

LE DOMAINE DE LA SOIVRE
LA ROCHE-SUR-YON (85)



PA 10 - RÈGLEMENT

VU POUR ETRE ANNEXE
A MON ARRETE EN DATE DU

18 JUIN 2019

VILLE DE LA ROCHE SUR YON

VILLE DE LA ROCHE SUR YON
Courrier arrivé le

12 AVR. 2019

Service accueil ADS

MAÎTRE D'OUVRAGE



SIPO PHILAM
1, avenue du Commandant Belmont
85180 CHÂTEAU D'OLONNE
TEL : 02 51 21 09 83

SIPO Philam
AMÉNAGEMENT IMMOBILIER
TÉL. 02 51 21 49 53 / 06 14 59 17 08 - Fax: 02 51 22 07 98
agence.sipo@orange.fr
6, rue le Corbusier - Z.I. Les Plesses
85180 LE CHÂTEAU D'OLONNE
B.P. 11850 - 85118 LES SABLES D'OLONNE CEDEX
RCS La Roche-sur-Yon B 430 273 177 - N°MET 430 273 177 00021 - N°PE 42942

MAÎTRE D'ŒUVRE de conception



Urbanisme

MILLE Architectes
7 quai de Versailles
44000 NANTES
TEL : 02 85 29 09 24



Paysage

Côté Paysage
20 rue de Lattre de Tassigny
85150 LA MOTHE ACHARD
TEL : 02 51 94 74 98



VRD

GÉOUEST
126 rue J.Y Cousteau
85009 LA ROCHE SUR YON
TEL : 02 51 37 27 30

PIÈCE	ÉCHELLE	DATE	
PA 10		Décembre 2018	

-Titre I-

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - OBJET DU REGLEMENT

Le présent règlement s'applique à l'intérieur du lotissement à usage principal d'habitation dénommé « Le Domaine de la Soivre », tel que le périmètre en est défini au plan de l'état actuel et dans les autres documents du permis d'aménager.

L'opération répond au zonage UB du PLU actuel de la commune.

Il fixe les règles et servitudes générales dans l'assiette foncière du lotissement.

Dans l'emprise du lotissement, tout projet de construction sera donc soumis à ce présent règlement qui sera communiqué au futur acquéreur avant la signature de l'acte de vente.

ARTICLE 2 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Ce règlement est applicable, en sus du droit des tiers et des règles générales d'urbanisme en vigueur sur le territoire de la Commune, à savoir le Plan Local d'Urbanisme.

La responsabilité du lotisseur ne pourra être engagée en raison des dispositions du PLU ou des modifications qui pourraient être apportées à ce dernier, quelle que soit leur date.

Il est opposable à quiconque détient ou occupe, à quelque titre que ce soit, un terrain compris dans l'assiette foncière du lotissement. Il doit être rappelé dans tout acte translatif, ou locatif des parcelles, à l'occasion de chaque vente, ou de chaque location, de revente ou de locations successives.

Le complément graphique du présent règlement est le plan de composition.

Il doit être remis à chaque acquéreur de lot.

Il est complété par un guide de conception et un plan de prescriptions définis pour chaque lot.

Les dispositions du présent règlement ne deviennent définitives qu'après approbation par l'autorité compétente.

Le présent règlement s'applique au lotissement Le Domaine de la Soivre, situé sur la commune de LA ROCHE-SUR-YON.

PA10 – Projet de règlement

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRAIN

Les espaces du lotissement indiqués au plan masse (joint en pièce PA 04) occupent une surface totale de :

Surface totale du terrain loti : 52 169 m²

Les surfaces sont provisoires et ne seront définitives qu'après le mesurage et le bornage des terrains par un cabinet de géomètre.

