



Hôtel de Ville
Place Napoléon
85000 LA ROCHE SUR YON



BROSSARDIERE AMENAGEMENT
Moulin Neuf
85000 LA ROCHE SUR YON



Lorraine DONDAINAS
Paysagiste conceptrice
Urbaniste OPQU



GÉOUEST
DES EXPERTS POUR DES CONSEILS SUR MESURE

46 rue B. Franklin ▪ BP 50352
85000 LA ROCHE SUR YON CEDEX
Tél. 02 51 37 27 30 ▪ contact@geouest.fr

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 5 – Tranche 8**



PA10 - RÈGLEMENT



Sommaire

Sommaire	2
1. OBJET DU REGLEMENT	3
2. CHAMP D'APPLICATION	3
2.1. Desserte des terrains par les voies publiques ou privées	3
2.2. Desserte des terrains par les réseaux	3
2.3. Forme et caractéristique des ilots et lots.....	4
2.4. Implantation des constructions par rapport aux voies publiques ou privées.....	4
2.5. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	4
2.6. Hauteur des constructions	4
2.7. Aspect extérieur des constructions et aménagement des abords.....	5
2.8. Stationnement des véhicules	7
2.9. Possibilité maximale d'occupation des sols	8



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 5 – Tranche 8 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 au règlement de la 1AUB du PLU, les constructions devront respecter les dispositions complémentaires suivantes :

2.1. Desserte des terrains par les voies publiques ou privées

L'emplacement des accès véhicules aux lots indiqués au plan de composition a un caractère obligatoire pour l'ensemble des lots.

2.2. Desserte des terrains par les réseaux

- Eaux Pluviales

Chaque acquéreur devra adapter sa construction pour qu'elle soit raccordée aux réseaux et branchements réalisés par l'aménageur.

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.

La collecte des eaux pluviales de toiture, via une cuve enterrée ou aérienne, pour utiliser l'eau de pluie à des usages extérieurs au bâtiment (arrosage du jardin, lavage de la voiture...) est fortement préconisée.

- Réseaux d'alimentation en énergie et réseaux de communication

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, coffrets élec, télécom, 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.

Dans la mesure du possible, les antennes et paraboles ne doivent pas être visibles de l'espace public. 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.

- Collecte des déchets

Chaque acquéreur devra apporter ses ordures ménagères, emballages, verre et papier aux containers enterrés existants à proximité sur les tranches précédentes du Domaine de La Brossardière.

2.3. [Forme et caractéristique des ilots et lots](#)

Les lots libres sont **numérotés de 248 à 288** pour ce secteur. L'îlot 5 tranche 8 regroupera à terme **41 logements minimum**.

Les lots **Voies V19, V20, V21 et EV10** constituent l'ensemble des espaces communs intérieurs du lotissement ; 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.

2.4. [Implantation des constructions par rapport aux voies publiques ou privées](#)

En bordure de la rue de la Brossardière à l'Est, les constructions nouvelles devront respecter un retrait de 3m à l'alignement défini par une zone non-constructible au plan de composition du lotissement (PA4).

Les constructions nouvelles sur les lots 250, 251, 260 et 261 devront être implantées soit à l'alignement soit avec un recul minimum de 3m vis-à-vis du boulevard Paul Caillaud.

Sur le lot 269, la construction devra être implantée entre 5 et 10 m par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées.

2.5. [Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives](#)

Les constructions devront respecter les implantations partielles obligatoires en limite séparative définies au plan de composition du lotissement (PA4) pour certains lots.

2.6. [Hauteur des constructions](#)

La hauteur maximale des constructions est limitée à une hauteur de 7,50 mètres à l'égout.

Conformément à l'OAP du secteur, l'ensemble des logements devront être en R+1 minimum (hauteur minimale obligatoire à partir de 50m² de surface de plancher).

La hauteur des annexes non accolées à la construction principale est limitée à 4 m au faîtage, ou 3 m à l'égout du toit.

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



2.7. Aspect extérieur des constructions et aménagement des abords

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.

