



Carrefour de la Croisée
Port Bourgenay
85440 TALMONT SAINT
HILAIRE

Lorraine Dondainas

GEOUEST

26, rue Jacques Yves Cousteau - BP 50352
85009 LA ROCHE SUR YON Cedex

Tél. : 02 51 37 27 30 - Fax: 02 51 46 05 43

contact@geouest.fr

N° Siret : 480 365 956 00014



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 des Parcs

Lotissement à usage principal d'habitation " Le Clos des Parcs "

PA10 - REGLEMENT

Aux SABLES D'OLONNE,
Le
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	5
2.12. Stationnement des véhicules	5
2.13. Espaces libres et plantations	5
2.14. Possibilité maximale d'occupation des sols	5
3. DISPOSITIONS COMPLEMENTAIRES	6
3.1. Syndicat des acquéreurs	6
3.2. Servitudes diverses	6
Droit de tour d'échelle	6
3.3. Taxes	6
3.4. Adhésion aux présentes	6
3.5. Dispositions afférentes aux modifications de règles posées par le règlement	7
3.6. 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 "Rue des Parcs" situé rue des Parcs 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 Ucb 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 Uc1 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...).

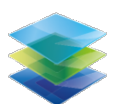
2.3. Accès et voirie

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

L'emplacement des accès véhicules aux lots indiqués au plan de composition a un caractère obligatoire pour le lot n°3 et préférentiel pour les autres.

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

Le jour du ramassage des ordures ménagères, les acquéreurs des lots devront présenter leurs containers à l'entrée de l'opération, le long de la rue des Parcs.

2.5. Forme et caractéristique des lots

- Les lots numérotés 1 à 4 sont destinés à recevoir des constructions autorisées à l'article 2.2 du présent règlement ;
- Le lots V1 constitue l'espace commun intérieur du lotissement. Il pourra 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).

2.7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions devront respecter les dispositions de l'article Uc7 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 Uc8 du PLU.

2.9. Emprise au sol

Les constructions devront respecter les dispositions de l'article Uc9 du PLU.

Ainsi l'emprise au sol maximale pour chaque lot sera définie comme suit :

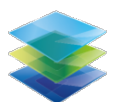
- Lot 1 : 117 m²
- Lot 2 : 118 m²
- Lot 3 : 99 m²
- Lot 4 : 136 m²

Les constructions devront respecter les zones constructibles définies aux documents graphiques. Des abris de jardins de 12m² maximum seront autorisés sous réserve qu'ils soient implantés en fond de parcelle.

2.10. Hauteur maximale des constructions

Les constructions devront respecter les dispositions de l'article Uc10 du PLU.

Ces bâtiments devront présenter un seuil de construction minimum permettant un raccordement gravitaire aux réseaux assainissement EU / EP (Cf. Plan de composition PA4).



2.11. Aspect extérieur des constructions et aménagement des abords

Les constructions devront respecter les dispositions de l'article Uc11 du PLU.

2.12. Stationnement des véhicules

Il devra être réalisé pour chaque lot, au moins deux places de stationnement constituées :

- d'un emplacement privatif de 5,00 x 5,00 m minimum comprenant deux places de stationnement minimum non clos ouvert sur la voie publique. Le portail éventuel devra donc être réalisé en retrait de la voie.

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

Conformément à l'article Uc13 du PLU, sur l'ensemble des lots : « tout abatage d'arbres est interdit sauf s'il est rendu nécessaire pour l'implantation des constructions et après autorisation liée au permis de construire. Dans ce cas, les arbres arrachés doivent être remplacés par un nombre équivalent d'arbres nouveaux à planter sur le fonds considéré. »

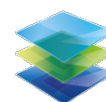
Les haies, tant à l'alignement qu'en limite séparative auront un caractère pouvant varier de la haie libre à caractère champêtre ou bocager, à la haie taillée.

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

2.14. Possibilité maximale d'occupation des sols

Il a été fixé pour l'ensemble du lotissement, une surface de plancher constructible de 800 m² répartie équitablement entre chaque lot soit 200 m²/ lot.

Lots	Surfaces (m ²)	Emprise au sol maximale autorisée (m ²)	Surface plancher maximale autorisée (m ²)
1	392	117	200
2	395	118	200
3	331	99	200
4	454	136	200



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.

