



Hôtel de Ville
Place Napoléon
85000 LA ROCHE SUR YON



BROSSARDIERE AMENAGEMENT
Moulin Neuf
85000 LA ROCHE SUR YON



Dominique DUBOIS
Architecte

13 Allée Guillaume
Dupuytren

Dominique DUBOIS
Architecte D.P.L.G.
13, Allée Guillaume Dupuytren
44800 SAINT-HERBLAIN
Tél.: 06.19.42.2263
Tél. 06 19 42 22 63
ddubois.archi@gmail.com



GÉOUEST
SUSSET & ASSOCIES
DES EXPERTS POUR DES CONSEILS SUR MESURE

www.geouest.fr

26 rue J.Y Cousteau ■ BP 50352
85009 LA ROCHE SUR YON CEDEX
Tél. 02 51 37 27 30 ■ contact@geouest.fr

A La Roche sur Yon,
Le 29/04/2019
L'aménageur

DEPARTEMENT DE LA VENDEE

VILLE DE LA ROCHE SUR YON

LIEU-DIT LA BROSSARDIERE

**Lotissement à
usage principal d'habitation
"Les Domaines de la Brossardière"
ILOT 1 – Tranche 4**



PA10 - REGLEMENT

SAS BROSSARDIERE AMENAGEMENT
Siège Social : Moulin Neuf - 85000 LA ROCHE SUR YON
Capital : 1.000 € - RCS La Roche sur Yon 802 294 967
Siret 802 294 967 00012 - APE 6810Z



Sommaire

Sommaire	2
1. OBJET DU REGLEMENT	3
2. CHAMP D'APPLICATION	3
2.1. Occupations et utilisations du sol interdites	3
2.2. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	3
2.3. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées	4
2.4. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics	5
2.5. Forme et caractéristique des ilots et lots	6
2.6. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	7
2.7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales	7
2.8. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	8
2.9. Emprise au sol	8
2.10. Hauteur maximum des constructions	9
2.11. Aspect extérieur des constructions et aménagement des abords	9
2.12. Stationnement des véhicules	11
2.13. Espaces libres et plantations	12
2.14. Possibilité maximale d'occupation des sols	13



1. OBJET DU REGLEMENT

Le règlement ne s'applique qu'aux espaces privatifs du lotissement.

Il fixe les règles et les servitudes d'intérêt général imposées dans l'assiette foncière du lotissement.

Le présent règlement s'applique à l'intérieur du lotissement à usage principal d'habitation dénommé "Les Domaines de la Brossardière" – ILOT 1 – Tranche 4 situé au lieu-dit La Brossardière sur la Ville de LA ROCHE SUR YON tel que le périmètre en est défini au plan de l'état actuel et autres documents graphiques du dossier de demande de permis d'aménager.

2. CHAMP D'APPLICATION

Ce règlement est applicable, en sus du droit des tiers et des règles générales d'urbanisme en vigueur sur le territoire communal, à savoir le Plan Local d'urbanisme (PLU) et toutes ses modifications futures approuvées avant le dépôt de demande de permis de construire.

Il est opposable et s'impose à quiconque détient ou occupe, à quelque titre que ce soit, un terrain compris dans l'assiette foncière du lotissement et doit être remis à chaque acquéreur de lot.

Outre les prescriptions portées aux articles 1AUB 1 à 1AUB 14 et de ce document, les constructions devront respecter les dispositions complémentaires suivantes :

2.1. Occupations et utilisations du sol interdites

- Les zones humides identifiées sur les plans de zonage font l'objet de prescriptions particulières mentionnées dans les dispositions générales du règlement du PLU (article 3-2).
- Les constructions, aménagement et utilisations du sol qui ne rentrent pas dans le champ d'application de l'article 2.2 sont interdites, en particulier :
 - Les constructions, installations et activités qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec l'habitation et/ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique et notamment les installations classées soumises à autorisation.
 - Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs sont strictement interdites
 - Les constructions isolées susceptibles de compromettre l'évolution de la zone
 - La création de commerces.