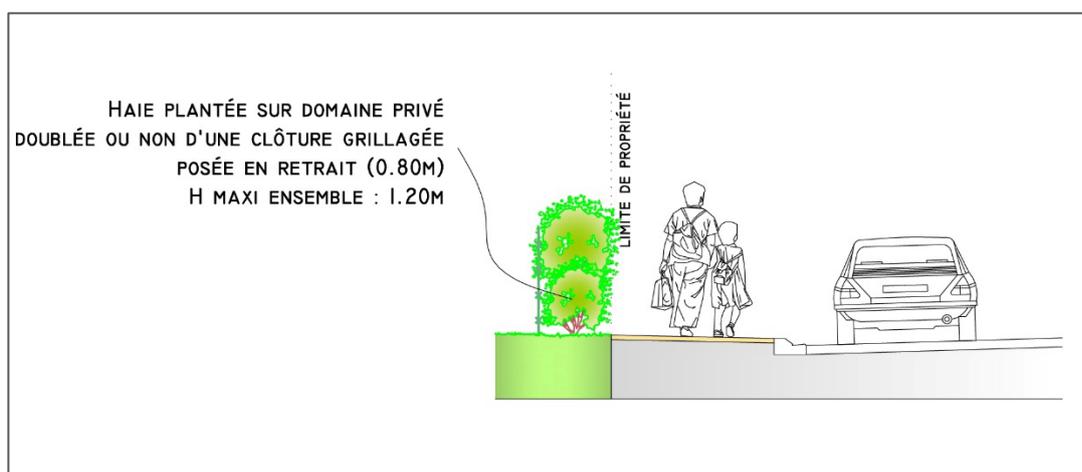
Tous les locaux annexes devront être en harmonie avec le bâtiment principal.

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

Clôtures

À l'alignement sur la voie portant l'accès au lot (limites de couleur orange au plan de clôtures en annexe)

Les clôtures ne pourront excéder 1,20 m de hauteur et seront constituées d'une haie doublée ou non d'un grillage. La clôture devra être implantée 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'essences identiques sont interdites.

L'aire de stationnement privative sera de préférence 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 la limite avec les voies est défini dans le document intitulé « PA8 - Programme des travaux – Volet Paysager » annexé au présent dossier.

En limites séparatives et en fonds de lots ne donnant pas sur des espaces communs ou des voies de circulation (limites de couleur violette au plan de clôtures en annexe)

Les clôtures auront une hauteur maximale de 2,00m vis-à-vis du terrain fini. Les clôtures seront constituées d'une clôture grillagée pouvant comporter dans sa partie basse un muret maçonné d'une hauteur maximale de 60cm et obligatoirement enduit sur les deux faces, l'ensemble ne pouvant excéder une hauteur de 2,00m.

Ces dispositifs peuvent être accompagnés de haies.

Les lames occultantes insérées dans la clôture seront autorisées.

Les murs d'une hauteur de 2m maximum sont uniquement autorisés en limite séparative et dans la continuité à l'arrière de la construction principale sur une longueur de 4m. En cas de construction mitoyenne sur les deux limites séparatives, un mur pourra être réalisé sur chacun des côtés. Les murs devront être enduits sur les deux faces.

En limites séparatives et en fonds de lots donnant sur des espaces communs ou des voies de circulation (limites de couleur verte au plan de clôtures en annexe)

Les clôtures seront constituées d'une clôture grillagée pouvant comporter dans sa partie basse un muret maçonné d'une hauteur maximale de 60cm et obligatoirement enduit sur les deux faces, l'ensemble ne pouvant excéder une hauteur de 1,80m par rapport au terrain fini.

Ces dispositifs peuvent être accompagnés de haies.

Les lames occultantes insérées dans la clôture seront autorisées.

Les murs sont interdits.

*Le type de haie concernant la limite avec les voies et les chemins piétons est défini dans le document intitulé « **PA8 - Programme des travaux – Volet Paysager** » annexé au présent dossier.*