SURFACE DU PERMIS D'AMENAGER	52 169 m²
-------------------------------------	-----------------------------

SURFACE ILOT NORD (PA ULTERIEUR)	13 760 m²
---	-----------------------------

SURFACE PA - HORS ILOT NORD	38 409 m²
SURFACE ESPACES VERTS COMMUNS (privé)	10 720 m ²
SURFACE ESPACES PUBLICS CIRCULANS COMMUNS - voirie, placettes, cheminements et stationnements (privé)	5 050 m ²
SURFACE LOTS LIBRES	20 638 m ²
SURFACE POJET GROUPE 6 LOTS	2 271 m ²
SURFACE CESSIBLE TOTALE	22 639 m²
SURFACE PLANCHER LOTS LIBRES	8 240 m ²
SURFACE PLANCHER ILOT PROJET GROUPE 6 LOTS	900 m ²
SURFACE PLANCHER TOTALE	9 140 m²
SURFACE PLANCHER RESIDUELLE	500 m ²

PA10 – Projet de règlement

➤ **Tableau de surfaces**

Les surfaces sont provisoires et ne seront définitives qu'après le mesurage et le bornage des terrains par un cabinet de géomètre.

LOTS	SURFACE	SURFACE PLANCHER
1	675 m ²	250
2	510 m ²	200
3	787 m ²	280
4	530 m ²	200
5	821 m ²	300
6	779 m ²	280
7	483 m ²	250
8	420 m ²	180
9	524 m ²	200
10	559 m ²	230
11	756 m ²	280
12	585 m ²	250
13	552 m ²	250
14	696 m ²	280
15	468 m ²	200
16	443 m ²	200
17	579 m ²	230
18	754 m ²	280
19	533 m ²	230
20	625 m ²	250
21	741 m ²	280
22	724 m ²	280
23	550 m ²	230
24	474 m ²	200
25	650 m ²	250
26	528 m ²	230
27	490 m ²	200
28	580 m ²	250
29	588 m ²	250
30	579 m ²	230
31	419 m ²	180
32	422 m ²	180
33	429 m ²	180
34	538 m ²	230
35	577 m ²	250
Projet groupé 6 LOTS	2271 m ²	900
TOTAL	22 639 m²	9 140 m²

-Titre II-

NATURE de L'OCCUPATION et de L'UTILISATION du SOL

ARTICLE 1 - OCCUPATIONS et UTILISATIONS du SOL INTERDITES

Les règles du PLU en vigueur s'appliquent.

ARTICLE 2 - OCCUPATIONS et UTILISATIONS du SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Les règles du PLU en vigueur s'appliquent.

Sont admises les constructions de maisons ou d'immeubles à usage d'habitation et leurs annexes.

Mouvement de terrains :

L'implantation de la construction devra impérativement tenir compte de la topographie du terrain et s'implanter de manière judicieuse afin de limiter au maximum les mouvements de terrain (déblais/remblais). Un **travail d'adaptation à la pente** est attendu pour l'ensemble du projet (aire de stationnement, construction, terrasse, jardin).

Des adaptations mineures du terrain pourront être réalisées pour l'implantation de la construction ; le reste de la parcelle rejoint la pente naturelle du terrain.

Toute côte de dalle singulière devra être justifiée.

Éviter les sous-sols, sauf en cas de terrain particulier très en pente.

- Titre III-

CONDITIONS de L'OCCUPATION du SOL

ARTICLE 3 - ACCES et VOIRIE

3.1 Accès

Les règles du PLU en vigueur s'appliquent.

L'accès automobile est défini pour chaque lot comme indiqué au plan de composition (PA04). Cette desserte sera également précisée au plan de prescriptions remis à chaque

PA10 – Projet de règlement

acquéreur. Les acquéreurs devront en tenir compte dans l'élaboration de leur projet de construction et d'aménagement.

3.2 Voirie

Les règles du PLU en vigueur s'appliquent.

ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Alimentation en eau potable

Les règles du PLU en vigueur s'appliquent.

4.2 Assainissement et eaux pluviales

Les règles du PLU en vigueur s'appliquent.

4.3 Réseaux divers

Les règles du PLU en vigueur s'appliquent.

4.4 Collecte des déchets

Les règles du PLU en vigueur s'appliquent.

ARTICLE 5 - SUPERFICIE MINIMALE des TERRAINS

Les règles du PLU en vigueur s'appliquent.

Les formes des terrains sont celles indiquées au plan de division, les surfaces définies ne seront définitives qu'après le bornage des lots.

ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET VOIES

L'implantation des constructions devra se faire à l'intérieur des zones définies pour chaque lot sur le **plan de prescriptions** remis à chaque acquéreur. L'implantation des constructions devra respecter les contraintes qui y sont inscrites : retraits, alignement, bandes d'accroche.

En tenant compte de ces contraintes, la construction s'implante selon les règles suivantes :

- A l'alignement des voies et emprises publiques
- Avec un recul de 1 m minimum des voies et emprises publiques.

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 des voies et emprises publiques doivent respecter les implantations définies pour les limites séparatives.

PA10 – Projet de règlement

ARTICLE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

L'implantation des constructions devra se **faire à l'intérieur des zones définies pour chaque lot sur le plan de prescriptions** remis à chaque acquéreur. L'implantation des constructions devra respecter les contraintes qui y sont inscrites (retrait, mitoyenneté, hauteur maximale...).

En tenant compte de ces contraintes, la construction s'implante selon les règles suivantes :

- En retrait des limites séparatives avec un recul minimum de 3 m
- Sur l'une des deux limites séparatives
- D'une limite séparative à l'autre

La construction en mitoyenneté ne doit pas porter atteinte à l'intimité des logements voisins, ni entraver l'apport solaire attendu pour les constructions bioclimatiques.

ARTICLE 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La construction de plusieurs bâtiments sur une même propriété ne doit pas entraver l'apport solaire attendu pour les constructions bioclimatiques.

ARTICLE 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Les règles du PLU en vigueur s'appliquent.

Une zone non constructible pourra être précisée au plan de prescriptions remis à chaque acquéreur.

ARTICLE 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les règles du PLU en vigueur s'appliquent.

ARTICLE 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1 Volumes

Les règles du PLU en vigueur s'appliquent.

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect cohérent, permettant une bonne intégration dans l'environnement, tout en tenant compte du

PA10 – Projet de règlement

site général dans lequel il s'inscrit et notamment la végétation existante et les constructions voisines.

Les volumes seront simples. Des assemblages variés de volumes simples pourront être proposés. L'équilibre entre les formes et les percements sera recherché. Les modénatures seront sobres.

11.2 Des projets durables

Le projet d'aménagement privilégie, dans un objectif de développement durable, une démarche environnementale de l'urbanisation et des constructions. Les constructions à venir sur le Domaine de la Soivre devront apporter des réponses précises aux thèmes suivants :

- Maîtrise de la consommation énergétique : travailler en premier lieu l'exposition de chaque logement pour favoriser l'apport solaire passif : les constructions seront implantées de manière à dégager la majeure partie du jardin au sud, sud-ouest, ou ouest de la parcelle pour un ensoleillement maximal. Privilégier ensuite les énergies renouvelables, le solaire, l'aérothermie, le bois...
- Maîtrise de la consommation en eau dispositifs d'économie d'eau comme la double chasse d'eau, les systèmes d'aérations aux robinets, minimiser les distances chauffe-eau robinets...
- Mode constructif durable : il s'agit de privilégier des matériaux durables, conditions de fabrications, distances de transport minimum, et tenue dans le temps...

11.3 Toitures

Les règles du PLU en vigueur s'appliquent.

Pour les constructions avec toiture en pentes, le nombre de pentes est limité à 2 pentes pour un même volume.

11.4 Façades

Les règles du PLU en vigueur s'appliquent.

Gamme chromatique

L'utilisation de la couleur sur les façades doit être justifiée par le projet global et se faire au profit du projet. Il pourra notamment souligner un volume en pied, en creux, en saillie.

Les bandeaux entre deux menuiseries et les encadrements de fenêtres distinctifs en couleur ou matériaux sont interdits.

Les descentes d'eaux pluviales seront de la même couleur que la façade ou en zinc ou en aluminium.

Les coffres de volets roulants sont intégrés à l'intérieur de la façade.

PA10 – Projet de règlement

Des protections contre les salissures liées au ruissellement d'eau de pluie sur les façades sont à prévoir.

Matériaux des constructions

La mise en œuvre de matériaux durables et sains sera privilégiée, de façon à faciliter les conditions optimales de confort, de santé et de longévité de la construction.

