

- **Indivision BONNEAU, soit**
- **M. BONNEAU Jean-François**
8 Chem. des Poiriers
85000 LA ROCHE SUR YON
- **M. BONNEAU Christophe**
25 Imp. Léonard Coquet
85000 LA ROCHE SUR YON
- **M. FORT Yves**
72, rue des Robretières
85000 LA ROCHE SUR YON
- **M. BONNIN Raymond**
19 Rue Jules Verne – Belleville
85170 BELLEVIGNY
- **M. & Mme POIRAUD Yvon**
25 Rue Francine Robert
85000 LA ROCHE SUR YON
- **M. & Mme HERMOUET Rémi**
84 Rue Romanet
85000 LA ROCHE SUR YON

Lorraine DONDAINAS



DES EXPERTS POUR DES CONSEILS SUR MESURE

46 rue B. Franklin ■ BP 50352
85009 LA ROCHE SUR YON CEDEX
Tél. 02 51 37 27 30 ■ contact@geouest.fr

DEPARTEMENT DE LA VENDEE

VILLE DE LA ROCHE-SUR YON

RD n°37

(Route de Dompierre-sur-Yon)

Lotissement à usage principal d'habitation **"Les Jardins de Sainte Anne"**

PA10 - RÈGLEMENT

Modificatif n°1

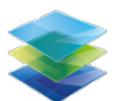
Objet :

- Subdivision des lots ;
- Création d'un espace vert comportant un bassin de rétention ;
- Modification des règles de constructibilité ;



Sommaire

Sommaire	2
1. OBJET DU REGLEMENT	3
2. CHAMP D'APPLICATION	3
2.1. Occupations et utilisations du sol	3
2.2. Accès et voirie	3
2.3. Desserte par les réseaux	3
Ordures ménagères	4
2.4. Forme et caractéristique des lots	4
2.5. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	4
2.6. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	4
2.7. Aspect extérieur des constructions et aménagement des abords	4
2.8. Stationnement des véhicules	5
2.9. Espaces libres et plantations	5
2.10. Possibilité maximale d'occupation des sols	5
3. DISPOSITIONS COMPLEMENTAIRES	6
3.1. Servitudes diverses	6
Droit de tour d'échelle	6
3.2. Taxes	6
3.3. Adhésion aux présentes	6
3.4. Dispositions afférentes aux modifications de règles posées par le règlement	6
3.5. Obligation du permis de construire	7



1. OBJET DU REGLEMENT

Il ne s'applique qu'aux espaces privatifs.

Il fixe les règles et 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 Jardins de Sainte-Anne" situé Route de Dompierre-sur-Yon sur la commune 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

Outre les prescriptions portées aux dispositions générales, aux articles de la zone **UH** du PLU de la Roche-Sur-Yon, les constructions devront respecter les dispositions complémentaires suivantes :

2.1. Occupations et utilisations du sol

Il est autorisé sur l'ensemble du lotissement la réalisation de constructions à usage principal d'habitation et leurs annexes.

2.2. Accès et voirie

La desserte automobile du lotissement s'effectuera à partir de la route de Dompierre-Sur-Yon.

Les accès aux lots ont un caractère obligatoire. Leurs emplacements et dimensions devront être respectés.

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

2.3. Desserte par les réseaux

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

Les eaux pluviales des parcelles devront être gérées par un système de rétention infiltration sur l'unité foncière. Seul le rejet d'un trop-plein sera accepté dans les tabourets de branchement posés en limite de propriété ou dans le fossé existant au fonds des lots 10 et 11.

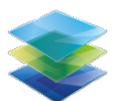
Les eaux pluviales ne doivent pas se déverser directement ou indirectement sur la voie publique ou l'espace collectif.

Les dispositifs de rétention doivent être conçus, dimensionnés et implantés afin de pouvoir gérer un volume minimal de **3 m³ par lot**.

