pas intégré à la construction l'acquéreur du lot à l'obligation de construire un mur technique d'une hauteur de 0.8 m, avec un habillage en Pierre naturel.

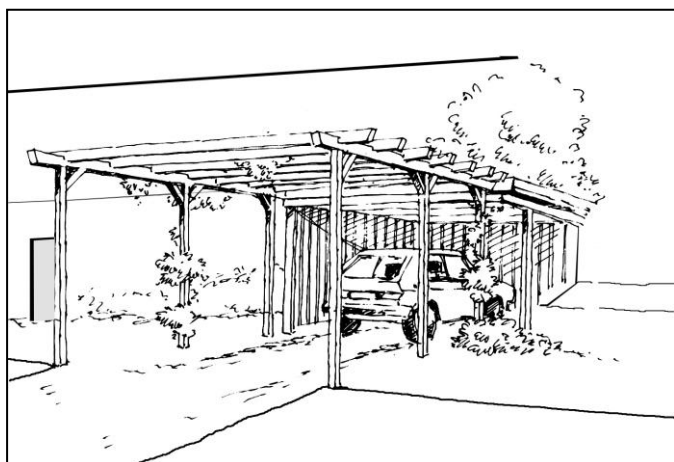
Article UB 12 : Stationnement

Il est exigé 2 places de stationnement par logement pour les parcelles individuelles.

Dans le cas d'un stationnement couvert non intégré à la construction principale, ceux-ci prendront la forme de garages, ou de carports (bois ou aluminium). Ils seront couverts à minima d'une toiture ou d'une pergola. Dans le cas de volume fermé, ils seront construits en bardage bois, plein ou ajouré ou bien maçonné et couvert d'un enduit.

L'utilisation de toit de tôle est interdite.

Pour les toitures à faible pente (inférieur à 15%) l'acrotère est obligatoire.



Exemples de stationnement couvert

Revêtement pour le stationnement non clos :

- Les revêtements de sol devront limiter l'imperméabilisation. La réalisation d'enrobés est proscrite.

Les revêtements de sol autorisés sont :

- Pavés, joints à écartement, remplis de matériaux drainants (graviers...) ou engazonnés
- Dalles alvéolées en polyéthylène ou béton, remplies de graviers ou engazonnées
- Mélange terre-pierre gazonné
- 2 bandes de béton au niveau des roues, sur sol gazonné.
- Grandes dalles de béton balayé, calpinées avec un dessin de joints larges engazonnés.

Article 13 : Espaces libres et plantations

L'aménageur prend à sa charge une partie des espaces plantés et clôtures du lot du quartier suivant le plan de composition (Plan PA4) :

- Les plantations réalisées par l'aménageur doivent être conservées et entretenues.
- L'acquéreur de chaque lot devra entretenir les plantations effectuées par l'aménageur sur le domaine privé.

Les surfaces libres de toute construction doivent être traitées en espaces verts ou en jardins, à ce titre elles ne pourront être occupées même temporairement par des dépôts ou stockage de matériaux dangereux.

Les feuillus sont préférés aux conifères.

Les haies en limite séparative, s'il en est, seront réalisées en mélange parmi les essences locales (cf. annexe 1 ou recommandations locales). Les plantations monospécifiques à variétés exotiques ou non adaptées aux caractéristiques régionales sont interdites.

4) Essences interdites en limite :

- Les résineux :
 - La famille des Cupressus (thuyas, cyprès, genévrier, ...)
 - La famille des Pinacées (cèdres, pins, sapins, ...)
- Les bambous de toute nature.

Pour rappel, les végétaux constituant les haies doivent être plantés à une distance minimum de 0,50 m par rapport à la limite de propriété, (sauf en cas d'une seule haie mitoyenne plantée sur la limite).



Essences interdites en limite (laurier palme, thuya, ...)

SECTION 3 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 : Coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

ANNEXE 1 : Liste d'essences et variétés végétales préconisées

Liste des variétés et espèces préconisées constitutives de haie champêtre en limite privée-publique et haies végétales en limite séparative d'une hauteur comprise entre 1.50m et 2.00m

Les haies à planter se veulent d'aspect champêtre avec une hauteur comprise entre 1.50m et 2.00m et associeront 1/3 de végétaux persistants et 2/3 de végétaux caducs.

Une grande attention est apportée à la hauteur définitive des végétaux choisis. En effet certaines essences volumineuses auront besoin d'une taille régulière à maturité.

La liste ci-après dénomme les végétaux par genre (ex : CAMELLIA), espèce (ex : sasanqua) et variété (ex : 'Automne Cleopatra'). Les espèces et cultivars sont importants à respecter ; certaines espèces type pouvant en effet présenter des développements non compatibles.

Nom botanique - nom commun	hauteur	intérêt décoratif
> Arbustes persistants		
CAMELLIA sasanqua 'Automne Cleopatra'	ht1.50m	floraison rose en hiver
ILEX aquifolium – Houx	à tailler	
ILEX x meservae Blue Prince – Houx	ht 2m - à tailler	-
ILEX x meservae Blue Princess – Houx	ht 2m - à tailler	baies rouges en hiver
LIGUSTRUM vulgare 'Lodense' – Troëne	ht1m	petites fleurs parfumées au printemps
NANDINA domestica – bambou sacré	ht 2m - à tailler	feuillage rouge à l'automne
(Ce n'est pas un bambou malgré son nom commun)		
OSMANTHUS burwoodii – Osmanthe	ht 2m - à tailler	floraison blanche au printemps
> Arbustes caducs		
CORNUS alba 'Sibirica' - cornouiller blanc	ht 2m - à tailler	rameaux rouges en hiver
CORNUS sanguinea -cornouiller sanguin	ht 2m	rameaux rouge orangé en hiver
CORYLOPSIS pauciflora - noisetier du japon	ht 1m	floraison jaune Mars-Avril
DEUTZIA Nikko Gracilis - deutzia	ht 1m	floraison blanche en Mai Juin
EUONYMUS europeus - fusain d'Europe	ht 2m - à tailler	feuillage automnal rouge
MESPILUS germanica – néflier	ht 2m - à tailler	floraison blanche – fruits comestibles
PHILADELPHUS 'Manteau d'Hermine-seringat	ht1.50	floraison blanche au printemps
RIBES sanguineum 'King Edward VII		
Groseiller à fleurs	ht 2m	floraison rose au printemps
GROSEILLERS à fruits	ht max 1.50m	fruits comestibles
ROSA canina – églantier	ht 2m à tailler	floraison blanche en mai-juin
SPIRAEA billardii – Spirée	ht 2m	floraison rose en été
SPIRAEA japonica 'Antony Waterer' -Spirée	ht1.20m	floraison rose en été
SPIRAEA vanhouttei Gold Fountain – Spirée	ht1.50m	floraison blanche en avril-mai
VIBURNUM opulus 'Compactum' – Viorne naine	ht 1.50m	floraison blanche et baies rouges
VIBURNUM plicatum Shasta – Viorne	ht1.50m	floraison blanche en juin



Haies libres champêtres

Les graminées peuvent également trouver leur place dans une haie champêtre en association avec les arbustes, l'aspect graphique de leur feuillage « sec » en hiver participant au décor hivernal :

CALAMAGROSTIS acutiflora 'Karl Foester'	ht1.80m
DESCHAMPSIA cespitosa	ht1.20m
MISCANTHUS sinensis Gracillimus – eulalie	ht1.50m
MOLINIA caerulea 'Heidebraut	ht1.50m
PANICUM virgatum 'Rehbraun'	ht0.80m



Ambiance Graminées