Ces raisons conduisent à encourager l'utilisation des matériaux suivants :

- Les enduits lissés, enduits ciment peints, enduits mortier traditionnel.
- La pierre de taille, la pierre agrafée (à condition qu'aucune partie de faible épaisseur ne soit visible).
- Le béton lissé peint dans la masse.
- Le bois peint ou naturel ainsi que la tôle et autres matériaux finis. Les bardages en bois, en acier, en toile, en treillis pourront être utilisés ainsi que les façades végétales.
- On privilégiera des matériaux « durables », comme le bois, la terre cuite ou crue, les isolants à base végétale, ...

Les matériaux suivants sont interdits :

- Les baguettes d'angle apparentes.
- Les matériaux de placage imitant un rendu naturel (bardages pastiches ou artificiels type PVC par exemple) sont proscrits.
- Les imitations de matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois, etc. ainsi que l'emploi à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouvert d'un parement ou d'un enduit tel que : parpaing brut, carreaux de plâtre, briques creuses, etc.

11.5 Abris de jardins, annexes et équipements techniques

Les règles du PLU en vigueur s'appliquent.

Les espaces annexes dédiés au rangement (bricolage, jardinage), les abris de jardins, les celliers, les garages à vélos, les locaux techniques divers (équipement pour piscine, PAC, ...) doivent toujours être intégrés, glissés sous une pergola ou attenants au garage ; sinon ils doivent être intégrés à la construction principale.

Les annexes de jardin d'une surface de moins de 20m² pourront présenter un aspect différent du volume principal de la construction, sous réserve qu'elles soient réalisées en bois et placée en fond de parcelle.

11.6 Antennes et éléments techniques

Les règles du PLU en vigueur s'appliquent.

11.7 Clôtures

L'édification des clôtures est soumise à la procédure de déclaration.

PA10 – Projet de règlement

Les dispositions de cet article ne concernent pas les limites des îlots de logements collectifs ou groupés qui feront l'objet d'un traitement spécifique lié au projet d'ensemble.

L'aménageur prend en charge la réalisation de certaines clôtures avec l'espace public en vue de garantir la qualité du nouveau quartier. Ces linéaires sont identifiés au plan de composition (PA04) et au plan de prescriptions remis à chaque acquéreur. Ces limites sont à conserver et entretenir régulièrement par l'acquéreur.

Le traitement des autres limites de lot est à la charge de l'acquéreur, elles respectent les prescriptions mentionnées ci-après. **La clôture sur rue n'est pas obligatoire.**

Les talus et soutènements existants sur le lot ou en limite de lot (talus plantés, talus de gestion des dénivelés) sont à conserver impérativement et à entretenir régulièrement.

Patrimoine arboré

Les arbres et arbustes existants repérés au plan de composition (PA04) au plan des aménagements paysagers (PA08) ainsi qu'au plan de prescriptions sont impérativement conservés. Ils sont intégrés au traitement de la limite si une clôture est réalisée. La zone inconstructible éventuellement mentionnée au plan de prescriptions doit impérativement être respectée afin d'assurer leur pérennité.

Type de clôture

Si une clôture est réalisée, elle doit respecter les caractéristiques suivantes :

Les clôtures ont une hauteur de :

- 1.20 m maximum à l'alignement des voies ouvertes à la circulation
- 1.80 m maximum en limites séparatives entre 2 lots libres, en limites avec un espace vert commun et en fond de parcelle

Elles sont constituées au choix :

- D'un **grillage** à maille rectangulaire 10x5 cm environ, en acier galvanisé et plastifié de coloris gris anthracite. Le grillage sera fixé sur poteaux en bois naturellement imputrescible (chêne, robinier, châtaignier) de section carrée 10X10 cm.
- En **ganivelles de châtaignier** fixées sur poteaux en bois naturellement imputrescible (chêne, robinier, châtaignier) de section carrée 10X10 cm, avec fils en acier galvanisé et raidisseurs assurant une tension soignée
- En **limites séparatives**, les clôtures en **lames de bois naturellement imputrescible** sont autorisées.