2.2. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable (article R.421-12 du Code de l'Urbanisme),
- Les installations, travaux et aménagements sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 421-19 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés, sauf exceptions prévues à l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme,
- Tous travaux ayant pour effet de supprimer ou modifier un élément de paysage identifié, en application du 7° de l'article L 123-1, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable selon l'article R.421-23h du Code de l'Urbanisme.



- Les zones humides identifiées sur les plans de zonage font l'objet de prescriptions particulières mentionnées dans les dispositions générales du règlement (article 3 - 2).

Sont autorisées, sous réserve de leur intégration paysagère :

- Les constructions à usage d'habitation et les activités dont le voisinage est compatible avec l'habitat, à l'exclusion de celles susceptibles de générer des nuisances, notamment phoniques ou olfactives, ou de présenter des risques pour la sécurité du voisinage.
- L'aménagement et l'extension des constructions existantes sous réserve du respect des articles ci-après.
- Les ouvrages et installations d'interdit général qui ne pourraient pas être implantés en dehors de la zone.
- Les annexes non accolées à la construction principale et les abris de jardin s'il s'agit de structure légère dont la surface totale est inférieure à 20 m². Leur implantation devra respecter la zone symbolisée sur le plan de composition PA4.
- Les reconstructions après sinistre, à condition que la destination et l'affectation du bâtiment ne soient pas changées, pendant une durée de 5 ans après le sinistre (article L. 111-3 du Code de l'Urbanisme)
- Les constructions à usage d'équipements publics et/ou collectifs liés à la zone
- Les constructions nouvelles, les travaux d'extension et de surélévation ou d'aménagement réalisés sur des constructions faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1,7° du code de l'Urbanisme, identifié aux plans de zonage, dès lors qu'ils sont conçus dans le sens d'une mise en valeur des caractéristiques qui fondent leur protection (cf. Fiches de protection en Annexe du règlement du PLU). En outre, toute destruction partielle ou totale d'un élément bâti ou ensemble urbain identifié doit préalablement faire l'objet d'une demande de permis de démolir.
- Les ouvrages de transport, de distribution et de production d'énergie Électrique et d'énergies renouvelables.

De plus,

L'exercice d'une profession à caractère artisanal ou libéral pourra être autorisé, sous réserve d'acceptation préalable du Maire, à condition que le stationnement correspondant aux besoins soit assuré sur la parcelle.

2.3. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Tout terrain doit avoir accès à une voie ou à un chemin public ou privé, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin. Une largeur de 4 mètres minimum est exigée pour l'accès et la voir d'accès.

Cette largeur de 4 mètres n'est pas requise pour les opérations d'aménagement d'ensemble dans lesquelles les véhicules motorisés sont exclus et relégués en périphérie dans des poches de stationnement.

Les accès et voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile.

Ils doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique, notamment s'il y a déjà un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai, et ceux des voies adjacentes.



Les opérations devront prévoir des cheminements piétonniers et cyclables permettant de relier celles-ci aux transports urbains.

De plus,

La desserte automobile du lotissement s'effectuera par la Route de la Brossardière.

L'emplacement des accès véhicules aux lots indiqués au plan de composition a un caractère obligatoire pour certains lots et préférentiel pour d'autres. En cas de modification de ces derniers, l'accès devra tenir compte des coffrets, des candélabres, des plantations et des aires de stationnement publiques réalisées en bordure de voirie et ce, après accord du lotisseur.

Tous les lots auront accès à une voie secondaire ou tertiaire construite dans le cadre de la viabilité de cette opération.

2.4. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Toute construction le nécessitant doit être alimentée en eau potable, en électricité et être pourvue d'un système d'assainissement d'eaux usées règlementaire conforme à la législation en vigueur ainsi que de téléphone et de gaz éventuellement.

Ceux-ci seront implantés de préférence dans l'emprise des voiries ou des circulations réservées aux piétons, cyclistes ou véhicules de service.

Les nouveaux réseaux doivent être enterrés.

- Eau potable

Toute construction le nécessitant doit être raccordée au réseau public d'eau potable de caractéristique suffisante.

- Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement. En cas d'impossibilité technique de raccordement gravitaire, un système de relevage devra être prévu. En l'absence de réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel sera toléré en phase provisoire. La configuration et la dimension du terrain devront permettre l'implantation de ce dispositif de manière satisfaisante. La mise en place de ce dispositif devra faire l'objet d'une étude de filière à la parcelle, et sous réserve du respect de la réglementation en vigueur. Le dispositif doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction devra être directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé. L'Évacuation dans le réseau public d'assainissement des eaux résiduaires industrielles ou considérées comme telles par le règlement d'assainissement de La Roche-sur-Yon peut être subordonnée à un prétraitement. Celui-ci sera imposé pour tout rejet ne respectant pas les caractéristiques des effluents définis dans le règlement d'assainissement communal.

- Eaux Pluviales

Tout particulier ne peut s'opposer au libre écoulement des eaux du fonds supérieur vers le fond inférieur conformément au Code Civil. L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales, conformément aux avis de l'autorité compétente concernée.

a) Aspect quantitatif :



- Les eaux pluviales issues de constructions et des imperméabilisations qui leur sont liées ne sont pas systématiquement raccordables au réseau pluvial d'assainissement situé sur le domaine public.
- Lorsque le réseau est établi, le débit pouvant être rejeté dans celui-ci sera de :
 - 20 l/s au maximum, si la surface du projet est inférieure à 7 ha,
 - 3 l/s/ha, si la surface du projet est supérieure à 7 ha (pluie de retour décennale) sur la totalité des terrains imperméabilisés.

Toutefois, les services de l'État peuvent en fonction des conditions du site (risque d'inondation,...) être plus restrictifs notamment par rapport à la pluie de référence (possibilité de prise en compte d'une pluie cinquantennale) ou bien par rapport au débit de fuite. Ces nouvelles conditions devront alors être respectées par l'aménageur pour sa gestion à la parcelle.

- Si le réseau n'est pas établi, ou insuffisant, le porteur du projet réalise sur son terrain, à sa charge, les dispositifs appropriés permettant l'évacuation après stockage préalable vers un exutoire désigné à cet effet ou l'infiltration à la parcelle suivant l'étude du sol. Ce stockage devra présenter un débit fuite conforme aux prescriptions de son dossier loi sur l'eau (débit de fuite correspondant à celui du bassin versant vierge avant urbanisation ou autre selon les remarques des services de l'État) et au moins en respectant les conditions indiquées dans le paragraphe précédent relatif aux conditions lorsque le réseau est établi. Si le service de la police de l'eau impose des débits de fuites plus restrictifs sur un projet d'urbanisation celui-ci s'appliquera au pétitionnaire pour sa gestion à la parcelle.

b) Aspect qualitatif les eaux issues des parkings couverts subiront un traitement de déboussages et déshuilage, avant rejet dans le réseau interne d'eaux usées.

Les eaux issues des parkings de surface transiteront vers un dispositif de prétraitement déboussageur-séparateur particulaire avant rejet dans le réseau interne d'eaux pluviales, conformément à la législation en vigueur.

- Défense incendie

La défense incendie doit pouvoir être assurée conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

- Électricité, téléphone et télédistribution

Les branchements devront être établis en souterrain lorsque les lignes publiques correspondantes sont enterrées. Dans les secteurs où les réseaux sont enterrés, les nouveaux réseaux doivent être enterrés. Dans le cas de lotissements et d'opérations groupées, les réseaux seront obligatoirement souterrains. Dans la mesure du possible, les antennes et paraboles ne doivent pas être visibles de l'espace public. Les coffrets de distribution doivent être intègres harmonieusement aux clôtures ou aux constructions. Les transformateurs électriques doivent être intègres soit aux constructions soit faire l'objet d'une insertion paysagère.

2.5. Forme et caractéristique des ilots et lots

L'ensemble des lots sont destinés à recevoir des constructions autorisées à l'article 2.2 du présent règlement.

Ces derniers sont **numérotés 105 à 149** pour ce secteur. L'ilot 1 en totalité regroupera à terme **45 logements**.

Pour le restant de l'ilot 1 dénommé Ilot 1b celui-ci devra recevoir :

- Ilot 1b (superficie restante de 20 136 m²) : 45 logements maximum



Les lots **Voie E, J, I ainsi que EV5** constituent l'ensemble des espaces communs intérieurs du lotissement (voirie, espaces) ; ils pourront recevoir suivant les besoins, des équipements publics tels que des postes de transformation EDF, une réserve incendie, un poste de refoulement EU, etc.

