

Carrefour de la Croisée
Port Bourgenay
85440 TALMONT SAINT
HILAIRE

Lorraine Dondainas



GÉOUEST
DES EXPERTS POUR DES CONSEILS SUR MESURE

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

DEPARTEMENT DE LA VENDEE

VILLE DES SABLES D'OLONNE

Rue du Port

Lotissement à usage principal d'habitation " La Roulière "

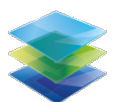
PA10 - REGLEMENT

Aux SABLES D'OLONNE,
Le 21/12/2021
L'aménageur



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. Accès et voirie	3
2.4. Desserte par les réseaux	3
Ordures ménagères	4
2.5. Forme et caractéristique des lots	4
2.6. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	4
2.7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	4
2.8. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	4
2.9. Emprise au sol	4
2.10. Hauteur maximale des constructions	4
2.11. Aspect extérieur des constructions et aménagement des abords	4
Clôtures	5
2.12. Stationnement des véhicules	5
2.13. Espaces libres et plantations	5
2.14. Possibilité maximale d'occupation des sols	6
3. DISPOSITIONS COMPLEMENTAIRES	7
3.1. Syndicat des acquéreurs	7
3.2. Servitudes diverses	7
Droit de tour d'échelle	7
3.3. Taxes	7
3.4. Adhésion aux présentes	7
3.5. Dispositions afférentes aux modifications de règles posées par le règlement	8
3.6. Obligation du permis de construire	8



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 "La Roulière" situé rue du Port sur la ville des Sables d'Olonne 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 du Plan Local d'urbanisme (PLU) en vigueur à la date de la délivrance du permis d'aménager.

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.

Le règlement applicable est celui de la Zone UV du PLU avec les dispositions complémentaires suivantes :

2.1. Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol portées à l'article UV1 du PLU.

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

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

Toutefois, l'exercice d'une profession à caractère commercial, artisanal ou libéral pourra être autorisé, sous réserve d'acceptation préalable du Maire, si la surface de plancher nécessaire à cette activité n'excède pas 80 m², que les façades de la construction ne comprennent pas de vitrines, que le stationnement correspondant aux besoins soit assuré sur la parcelle ; et à condition qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances inacceptables (odeurs, pollution, bruit...).

2.3. Accès et voirie

La desserte automobile du lotissement s'effectuera à partir de la rue du Port.

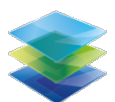
2.4. Desserte par les réseaux

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 l'aménageur dans le cadre du programme des travaux (branchements AEP, EU, EP, coffrets EDF, FT, 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.



Ordures ménagères

La collecte des ordures ménagères se fera en bordure de la rue du Port. Le jour du ramassage, chaque acquéreur devra mettre son container ou autres bacs éventuels recevant les matériaux recyclables sur l'aire de dépôts prévue en entrée de lotissement.

2.5. Forme et caractéristique des lots

- Les lots numérotés 1, 2 et 4 à 8 sont destinés à recevoir des constructions autorisées à l'article 2.2 du présent règlement ;
- Les lots 3 et 9 sont destinés à recevoir deux logements PLS (Prêt Locatif Social) ;
- Les lots V1 et EV1 constituent les espaces communs intérieur du lotissement. Ils pourront recevoir suivant les besoins, des équipements publics tels un poste 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 respecter les zones non constructibles définies au plan de composition (PA4).

Les constructions devront être implantées pour au moins 50% de la façade à l'alignement.

2.7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions devront respecter les dispositions de l'article UV7 du PLU.

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

Les constructions devront respecter les dispositions de l'article UV8 du PLU.

2.9. Emprise au sol

Les constructions devront respecter les dispositions de l'article UV9 du PLU et les zones constructibles définies aux documents graphiques.

2.10. Hauteur maximale des constructions

Les constructions devront respecter les dispositions de l'article UV10 du PLU.

Ces bâtiments devront présenter un seuil de construction minimum de 4,00m NGF conformément aux prescriptions du PPRL du Pays d'Olonne.

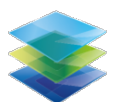
2.11. Aspect extérieur des constructions et aménagement des abords

Les constructions devront respecter les dispositions de l'article UV11 du PLU.

Les constructions doivent être d'expression architecturale traditionnelle et ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales et des cônes de vue identifiés au plan et dans les orientations d'aménagement.

L'architecture proposée devra parfaitement s'insérer dans le milieu bâti et naturel existant. La volumétrie des bâtiments devra être la plus simple possible.

Les matériaux, toitures, enduits, maçonneries et menuiseries devront respecter les dispositions du PLU, et les constructions devront comporter des volets battants de couleur permettant d'assurer la cohérence des nouvelles constructions dans le contexte de village ancien.