Tout autre type de clôture est interdit.

PA10 – Projet de règlement

Exemples de clôtures grillagées avec poteaux en bois imputrescible



Exemples de clôture en ganivelles de châtaignier et de clôture séparative en lame de bois naturel



Les éléments de doublage de la clôture et d'occultation sont interdits et notamment :

- Les clôtures en brande, en treillage de lattes de bois, en filets opaques
- Les clôtures en PVC ou autres matériaux plastifiés
- Les éléments en béton préfabriqués
- Les plaques de béton préfabriquées, y compris à claire-voie,
- Les matériaux de fortune (tôle ondulée, amiante ciment, etc....)

Gestion des dénivelés

Compte tenu de la topographie du quartier, les **soubassements** « en dur » sont autorisés uniquement pour rattraper les niveaux de terrasse. Pour le jardin la gestion des dénivelés par talus planté doit être privilégiée.

PA10 – Projet de règlement

Les soubassements intégreront obligatoirement un revêtement de finition (enduit, bois, ...), sur l'ensemble des faces visibles. Leur hauteur ne dépasse pas la différence d'altimétrie entre le point le plus haut le point le plus bas de la limite.

Plantations

Si une clôture en grillage ou en ganivelles de châtaignier est réalisée, elle est obligatoirement doublée d'une haie ou de grimpantes. Les caractéristiques des haies à planter s'accorderont avec les prescriptions suivantes :

- La haie est composée de 4 essences arbustives minimum parmi les essences ci-dessous, à raison de 50% de caducs et 50% de persistants
- Les haies mono-spécifiques (d'une seule essence) sont interdites
- Les essences de la famille des Cupressacées telles que : Cyprès de Leyland ou de Lambert, Faux cyprès, Génévriers, Thuyas, sont interdites. De même, les lauriers palmés et Pyracanthas sont proscris
- Les bâches plastique et les toiles tissées polypropylène sur les talus sont interdites, seuls les paillages 100% biodégradables ou biocompostables sont autorisés (jute, coco, chanvre, copeaux de bois, biopolymères biodégradables/biocompostables, ...)

Palette végétale exhaustive pour les haies en limite de propriété :

- *Arbustes persistants*: Troène commun (*Ligustrum vulgare 'Atrovirens'*), Troène du japon (*Ligustrum japonicum*), Laurier tin (*Viburnum tinus*), Osmanthe (*Osmanthus X burkwoodii*), Laurier du Portugal (*Prunus lusitanica*)
- *Arbustes caducs*: Amélanchier (*Amelanchier canadensis*), Noisetier (*Corylus avellana*), Cornouiller mâle (*Cornus mas*), Cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*), Sureau noir (*Sambucus nigra*), Charme commun (*Carpinus betulus*), Viorne obier (*Viburnum opulus*), Viornes variées (*Viburnum odoratissimum, plicatum, X bodnatense, carlesii*), Seringat (*Philadelphus coronarius*).

Les plantations seront implantées aux distances réglementaires précisées au Plan Local d'urbanisme, ou à défaut dans le code civil.

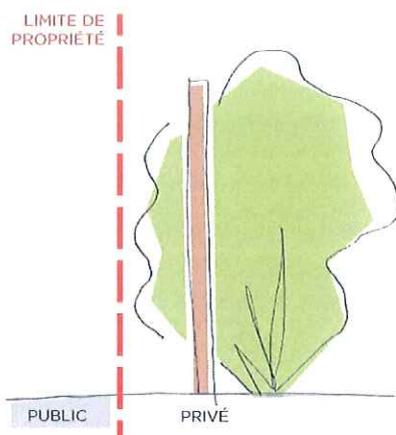
Chaque propriétaire devra assurer, dès l'acquisition, l'entretien de son lot et procéder en temps voulu à la taille des haies et arbres tiges ou cépées plantées en limite de propriété afin de maintenir une végétation compacte et maîtriser son développement.

Les plantations réalisées par l'aménageur et les végétaux existants conservés, seront impérativement maintenus et protégés quelle que soit leur distance aux limites séparatives.