2.6. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions devront être implantées :

- A l'alignement par rapport à la voie ou emprise publique,
- Et/ou à un recul minimum de 5 m par rapport à la voie et emprise publique

Dans le cas de parcelles bordées par plusieurs voies et emprises publiques, seule la façade comportant l'accès principal à la construction sera concernée par les règles d'implantation définies précédemment. Les autres limites parcellaires bordées par une voie ou emprise publique doivent respecter les implantations suivantes :

- Soit à l'alignement par rapport à la voie ou emprise publique,
- Soit en retrait de la voie ou emprise publique, avec un recul minimum de 3 m

Les équipements publics devront être implantés :

- A l'alignement des voies existantes ou à créer
- Ou en retrait

S'il s'agit de préserver un élément végétal repéré sur les documents graphiques au titre du L.123.1.7 ou du L.130.1 du Code de l'Urbanisme, un recul minimum de 3 mètres devra être respecté au droit du houppier.

Les ouvrages de transport, de distribution et de production d'énergie électrique et d'énergie renouvelables pourront déroger à ces prescriptions d'implantation.

2.7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales

- **Dispositions générales**

En limite des zones N, les constructions devront s'implanter à 3 mètres minimum des limites séparatives conformément au plan de composition.

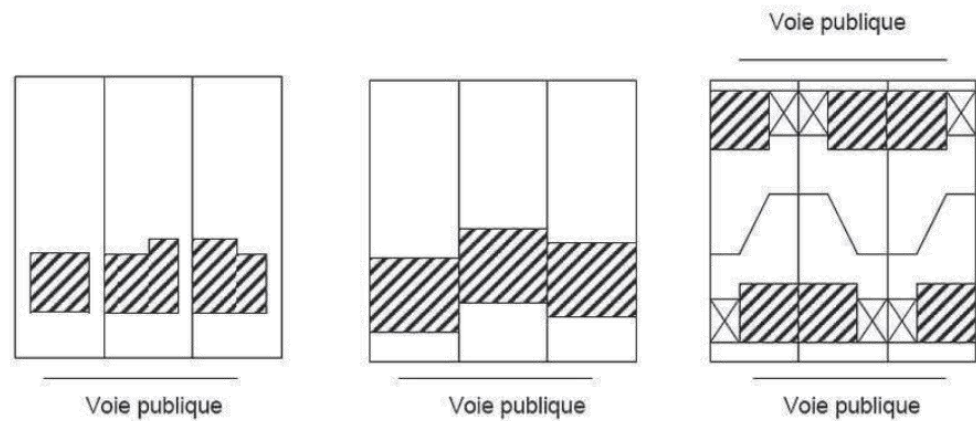
Dans la bande des 18 m, à compter de l'alignement, les constructions pourront être implantées :

- en retrait des limites séparatives avec un retrait minimum de 3 m
- sur l'une des limites séparatives
- d'une limite séparative à l'autre

Ce retrait pourra être ramené à 2 m si ce type d'implantation constitue la dominante du paysage urbain avoisinant ou si la configuration du terrain l'impose. Une adaptation à la règle des 3 m de retrait minimum pourra être autorisée dans le cas de la mise en œuvre de dispositif d'isolation par l'extérieur permettant d'améliorer la performance Énergétique des bâtiments.

L'implantation des constructions pourra s'effectuer de la manière suivante :





Au-delà de la bande des 18 m, les constructions pourront être implantées :

En limites séparatives :

- la hauteur ne pourra excéder 3,50 m par rapport au terrain naturel voisin.
- néanmoins, cette hauteur pourra être dépassée si :
 - les constructions juxtées sont de hauteurs supérieures, le projet de construction s'adaptera à la hauteur de la construction voisine
 - le projet concerne des activités ou équipements nécessitant des hauteurs importantes.

En retrait des limites séparatives :

Le retrait devra respecter une distance comptée horizontalement au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction ($L \geq H/2$) (L représentant la distance de la construction à la limite séparative) Néanmoins, cette distance pourra être réduite lorsque la construction concerne une extension dans le prolongement d'un bâtiment existant.

