

# MAREUIL-SUR-LAY-DISSAIS

Vu pour être annexé à mon  
Arrêté en date du

15 OCT. 2021

Le Maire

GENDRONNEAU Patrice


L'Adjoint par délégation



# LOTISSEMENT « DE LA PONNE DES NOUES »

PROJET DE REGLEMENT DE LOTISSEMENT  
PA 10.1

Annexe tableau de surface de plancher

  
**ADAUC**  
architecture urbanisme  
5 bd du Manoir Saint-Lô  
44300 NANTES  
C. ROCHE architecte delg  
Siret 478 045 397 00 Page 1 sur 13

## PRÉAMBULE

### Objet du règlement

Le présent règlement a pour objet de fixer les règles particulières d'urbanisme et d'architecture, ainsi que les servitudes d'intérêt général imposées dans le Permis d'Aménager du lotissement « la Ponne des noues ». Ce règlement est applicable en sus du droit des tiers, de la législation, de la réglementation générale et du PLU de la commune de Mareuil sur Lay Dissais, dont sa dernière version approuvée. Il est opposable à quiconque détient ou occupe, à quelque titre que ce soit, tout ou partie du périmètre de l'opération. Les acquéreurs ou occupants de l'opération seront tenus de respecter intégralement les conditions prévues au présent règlement.

Il devra expressément être fait mention du présent règlement par voie de référence précise dans tous les actes ayant pour effet de conférer un droit quelconque de propriété ou de jouissance sur un ou plusieurs lots, notamment dans les actes de mutation ou de location. Une copie intégrale de toutes les prescriptions du présent texte doit être obligatoirement remise à tout acquéreur ou locataire dans cet ensemble immobilier.

Le règlement doit être remis à chaque acquéreur de lot.

Les dispositions du présent règlement ne seront rendues définitives qu'après l'approbation du présent projet de Permis d'Aménager.

Ce règlement est complété par un plan de composition PA4.1.

Toutes les constructions de quelque nature et de quelque importance qu'elles soient, ne pourront être édifiées que si le propriétaire d'un lot a obtenu le permis de construire ou la déclaration préalable exigée par les textes en vigueur.

L'édification des constructions devra se conformer au présent règlement.

### Situation, surface et zonage du PLU

Le présent règlement s'applique sur les parcelles situées sur la commune de Mareuil sur Lay Dissais. Le terrain est situé en zone 1AU du PLU en cours tel que le périmètre en est défini sur les documents graphiques et notamment sur le plan de composition du présent dossier.

Le Permis d'Aménager crée est destiné à recevoir des constructions à usage d'habitation. Il comprendra des lots destinés à la réalisation de logements et activités compatibles avec l'habitat. La superficie totale du projet est d'environ 28 779 m<sup>2</sup>.

Le présent lotissement n'admet que des constructions à vocation d'habitat et des activités compatibles avec l'habitat.

**La division et la fusion de lot ne sont pas autorisées.**

Les typologies de construction (individuelle, intermédiaire ou collective) doivent répondre à l'enjeu urbain du projet.

## **Article 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

### **En zone 1 AU**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1.1 Les établissements, installations ou utilisations du sol qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitations.
- 1.2 Les constructions à usage agricole, industriel et d'entrepôts.
- 1.3 Les constructions et les installations liées et nécessaires à l'implantation d'activités relevant du régime de l'autorisation au titre des installations classées pour la protection de l'environnement non autorisées dans l'article UA2.
- 1.4 La création ou l'extension de dépôts de plus de dix véhicules et de garages collectifs de caravanes visés à l'article R 443-4 du Code de l'Urbanisme,
- 1.5 L'implantation d'habitations légères de loisirs,
- 1.6 L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- 1.7 Le stationnement de caravanes, sur des terrains non bâtis.

## **Article 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

### **En zone 1 AU**

Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 2.1 Les occupations et utilisations du sol quelle qu'en soit la nature sous forme d'opérations groupées conformes aux orientations d'aménagement, à l'exception des interdictions mentionnées à l'article 1.

Sont autorisés les projets d'habitation et leurs annexes (cabanon de jardin, serre, piscine, ...) : individuels et intermédiaires.