Implantation de la clôture

Bien se référer au plan de prescriptions du lot pour identifier chaque type de clôture.

PA10 – Projet de règlement

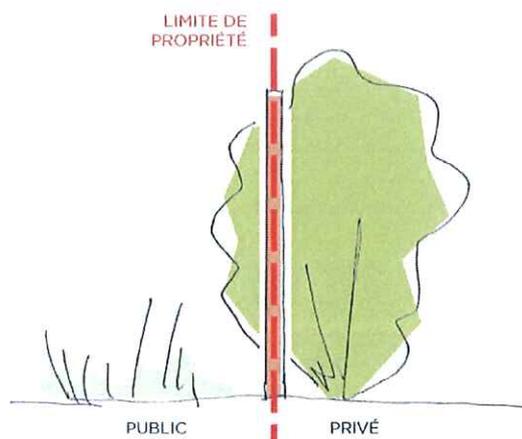


TYPE 1 : Clôtures en limite des voies

La clôture est installée en recul de 30 cm par rapport à la limite de propriété pour se fondre dans la végétation. La haie est implantée côté espace privé. Les propriétaires se chargent de l'entretien régulier pour que la végétation ne déborde pas sur la voirie

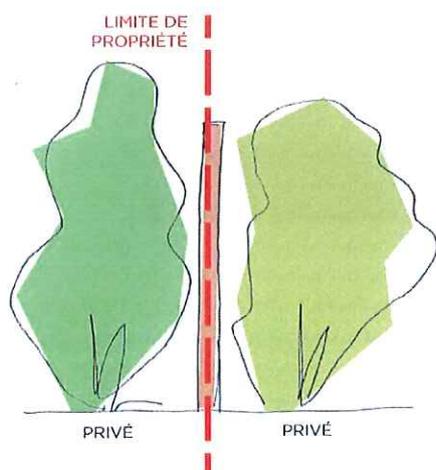
TYPE 2 : Clôtures en limite d'espaces communs plantés ou engazonnés

La clôture obligatoirement en ganivelles de châtaignier est installée en limite de propriété. La haie est implantée côté espace privé. La végétation peut déborder sur l'espace public si elle est maîtrisée



TYPE 3 : Clôtures en fond de lot

La clôture grillagée ou en ganivelles de châtaignier est installée en limite de propriété. La haie est implantée côté espace privé. Les propriétaires se chargent de l'entretien régulier pour maîtriser la végétation



TYPE 4 : Clôtures entre 2 lots libres

La clôture est installée sur la limite de propriété entre les lots.

Si la clôture est réalisée en grillage ou ganivelles, elle est obligatoirement doublée d'une haie. La haie est constituée de 2 rangées d'arbustes plantés en quinconce de part et d'autre de la clôture. Les propriétaires se chargent de l'entretien régulier pour maîtriser la végétation

PA10 – Projet de règlement

Pare-vue

Les pare-vues sont autorisés dans les conditions suivantes :

- Hauteur maximale fixée à 1m80
- Implanté au droit des terrasses, dans le prolongement de la façade ou le long de la clôture
- Sur 4 m linéaire maximum
- Il est réalisé en bois ou dans le même matériau que la construction lorsqu'il est implanté dans le prolongement de la façade
- Il est complété par des plantes grimpantes s'il n'est pas accompagné d'une haie

Exemples de pare-vues bois autorisés



PA10 – Projet de règlement

Les règles du PLU en vigueur s'appliquent.

Nota : les dispositions de cet article ne concernent pas les stationnements des îlots de logements collectifs ou groupés qui feront l'objet d'un traitement spécifique lié au projet d'ensemble.

Les stationnements des terrains à bâtir sont implantés conformément aux emplacements mentionnés au plan de prescriptions remis à chaque acquéreur. Des adaptations mineures pourront être autorisées au cas par cas par l'urbaniste conseil en fonction des impératifs techniques.

Des places visiteurs sont prévues sur le domaine public, à raison d'au minimum 1/2 place par logement.

ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les règles du PLU en vigueur s'appliquent.

ARTICLE 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCUPATION DU SOL

Les règles du PLU en vigueur s'appliquent.