Les acquéreurs sont invités à poser/prévoir des cuves de récupération des eaux de toiture. La cuve de stockage des eaux de toiture et le dispositif tampon des eaux pluviales pourront être mutualisés sous condition d'avoir un volume minimal disponible de 3 m³ en permanence (rétention).

Le lotisseur prend en charge la réalisation des antennes de branchements au réseau d'Eaux Pluviales pour chaque lot, jusqu'à l'intérieur du lot, ainsi qu'un tabouret à passage direct sur la voirie commune à créer.

Les permis de construire devront mentionner la profondeur du réseau (cotes radiers des branchements) et le schéma de raccordement.



Toutes modifications des équipements mis en place par l'aménageur dans le cadre du programme des travaux (branchements AEP, EU, coffrets EDF, FT, candélabres, etc...) sollicitées par un acquéreur ne pourront être réalisées sur son terrain ou sur l'espace collectif :

- qu'après accord de la commune de LA ROCHE SUR YON et de l'aménageur ;
- que par les Sociétés Gestionnaires des différents réseaux ;
- qu'aux frais exclusifs du demandeur.

Tout autre raccordement que ceux prévus par la commune seront à la charge exclusive des demandeurs.

Ordures ménagères

Un espace destiné au stockage des déchets en attente de collecte, de caractéristiques techniques et dimensions suffisantes, sera aménagé à l'entrée du lotissement.

2.4. Forme et caractéristique des lots

- Les lots **1 à 13** sont destinés à recevoir des constructions autorisées à l'article 2.2 du présent règlement ;
- Les lots **V1 et EV1** constitue l'ensemble des espaces communs intérieurs du lotissement (voirie, espaces verts) ; ils pourront recevoir suivant les besoins, des équipements publics tels un poste de transformation EDF, une réserve incendie, une aire de dépôt des ordures ménagères, etc...

La réunion de 2 lots pour l'édification d'une seule construction sera interdite.

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

Les constructions devront respecter les zones non constructibles **et les zones d'implantation obligatoires d'au moins 50% de la façade principale de la construction** définies au plan de composition (PA4).

2.6. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions devront respecter les indications figurant au plan de composition (PA4).

Les abris de jardins devront être situés à l'arrière de la construction principale. Ils pourront être situés dans la zone non-constructible de 3,00m définie au plan de composition (PA4).

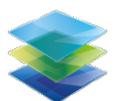
2.7. Aspect extérieur des constructions et aménagement des abords

Tout projet de construction devra présenter un volume et un aspect satisfaisants permettant une bonne intégration dans l'environnement tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit et notamment la végétation existante et les constructions voisines qui y sont implantées.

Tous les locaux annexes réalisés avec des moyens de fortune tels que des matériaux de démolition, de récupération, etc.... sont interdits. Dans tous les cas, les volumes et matériaux (toitures ou façades) des annexes devront être réalisées en harmonie avec l'environnement immédiat au sein duquel s'inscrit le projet. Cette notion d'harmonie n'implique pas nécessairement le recours à des matériaux de façades ou de couverture identiques.

Les coffrets de branchements électriques devront être incorporés dans les clôtures.

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



Les acquéreurs devront souffrir, sans indemnité, sur les clôtures ou les constructions, de l'apposition éventuelle de toutes inscriptions ou la mise en place d'installations d'intérêt commun (numéros, nom de rue, etc....).

2.8. Stationnement des véhicules

Il devra être réalisé pour chaque lot au moins deux places de stationnement dans un emplacement de dimensions minimales 6m x 5m, **obligatoirement traité en revêtement perméable**.

La réalisation d'un garage incorporé ou non à l'habitation est également possible afin d'ajouter un stationnement supplémentaire.

2.9. Espaces libres et plantations

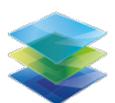
Afin d'assurer une bonne insertion du projet dans l'environnement et de conserver un écran végétal avec la RD 37, les lots 1 et 13 doivent obligatoirement conserver la haie située le long de la route départementale.