Les activités libérales à domicile sont autorisées, sous condition du respect de l'article 12 du présent règlement.

## **Article 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Les accès sont indiqués au plan de composition PA4.1.

## **Article 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

### 4.1 Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

## 4.2 Assainissement

### a) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

### b) Eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales présente deux réseaux : un réseau enterré et un réseau aérien ou de faible profondeur.

Ainsi, pour les lots 3 à 8, toutes les eaux pluviales seront rejetées sur la noue située en fond de lot. Pour les lots 6, 7 et 8, le rejet pourra aussi se faire dans la noue le long de la voie en impasse, et sur le fossé à l'Est du lot 8.

Pour les parcelles de 9 à 11, une seule mitoyenneté est possible afin de ramener les eaux pluviales « jardin » ou façade Sud, vers le domaine public via un réseau de faible profondeur.

Pour le lot 12, les eaux pluviales « rue » et « jardin » seront dirigées vers le fossé à l'Est.

## 4.3 EDF, téléphone, Télédiffusion, télécommunication

La possibilité du raccordement de chaque construction aux réseaux doit être prévue lors de la demande d'autorisation.

## **Article 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Sans objet

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

L'implantation des constructions principales (hors annexes non contiguës) est définie par les zones constructibles données par le règlement graphique PA10.2 pour chaque lot.

Les constructions doivent en outre être édifiées soit à l'alignement des autres voies et places à créer, soit en recul d'au moins 5,00 m par rapport à l'alignement des autres voies et places à créer.

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

L'implantation des constructions principales (hors annexes non contiguës) est définie par les zones constructibles données par le règlement graphique PA10.2 pour chaque lot.

Pour les autres limites séparatives donnant sur voie, les constructions peuvent être édifiées :

- soit en limite séparative,
- soit en retrait par rapport aux limites séparatives ; dans ce cas, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche des limites séparatives doit être au moins égale à la demi hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit ( $L > H/2$ ), sans être inférieure à 3 m.

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

Une distance d'au moins 2 mètres, peut être imposée entre deux bâtiments non contigus.

## **Article 9 –EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 50 % de la superficie totale par lots constructibles.

## Article 10 –HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation individuelle, mesurée à l'égout de toiture ou à l'acrotère est fixée à 6 mètres ou 2 niveaux, les combles pouvant être aménagés.

Toutefois, une hauteur supérieure à celles fixées ci-dessus, peut être autorisée ou imposée pour des raisons d'architecture, notamment en vue d'harmoniser les hauteurs avec celles des constructions voisines

Les sous-sols seront enterrés, le rez-de-chaussée ne faisant pas saillie de plus de 0,30 mètre par rapport au terrain naturel lorsque celui-ci est horizontal ou à faible pente. Si le terrain naturel présente une pente plus accentuée, le sous-sol sera enterré en totalité sur au moins l'un de ses cotés.

La hauteur maximale de toutes les constructions annexes aux habitations est fixée à 3.20 mètres à l'égout du toit.

## Article 11 –ASPECT EXTERIEUR

### 1. Généralités

Tout projet de construction principale comme de construction annexe devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement.

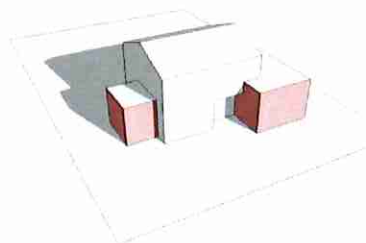
L'emploi brut, en parement extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être enduits, est interdit, ainsi que l'emploi de matériaux de récupération et/ou de matériaux dont la tenue dans le temps n'est pas garantie.

Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant. La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant.

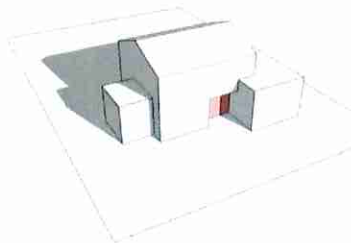
D'une manière générale, sauf cas particuliers de projets d'une grande richesse architecturale, les bâtiments et les clôtures devront être d'une conception conforme à l'architecture traditionnelle de la commune ; et notamment, l'aspect et la teinte des matériaux utilisés pour les toitures, les façades, ainsi que pour les revêtements des voies, aires de stationnements, ... doit être conforme aux nuanciers du département de la Vendée.