Clôtures

- A l'alignement d'un espace public, les clôtures seront composées :
 - d'un mur enduit de hauteur de 1.20 m qui intégrera les coffrets et boîtes aux lettres des logements ;
 - OU d'une grille peinte surmontant un mur bahut de 0,60 m de hauteur maximum, le tout devant respecter une hauteur de 1.20 m de hauteur et intégrer les coffrets et boîtes aux lettres des logements ;
- A l'alignement d'un espace public donnant sur un espace vert, les clôtures seront composées d'une haie d'essences variées pouvant être doublée d'un grillage d'une hauteur de 1.70m maximum.
- En limite séparative avec d'autres parcelles bâties, les clôtures seront composées d'un sous-bassement de 0,60 m surmonté de grilles ou grillages. Pour assurer l'intimité des façades arrière des habitations, un mur enduit de hauteur 1,70 m sera autorisé sur une profondeur de 3m.

Les grilles pourront être support de végétation grimpante, telle que clématite, glycine, vigne en treille, chèvrefeuille, rosier rustique, ...

Les portails seront de même hauteur que les clôtures.

Les clôtures en PVC sont interdites, tout comme l'usage de brise vue, brise vent, canisses, brande.

Les murs pourront être accompagnés d'une haie variée composée de tamaris, chèvrefeuille, pittosporum, arroche de mer, aubépine, églantier, saule osier, saule pourpre, baguenaudier, prunelier, sureau, filaria, ..., à l'exclusion de toute haie monospécifique.

Afin de préserver le cône de visibilité, les plantations sont interdites et les clôtures sont limitées à 1,20m de hauteur sur toute la zone de servitude visuelle présente sur le lot 2 et définie au plan de composition (PA4).

2.12. Stationnement des véhicules

Les aménagements devront respecter les dispositions de l'article UV12 du PLU.

Les garages pouvant accueillir des véhicules seront comptabilisés en tant que places de stationnements et leur surface n'est pas comptabilisé dans la surface plancher.

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.

2.13. Espaces libres et plantations

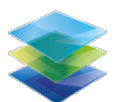
Les aménagements devront respecter les dispositions de l'article UV13 du PLU.

De plus, chaque acquéreur a l'obligation de planter sur sa parcelle 1 arbre tige (figuier, chêne vert, pommier ancien, tamaris, saule marsault, ...). Cette obligation ne s'applique pas au lot 3.

Les lots 4, 5, 7, 8 et 9 devront également aménagés leur fond de lot avec la plantation d'une haie arbustive sur l'espace non-constructible défini au PA4 afin de recréer une connexion écologique avec le milieu de marais.

Les haies seront plantées de végétaux aux essences variées, adaptées à leur sol et exposition : tamaris, chèvrefeuille, pittosporum, arroche de mer, aubépine, églantier, saule osier, saule pourpre, baguenaudier, prunelier, sureau, filaria, ...

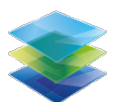
Les haies monospécifiques seront interdites.



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

2.14. Possibilité maximale d'occupation des sols

Il a été fixé pour l'ensemble du lotissement, une surface de plancher constructible de 2160 m² répartie équitablement entre chaque lot soit 240 m²/ lot.



3. DISPOSITIONS COMPLEMENTAIRES

3.1. Syndicat des acquéreurs

Même si les voies, les réseaux et les espaces libres du lotissement pourraient être incorporés ultérieurement au domaine public communal, une association syndicale des propriétaires sera constituée dans l'année de l'attribution d'un premier lot.

Les lotisseurs ou le syndicat des acquéreurs seront tenus de faire remise gratuite de l'ensemble des ouvrages sans qu'aucun des acquéreurs n'ait le droit de s'y opposer.

En attendant le classement éventuel dans le domaine public, le sol des voies demeurera affecté à la circulation publique sans aucune restriction. L'entretien des voies, des espaces communs, des réseaux incombera aux lotisseurs jusqu'à la prise en charge par l'Association Syndicale des propriétaires.

3.2. Servitudes diverses

Il peut être placé sur les voies des installations d'intérêt commun (candélabres, poteaux, 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 devront supporter les plantations réalisées sur les espaces communs, même si celles-ci ne sont pas à la distance légale.

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 :

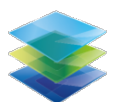
- Droit d'accès au mur en question consistant en un droit de passage sur une bande de terrain contiguë au mur à partir de la voie publique jusqu'à l'extrémité de ce mur et d'une largeur de 2,50 mètres ;
- Droit de pénétrer sur toute cette bande de terrain pour les ouvriers et tous les matériaux nécessaires 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.

3.3. Taxes

Les acquéreurs des lots seront astreints aux règlements des taxes en vigueur dans la ville des Sables d'Olonne à la date de dépôt du permis de construire.

3.4. 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.



3.5. 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.

3.6. 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 des SABLES D'OLONNE tant pour la construction principale que pour la construction annexe.

