

DEPARTEMENT DE LA VENDEE
VILLE DE LA ROCHE SUR YON

LE PARC DE LA GRIMAUDIERE

MAITRE D'OUVRAGE :

S.C.I. LA ROCHE MAZURELLE

P.A 10 INDICE C

Général Foy
Investissement



VU POUR ETRE ANNEXE
A MON ARRETE EN DATE DU

- 4 MARS 2016

VILLE DE LA
ROCHE SUR YON

PA 10 REGLEMENT

DATE

31/07/2015

FRANCOIS MYSLIWICZ
Architecte D.P.L.G.
43bis, Avenue de la Division Leclerc
92320 CHATILLON

Tel : 01.42.53.37.94
Fax : 01.47.35.52.82

GENERAL FOY INVESTISSEMENT

19 rue de Vienne - TSA 60030
75001 PARIS CEDEX 08
Tél. 01.85.55.10.00 Fax. 01.85.55.32.71
RCS Nanterre 392 460 325 - APE 4110 A
Siret 392 460 325 000 47

REGLEMENT DE CONSTRUCTION DU LOTISSEMENT

ARTICLE 0 : OBJET ET CHAMP D'APPLICATION.

Le lotissement auquel s'applique le présent règlement est situé sur la commune de LA ROCHE SUR YON (VENDEE). Il prend la dénomination de "LE PARC DE LA GRIMAUDIERE".

Son emprise foncière avant division parcellaire figure au cadastre de la commune sous les références suivantes :

Section CR, parcelle n°63p, Section CP, parcelles 8 et 9.

Le présent règlement a pour objet de fixer les règles d'urbanisme et les servitudes d'intérêt général imposées dans le lotissement. En conséquence, toutes les constructions, quel qu'en soit la nature ou la destination, sont subordonnées à l'obtention préalable du permis de construire délivré dans le respect des prescriptions législatives ou réglementaires en vigueur (notamment le P.L.U. de LA ROCHE SUR YON) et des dispositions ci-après.

Article 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.

Conforme au règlement du P.L.U. en vigueur.

Article 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES.

Conforme au règlement du P.L.U. en vigueur.

Article 3 - ACCES ET VOIRIE.

3.1 - ACCES :

Aucun accès aux parcelles privatives autre que ceux figurant au document graphique ne pourra être autorisé.

Les accès auront des dimensions fixées par le document graphique.

3.2 - VOIRIE :

Les emprises des voies, placettes, trottoirs et cheminements sont définies au plan de voirie.

Article 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX.

4.1 - ALIMENTATION EN EAU POTABLE :

Toute construction à usage d'habitation doit être raccordé au réseau public d'alimentation en eau potable.

4.2 – ASSAINISSEMENT :

Les conditions et les modalités de raccordement sont celles fixées au règlement du Service d'Assainissement communal en vigueur.

A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

Eaux usées :

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle. Les ouvrages privatifs devront être munis de dispositifs anti-retour, afin d'éviter tous dommages dans le cas de mise en charge du réseau collectif.

L'évacuation d'eaux usées dans les fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Eaux pluviales :

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les eaux de ruissellement issues des toitures et surfaces imperméabilisées, seront infiltrées sur leur parcelle privative.

4.3 - RESEAUX DIVERS :

Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie, de télécommunication (téléphone, câble) doivent être conçus en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété.

Les ouvrages nécessaires à l'installation de ces réseaux doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à la date du dépôt du permis de construire.

Article 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

La surface et la forme des terrains constituant les lots du lotissement sont définies dans le plan du parcellaire et de composition du lotissement.

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

Conforme au règlement du P.L.U. en vigueur.

Les abris de jardin dans la limite de 9 m², devront s'implanter sans retrait des limites parcellaires à l'endroit identifié au plan de composition (PA 4).

Article 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

Conforme au règlement du P.L.U. en vigueur.

Les abris de jardin dans la limite de 9 m², devront s'implanter sans retrait des limites parcellaires à l'endroit identifié au plan de composition (PA 4).

Article 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

Conforme au règlement du P.L.U. en vigueur.

Les abris de jardin dans la limite de 9 m², devront s'implanter sans retrait des limites parcellaires à l'endroit identifié au plan de composition (PA 4).

Article 9 - EMPRISE AU SOL.

Conforme au règlement du P.L.U. en vigueur.