Les couleurs des matériaux de parement (pierre, enduit, bardage) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants. Les teintes vives sont notamment proscrites.

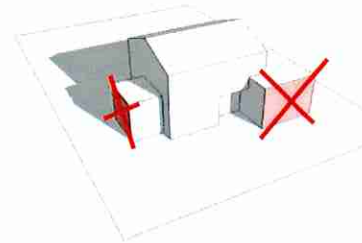
Les enduits seront grattés fins, à très fin pour limiter les traces de moisissures. Les corps des constructions principales seront de teintes claires. Des teintes colorées pourront être utilisées pour la mise en valeur des volumes ou des retraits.



Les volumes secondaires peuvent être soulignés dans leur globalité.



Les retraits peuvent marquer une entrée ou une façade spécifique du projet en retrait.



Les faces de couleur isolées sont interdites.

### 2. Toitures

Les toitures des volumes principaux des habitations d'architecture traditionnelle doivent avoir deux versants principaux et être réalisées :

- en tuile canal en usage dans la région ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique à la tuile. La pente sera comprise entre 20% et 35%,

Au delà d'une largeur de 4 mètres mesurée perpendiculairement au faîtage, la toiture des bâtiments annexes devra être à double pente.

Le faîtage de la construction principale devra être parallèle à l'axe de la voie publique.

En outre les ouvertures pratiquées sous forme de châssis de toits, de lucarne,... devront être installés sur le versant de toiture non visible de la voie publique.

### 3. Clôtures

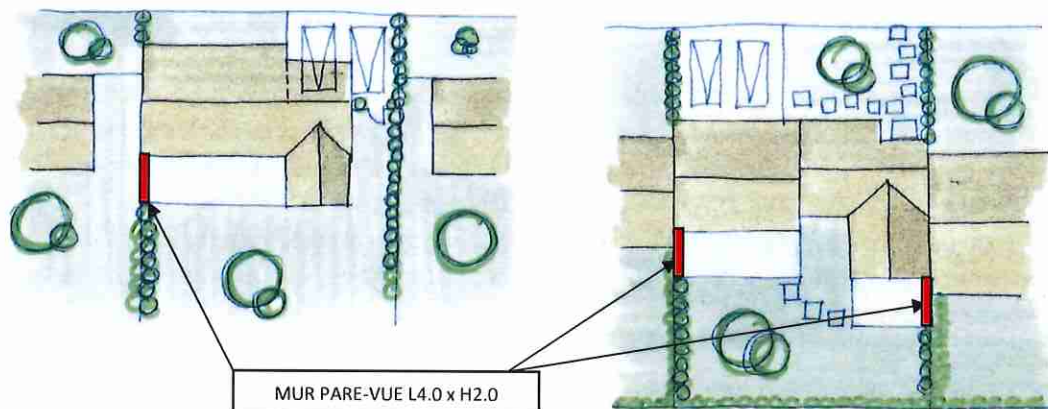
Les clôtures sont définies par le plan des clôtures PA10.3 pour chaque lot.

#### Mur pare-vue

Un mur en parpaing enduit 2 faces (teinte dito construction principale) de 4,0 mètres de longueur et 2,0 mètre de hauteur (dimensions fixes), peut être positionné sous 2 conditions :

- Etre réalisé dans la continuité de la construction principale,
- Etre implanté en limite séparative uniquement, et être de la couleur de la construction principale.

Suivant la configuration du projet et des maisons voisines, un mur peut être positionné sur chaque limite séparative (si double mitoyenneté), mais toujours en continuité de la construction principale.



## **Article 12 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

### Stationnement privatif :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies publiques. Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

Le calcul sera apprécié sur la base des données suivantes :

1. Habitations collectives, y compris changement d'affectation :

Une place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher, avec au minimum 1 place par logement.