- **Dispositions particulières**

Lorsqu'un élément bâti ou ensemble urbain est identifié aux plans de zonage au titre de l'article L.123-1,7° du code de l'urbanisme, l'implantation des constructions doit permettre sa protection et sa mise en valeur (cf - Fiche de protection en Annexe du règlement du PLU). Si s'agit de préserver un élément végétal repéré sur les documents graphiques au titre du L.123.1.7 ou du L.130.1 du Code de l'Urbanisme, un recul minimum de 3 mètres devra être respecté au droit du houppier. Pour les bassins des piscines, une marge de recul de 3 mètres sera recommandée par rapport aux limites séparatives. Les ouvrages de transport, de distribution et de production d'énergie électrique et d'énergies renouvelables pourront déroger à ces prescriptions d'implantation.

2.8. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Une distance d'au moins 4 m pourra être imposée entre deux bâtiments non contigus pour préserver un bon ensoleillement.

2.9. Emprise au sol

Aucune règle n'est prescrite.

2.10. Hauteur maximum des constructions

- Dispositions générales

La hauteur des constructions devra conduire à leur insertion, sans rupture injustifiée, dans la silhouette de l'environnement où elles se situent.

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est limitée à R+2+combles ou attique avec une hauteur absolue de 12 mètres.

Pour les maisons individuelles, les hauteurs à l'égout seront limitées à 7,50 m.

Lorsqu'un élément bâti ou ensemble urbain est identifié aux plans de zonage au titre de l'article L.123-1,7° du code de l'urbanisme, la hauteur des constructions doit respecter les caractéristiques qui fondent sa protection (cf - Fiche de protection en Annexe du règlement).

Pour les constructions et installations à vocation d'activités et d'équipements autorisés dans la zone, la hauteur est limitée à 12 m à l'acrotère ou à l'égout. De plus, une dérogation pour dépassement exceptionnel de 2 mètres, au motif d'intégration de communication commerciale ou d'éléments techniques indispensables au fonctionnement de l'activité (mise en valeur de SAS d'entrée, etc.), pourra être autorisée.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages des réseaux publics de transport, de distribution et de production d'énergie Électrique et d'énergies renouvelables.

- Dispositions particulières

Les bâtiments devront présenter un niveau de plain-pied avec le terrain naturel (dénivellation maximum : 0,50 m). Les buttes rapportées ainsi que la création de merlons sont interdits.

Ces bâtiments devront présenter un seuil de construction minimum permettant un raccordement gravitaire aux réseaux assainissement EU / EP.

2.11. Aspect extérieur des constructions et aménagement des abords

Le permis de construire peut être refusé si la construction, par sa situation, son volume ou son aspect, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'interdit des lieux avoisinants.

Les constructions et les clôtures devront s'intégrer au paysage urbain environnant. Les clôtures, les plantations et les bâtiments annexes doivent faire l'objet de la même attention.

L'environnement à considérer est celui visible depuis l'espace public délimitant le projet.

Les principes architecturaux suivants doivent être respectés : harmonie des volumes, formes et couleurs en accord avec les constructions voisines existantes (notamment pour les matériaux, pente de toits, éléments de toiture).

L'emploi brut, en parement extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un bardage est interdit.

Les murs sont interdits à l'exception des murs situés en limite séparative et dans la continuité de la construction principale sur une longueur de 4 mètres et une hauteur de 2 mètres maximum. Ils devront être enduits sur les deux faces.

Les brises-vues, de type haies artificielles, bâches, sont interdits.

Dans la mesure du possible, les panneaux solaires devront s'intégrer dans la pente de la toiture.

Les saillies d'équipements techniques (ventilation, climatisation) sont interdites en façade.



Les formes architecturales d'expression contemporaine peuvent être admises de même que celles liées à des préoccupations environnementales.

Les coffrets de distribution doivent être intégrés harmonieusement aux clôtures ou aux constructions.

Les transformateurs électriques doivent être intégrés soit aux constructions soit faire l'objet d'une insertion paysagère.

Tous les travaux exécutés sur une construction faisant l'objet d'une protection au titre l'article L.123-1,7° du Code de l'Urbanisme doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques qui fondent leur protection (cf - Fiche de protection en Annexe du règlement du PLU).