Article 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS.

Conforme au règlement du P.L.U. en vigueur.

Article 11 : ASPECT EXTERIEUR.

Conforme au règlement du P.L.U. en vigueur.

11.1 - FORME ET VOLUME DES CONSTRUCTIONS :

L'implantation des vérandas en façade ou en pignon donnant sur une voie est interdite.

11.2 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS :

Les annexes, autres que les abris de jardins et véranda, seront construites, couvertes et enduites avec les mêmes matériaux que la construction principale. Leur toiture sera à deux pentes identiques à celle de la construction principale.

11.3 - LES CLOTURES :

Les clôtures sur rues :

Seront, pour les lots 1 à 17, constituées de haies vives qui pourront être doublées d'un grillage métallique plastifié de couleur verte dont la hauteur n'excédera pas 1,20 mètre et qui sera implanté en retrait de 0.80 m. par rapport à la limite de propriété en façade sur rue.

Seront, lorsqu'elles existent, pour les îlots A à D, constituées de haies vives qui pourront être doublées d'un grillage métallique plastifié de couleur verte dont la hauteur n'excédera pas 1,20 mètre et qui sera implanté en retrait de 0.80 m. par rapport à la limite de propriété en façade sur rue ou nu de la façade sur rue dans le prolongement de celle-ci.

Les clôtures en limites séparatives :

Lorsqu'elles existent, seront à la charge des acquéreurs. Elles devront être conçues de manière à s'intégrer convenablement dans l'environnement où elles se situent et à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat. Elles n'excéderont pas 1,20 mètres.

Ces haies seront constituées de végétaux panachés (entre espèces champêtres et espèces de végétaux libres).

Végétaux champêtre :
Acer Campestris
Amelanchier lamarckii
Carpinus Betulus
Cornus Alba Elegantissima
Cornus Mas
Corylus maxima
Crateagus monogyna compacta
Euonymus Europaeus
Euonymus japonicus
Leptospernum scoparium
Osmanthus heterophyllus
Philadelphus Belle étoile
Syringa microphylla Superba
Viburnum opulus

Végétaux libres :
Cornus stolonifera
Daphné X burkwoodii Somerset
Deutzia elegantissima Rosealand
Euonymus fortunei
Kerri japonica
Potentilla fruticosa Goldfinger
Potentilla fruticosa Mandshurica
Ribes sanguineum
Salix lanata
Spirea bumalda

Les thuyas et les cupressus sont proscrits.

Des piliers constitués de pierres de ton clair ou de maçonnerie recouverte d'enduit de ton pierre, identique à celui des maisons, seront construits en accompagnement des portails et entrées.

Les portails et portillons devront être peints d'un ton identique à celui des menuiseries extérieures.

Les portails, lorsqu'ils existent devront être implantés de façon à permettre la création de deux places de stationnement de jour, réservées à l'acquéreur.

Les portillons lorsqu'ils existent devront être implantés sur le retour de la clôture perpendiculairement à la voie.

11.4 - SOUS-SOLS.

Le stationnement en sous-sol est interdit.

Article 12 : STATIONNEMENT.

Conforme au règlement du P.L.U. en vigueur.

D'une façon générale il sera créé 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher avec au moins 2 places de stationnement pour les logements individuels.

Pour les logements individuel, le portail lorsqu'il existe, sera implanté de façon à permettre la réalisation d'au moins une place de jour.

Article 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES.

Conforme au règlement du P.L.U. en vigueur.

ARTICLE 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.

N° de LOT	Surface de Plancher maximale autorisée par lot
N°A	6 500 mètres carrés
N°B	1 600 mètres carrés
N°C	1 800 mètres carrés
N°D	1 600 mètres carrés
N°1	200 mètres carrés
N°2	200 mètres carrés
N°3	200 mètres carrés
N°4	200 mètres carrés
N°5	200 mètres carrés
N°6	200 mètres carrés
N°7	200 mètres carrés
N°8	200 mètres carrés
N°9	200 mètres carrés
N°10	200 mètres carrés
N°11	200 mètres carrés
N°12	200 mètres carrés
N°13	200 mètres carrés
N°14	200 mètres carrés
N°15	200 mètres carrés
N°16	200 mètres carrés
N°17	200 mètres carrés
ESPACES COMMUNS	100 mètres carrés