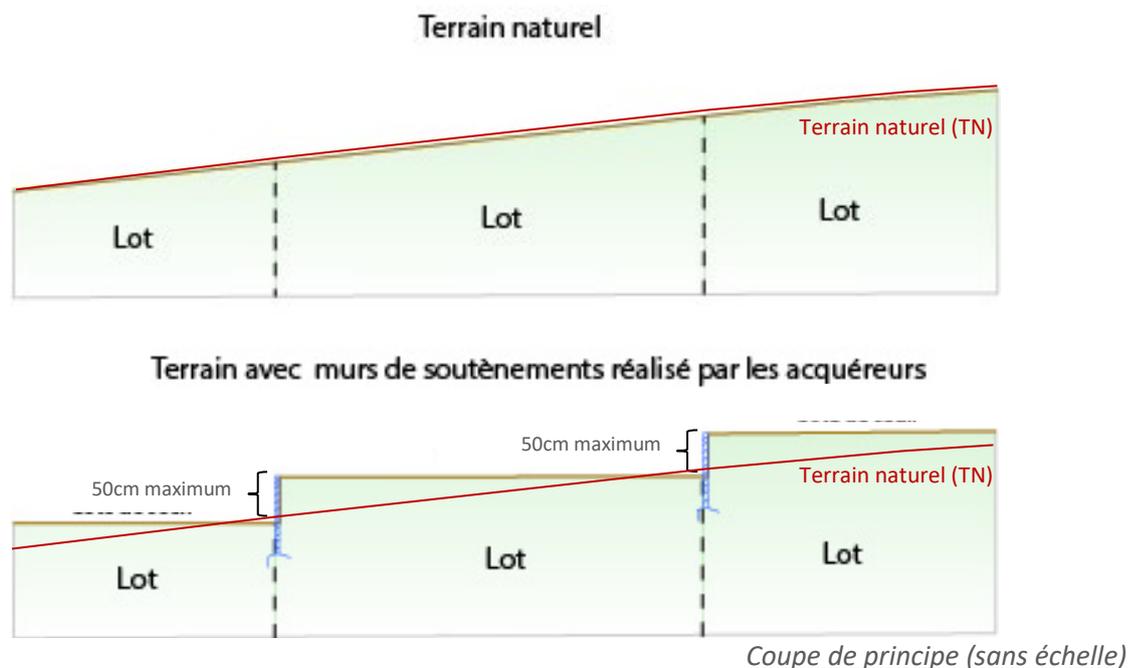
Nota : Dans le cas où l'accès du terrain jouxte les espaces verts communs, il peut être prévu un portillon d'une largeur maximale d'un mètre sur l'arrière du lot pour rejoindre ces espaces.



Mouvements de terres et mur de soutènement

Les mouvements de terres sont limités à 50 centimètres par rapport au terrain naturel. Les murs de soutènement ne pourront pas excéder 50 centimètres de hauteur et ne sont autorisés que sur les linéaires matérialisés en violet et en vert au plan de clôtures annexé au présent règlement.

Exemple :



2.8. Stationnement des véhicules

Il devra être aménagé sur chaque lot un espace de stationnement privatif de préférence non clos et ouvert sur la voie publique de façon à permettre le stationnement de deux véhicules et de dimensions minimales :

- 6,00m x 6,00m pour les accès situés en bordure d'une voie de 5,00m d'emprise ;
- 6,00m x 5,00m pour ceux où la voie présente une largeur supérieure à 5,00m (lots 255, 281, 282, 283 et 284).

Ces emplacements obligatoires sont matérialisés sur le plan de composition du lotissement (PA4).



2.9. Possibilité maximale d'occupation des sols

Il a été fixé pour l'ilot 5 – Tranche 8, une surface de plancher constructible de **7400 m²** répartie dans le tableau suivant :

Numéro de lot	Superficie (m ²)	Surface de plancher autorisée (m ²)
248	362	180
249	274	170
250	322	170
251	434	190
252	353	180
253	341	170
254	378	180
255	330	170
256	387	180
257	378	180
258	299	170
259	299	170
260	368	180
261	406	190
262	400	190
263	396	180
264	473	190
265	410	190
266	398	180
267	286	170
268	275	170
269	365	180
270	400	190
271	355	180
272	349	170
273	464	190
274	364	180
275	392	180
276	357	180
277	436	190
278	419	190
279	620	220
280	452	190
281	344	170
282	444	190
283	343	170
284	253	170
285	374	180
286	318	170
287	342	170
288	402	190
TOTAL	15362	7400

NB : La surface de plancher constructible de l'ensemble de l'ilot 5 étant de 14 060 m², la surface définie sur la Tranche 8 est de 7400 m².