2. Constructions à usage d'habitation individuelle, y compris changement d'affectation :

Deux places de stationnement par logement **extérieures**, aménagées sur la propriété.

Dans le cadre d'un exercice libéral à domicile, les places d'accueil de la clientèle seront suffisantes sur l'emprise du lot.

## Article 13 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Tout abattage ou défrichage des autres éléments végétaux inventoriés au PLU sous forme de tiretés est soumis à demande d'autorisation préalable du Maire.

### Prescriptions paysagères des espaces privés

#### Ambiances végétales du quartier .

La plantation des parcelles privées participe de l'image d'ensemble du quartier.

L'espace public est planté, arbres et haies conservées, arbres tiges sur voirie, noue végétalisée donneront une ambiance «verte».

La palette végétale choisie s'inspire du paysage local et des végétaux que l'on trouve dans les haies bocagères. Elle est enrichie par des essences plus horticoles retenues pour leur caractère persistant, florifère et rustique. Cette palette est donnée dans le présent document. Elle constitue une base pour les acquéreurs.

Planter des haies favorise la continuité des habitats des oiseaux, insectes.

#### Accompagnement végétal des clôtures sur parcelles privées.

Les clôtures : murets, grillage seront accompagnés ou non de haies arbustives suivant le plan de clôtures du Permis d' Aménager. Il est demandé que ces haies soient composées avec un mélange d'essences différentes.

##### Sont proscrits :

- Les thuyas, chamaecyparis, cyprès de leyland et lauriers palme.
- Les haies composées d'une seule essence.



Oui



Non

#### Arbres tiges et cépées

Des arbres en tige ou en cépée ( forme avec plusieurs troncs à la base) pourront être plantés dans les jardins privés (ombrage, intimité, volumes).

Ils devront être plantés à 2.00m minimum des limites publiques ou privées.

#### Forces des végétaux

Les végétaux devront avoir une taille suffisante à la plantation pour avoir un bel effet dès les premières années. Ainsi les végétaux auront les tailles minimales suivantes :

- Arbres tiges : force 8/10 (circonférence du tronc à 1m du sol)
- Cépées : 200/250 (hauteur en cm)
- Arbustes : touffes 30/40 (hauteur en cm)





*Viburnum tinus*



*Ligustrum lodense*



*Abelia grandiflora*



*Escallonia*



*Carpinus betulus*



*Euonymus japonicus*



*Genista tinctoria porlock*



*Eleagnus ebbingei compacta*



*Laurus nobilis*

## Palette végétale

Arbustes pour haie de 1.20 m à 1.50m de hauteur

Feuillage persistant et semi persistant

*Viburnum tinus* - Viorne tin

*Ligustrum vulgare lodense* - Troène lodense

*Abelia grandiflora*- Abelia

*Escallonia* - Escallonia

*Carpinus betulus* - Charmille

*Euonymus japonicus* - Fusain du japon

*Genista tinctoria porlock* - Genêt des teinturiers

*Eleagnus ebbingei compacta* - Chalef

*Laurus nobilis* - Laurier sauce



*Viburnum opulus*



*Cornus sanguineum*



*Ribes sanguineum*



*Philadelphus coronarius*



*Deutzia perle rose*



*Spirea thunbergii*



*Potentilla fruticosa*



*Cornus sericea flaviramea*



*Coronilla emerus*



*Elsholtzia stauntonii*



*Rosa rugosa*



*Syringa microphylla*

## Palette végétale

Arbustes pour haie de 1.20 m à 1.50m de hauteur

### Feuillage caduc

*Viburnum opulus* - Viorne obier

*Cornus sanguineum* - Cornouiller sanguin

*Ribes sanguineum* - Groseiller à fleurs

*Philadelphus coronarius* - Seringat

*Deutzia perle rose*

*Spirea thunbergii* - Spirée de thunberg

*Potentilla fruticosa goldfinger* - Potentille arbustive

*Cornus sericea flaviramea*

*Coronilla emerus* - Coronille des jardins

*Elsholtzia stauntonii*

*Rosa rugosa* - Rosier rugueux

*Syringa microphylla superba* - Lilas à petites feuilles



Chêne pédonculé



Frêne à fleurs



Érable champêtre



Merisier à grappes



Cerisier du japon



Alisier torminal



Pin parasol



Eucalyptus



Néflier



Laurier du portugal

## Palette végétale

### Arbres tiges à moyen et grand développement Feuillage caduc

Quercus robur, petraea, cerris (chênes)