Les nouvelles haies plantées, tant à l'alignement qu'en limite séparative auront un caractère pouvant varier de la haie libre à caractère champêtre ou bocager, à la haie taillée.

Les haies de thuyas, cupressus et lauriers palmes sont à proscrire.

2.10. Possibilité maximale d'occupation des sols

Il a été fixé pour l'ensemble du lotissement, une surface de plancher constructible de **3120 m²** répartie équitablement entre chaque lot, soit 240 m² par lot.



3. DISPOSITIONS COMPLEMENTAIRES

3.1. Servitudes diverses

Il peut être placé sur les voies des installations d'intérêt commun (candélabres, poteaux, réserve incendie, etc...). Les propriétaires ou ayants droits doivent souffrir sans indemnité, de l'apposition de toutes inscriptions ou la mise en place d'installations d'intérêt commun. Toutes modifications de ces ouvrages sont à la charge des demandeurs.

Nul ne peut s'opposer à l'écoulement naturel des eaux provenant des fonds supérieurs.

Les acquéreurs des lots devront supporter la présence du surplomb végétal des arbres existants à l'extérieur de leurs lots et n'auront pas le droit d'intervenir sur cette végétation sans autorisation préalable du propriétaire riverain.

Certains acquéreurs de lot devront supporter sur leur parcelle, le positionnement d'un coffret commun d'alimentation EDF, téléphone ou éclairage public. Ce coffret sera dans la mesure du possible, juxtaposé au coffret de branchement EDF privé et intégré au mur de clôture. Les lots concernés seront définis après étude détaillée des réseaux par les différents concessionnaires.

Droit de tour d'échelle

Les acquéreurs acceptent de consentir à leurs voisins une autorisation provisoire de tour d'échelle, pour une construction en mitoyenneté.

Ce droit de tour d'échelle se caractérise comme suit :

- Droit d'accès au mur en question consistant en un droit de passage sur une bande de terrain contiguë au mur à partir de la voie publique jusqu'à l'extrémité de ce mur et d'une largeur de 2,50 mètres ;
- Droit de pénétrer sur toute cette bande de terrain pour les ouvriers et tous les matériaux nécessaires pour mener à bien les travaux envisagés ;
- Droit de démonter la clôture existante ;
- Droit d'installer un échafaudage pendant la durée de la phase d'enduit.

3.2. Taxes

Les acquéreurs des lots seront astreints aux règlements des taxes en vigueur dans la ville de La Roche-Sur-Yon à la date de dépôt du permis de construire.

Ceux-ci seront aussi astreints à la participation pour le raccordement à l'assainissement collectif.

3.3. Adhésion aux présentes

La signature des actes comporte l'attribution en pleine propriété d'un lot défini, ainsi que l'adhésion complète aux dispositions du présent règlement établi par l'aménageur pour cette opération, dont un exemplaire sera remis à chaque acquéreur de lot.

3.4. Dispositions afférentes aux modifications de règles posées par le règlement

Le règlement a le caractère d'une disposition réglementaire et ses modifications ne peuvent intervenir même par voie de tolérance ou de désuétude, par une décision des parties privées, fussent-elles unanimes.

Les modifications de toutes natures seront soumises aux autorisations administratives selon la législation en vigueur (article L442.10 du Code de l'Urbanisme).

Conformément aux dispositions des articles L442.9, R442.22, R442.23 du Code de l'urbanisme, les règles d'urbanisme contenues au plan masse et au règlement du présent lotissement



cesseront de s'appliquer au terme de dix années à compter de la délivrance du permis d'aménager.

3.5. Obligation du permis de construire

Les acquéreurs des lots doivent obligatoirement déposer une demande de permis ou une déclaration préalable suivant la réglementation en vigueur en Mairie de LA ROCHE SUR YON tant pour la construction principale que pour la construction annexe.