Les façades et pignons aveugles des constructions d'angles sont interdits à l'alignement des voies et emprises publiques.

Tous les locaux annexes devront être en harmonie avec le bâtiment principal.

Pour les implantations mitoyennes, les toits à 4 pentes sont interdits.

Traitements des limites de lots

Les clôtures ne sont pas obligatoires. En cas de réalisation, les clôtures végétalisées seront à privilégier.

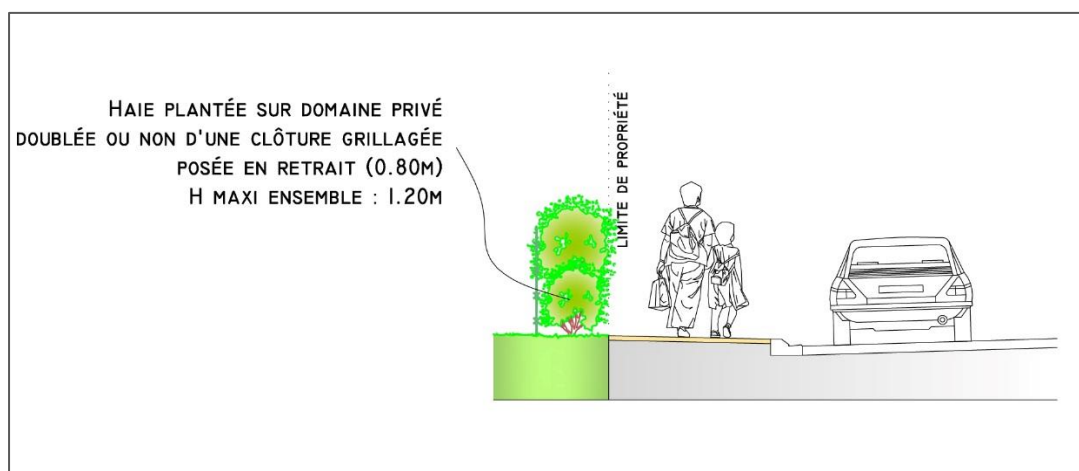
À l'alignement des voies ouvertes à la circulation (en façade des constructions et jusqu'au droit de la façade de la construction)

Les clôtures ne pourront excéder 1,20 m de hauteur et seront constituées :

- soit d'une haie seule plantée côté rue ;
- soit d'une haie doublée d'un grillage métallique plastifié gris avec poteaux de même couleur ou en bois d'une hauteur maximale de 1,20 m qui devra être implanté à 80 cm minimum en retrait de l'alignement, de façon à ce que, vu de l'espace public, le végétal soit au premier plan.

L'utilisation de grillage seul est interdite.

Les murets sont interdits.



Les haies constituées d'arbustes persistants d'essence identiques sont interdites.

Les clôtures devront se retourner afin de faire ressortir par rapport au jardin avant, une aire de stationnement privative non close.

Les seuils à l'alignement seront établis à un niveau supérieur à tous point de la voie en façade du lot.

Les propriétaires prendront à leur charge, les raccordements de chaussées ou trottoirs après la construction des clôtures. Ces raccordements seront effectués à l'identique.

Le type de haie concernant les limites à l'alignement des voies est défini dans le document intitulé « PA8 - Programme des travaux – Volet Paysager » annexé au présent dossier.