Fraxinus excelsior ( frêne commun )

Fraxinus ornus ( frêne à fleurs )

Acer pseudoplatanus ( érable sycomore )

Acer platanoïdes ( érable plane )

Acer campestre ( érable champêtre )

Carpinus betulus ( charme commun )

Aesculus hippocastanum ( marronnier )

Prunus padus ( merisier à grappes )

Prunus subhirtella ( cerisier du japon )

Prunus serotina ( cerisier noir )

Juglans regia ( noyer )

Sorbus torminalis ( alisier torminal )

Zelkova carpinifolia ( orme de Sibérie )

Alnus spaethii ( aulne )

Platanus acerifolia ( platane )

### Arbres tiges à moyen et grand développement Feuillage persistant

Pinus pinea ( pin parasol )

Pinus sylvestris ( pin sylvestre )

Eucalyptus gunnii ( gommier de gunn )

Eriobotrya japonica ( neflier du Japon )

Ligustrum lucidum ( laurier du Portugal )



Erable champêtre



Pommier



Cornouiller officinal



Amelanchier

## Palette végétale

### Cépées

#### Feuillage caduc

Fraxinus excelsior ( frêne commun)

Acer campestre (érable champêtre )

Carpinus betulus (charme commun )

Cornus mas ( cornouiller mâle)

Cornus officinalis ( cornouiller officinal )

Malus sylvestris ( pommier commun)

Amelanchier canadensis ( amelanchier du Canada)

### Article 14 –COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Aucune règle particulière n'est prescrite.

**ANNEXE - TABLEAU DE RÉPARTITION DES SURFACES DE PLANCHER**

N°	DESTINATION	Surface cessible par lot, en m <sup>2</sup>	Nb de log	Surface Max de plancher, en m <sup>2</sup>
1	LOT LIBRE	297	1	200,00
2	LOT LIBRE	298	1	200,00
3	LOT LIBRE	304	1	200,00
4	LOT LIBRE	312	1	200,00
5	LOT LIBRE	312	1	200,00
6	LOT LIBRE	312	1	200,00
7	LOT LIBRE	273	1	200,00
8	LOT LIBRE	271	1	200,00
9	LOT LIBRE	553	1	240,00
10	LOT LIBRE	553	1	240,00
11	LOT LIBRE	426	1	200,00
12	LOT LIBRE	398	1	240,00
13	LOGEMENTS SOCIAUX	1 726	10	1200,00
14	LOT LIBRE	509	1	240,00
15	LOT LIBRE	446	1	240,00
16	LOT LIBRE	389	1	240,00
17	LOT LIBRE	389	1	240,00
18	LOT LIBRE	370	1	240,00
19	LOT LIBRE	383	1	240,00
20	LOT LIBRE	384	1	240,00
21	LOT LIBRE	454	1	240,00
22	LOT LIBRE	538	1	240,00
23	LOT LIBRE	427	1	240,00
24	LOT LIBRE	427	1	240,00
25	LOT LIBRE	423	1	240,00
26	LOT LIBRE	558	1	240,00
27	LOT LIBRE	264	1	200,00
28	LOT LIBRE	268	1	200,00
29	LOT LIBRE	549	1	240,00
30	LOT LIBRE	456	1	240,00
31	LOT LIBRE	338	1	200,00
32	LOT LIBRE	338	1	200,00
33	LOT LIBRE	338	1	200,00
34	LOT LIBRE	338	1	200,00
35	LOT LIBRE	339	1	200,00
36	LOT LIBRE	320	1	200,00
37	LOT LIBRE	338	1	200,00
38	LOT LIBRE	338	1	200,00
39	LOT LIBRE	338	1	200,00
40	LOT LIBRE	467	1	240,00
TOTAL		16 761	49	9 760,00