En limite séparative et fond de lots pour l'ensemble des lots

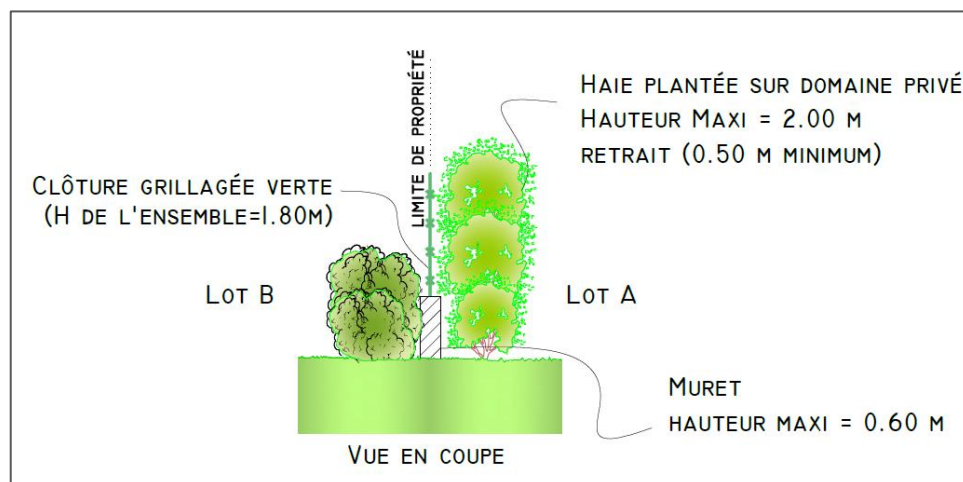
Dans le cas de réalisation de clôtures, les limites séparatives et fond de parcelles seront constituées de clôtures grillagées doublées ou non d'une haie d'essences variées.

La clôture grillagée sera constituée pour partie par un muret d'une hauteur maximum de 60 centimètres et doit être enduit sur les deux faces. Ce muret pourra être accompagné d'un dispositif de clôture complémentaire.

La hauteur maximale de l'ensemble ne pourra excéder 2,00m.

Les murs sont autorisés en limite séparative et dans la continuité de la construction principale sur une longueur de 4 m et une hauteur de 2m maximum. Ils devront être enduits sur les deux faces.

Le type de haie en fond de parcelle est défini dans le document intitulé « PA8 - Programme des travaux – Volet Paysager » annexé au présent dossier.



Nota : Lors du dépôt des permis de construire, les pétitionnaires devront préciser la constitution des clôtures.

Nota : Dans le cas où l'accès du terrain juxte les espaces verts communs, il peut être prévu un portillon d'une largeur maximale d'un mètre sur l'arrière du lot pour rejoindre ces espaces.

2.12. Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations autres que celles à usage d'habitation devra être assuré en dehors des espaces communs (voies de circulations publiques).

Afin d'éviter le plus possible le stationnement précaire des usagers de la voirie, il devra être réalisé **pour chaque construction à usage d'habitation, au moins une place pour 60 m² de surface plancher** constituée notamment :

- de garages incorporés ou non à la construction ou d'une aire de stationnement à l'intérieur de la parcelle ;
- d'un emplacement privatif de 6,00 x 5,00 m minimum non clos ouvert sur la voie publique.

2.13. Espaces libres et plantations

- Espaces libres et plantations

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés en harmonie avec l'environnement existant ou à créer. Les aires de dépôts et de stockage doivent être entourées d'un écran de verdure.

- Espaces boisés classés

Les espaces boisés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme. En l'absence de marge de recul portée aux documents graphiques, les constructions devront être implantées en respectant un recul de 3 mètres au droit du huppier.

Arbres, haies, secteurs paysagers Les éléments végétaux ou naturels (arbres, haies, secteurs paysagers, etc.) identifiés au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'urbanisme et figurant au plan de zonage doivent l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. Leur abattage partiel est néanmoins possible mais pourra être subordonné à des plantations nouvelles respectant le caractère du lieu.

De plus,

Un "Guide des clôtures – Réglementation et conseils pour réaliser votre projet" est mis à disposition des acquéreurs par la Ville de La Roche-sur-Yon (en mairie ou sur le site internet www.ville-larochesuryon.fr) depuis le 20-07-2015.

Les haies de thuyas, cupressus et lauriers palmes sont interdites.



2.14. Possibilité maximale d'occupation des sols

Il a été fixé pour l'îlot 1 – Tranche 4, une surface de plancher constructible de **8090 m²** répartie comme suit :

- 5 lots > 500 m² (**258 m²** de surface de plancher /logement) : **1290 m²** de surface de plancher maximale (lots 113, 133, 134, 135) ;
- 40 lots < 500 m² (**170 m²** de surface de plancher /logement) : **6800 m²** de surface de plancher maximale,

NB : La surface de plancher constructible de l'ensemble de l'îlot 1 étant de 15 750 m², la surface définie sur la Tranche 3 était de 7660 m².

