



3 Allée des Tourbières
Beaumont La Ronce
37360 BEAUMONT
LOUESTAULT



1691 Avenue de l'Atlantique
85440 TALMONT SAINT HILAIRE



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

COMMUNE DES SABLES D'OLONNE
Commune déléguée d'OLONNE SUR MER

Rue du Taillis

**Lotissement à
usage principal d'habitation
"Le Taillis des Olonnes"**

PA10 - REGLEMENT

A Les Sables d'Olonne,
Le 21/08/2019
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	4
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	5
Sur une profondeur maximale de 20 m :	5
Au-delà de cette profondeur de 20 m :	5
Dispositions alternatives :	5
2.8. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	5
2.9. Emprise au sol	5
2.10. Hauteur maximale des constructions	6
2.11. Aspect extérieur des constructions et aménagement des abords	6
Expression architecturale	6
Aspect des constructions – matériaux	6
Maçonneries-Percements	6
Toitures	6
Sous-sols	7
Clôtures	7
Antennes, paraboles, pylônes, dispositifs pour les énergies renouvelables	7
2.12. Stationnement des véhicules	8
Constructions à usage d'habitation	8
2.13. Espaces libres et plantations	8
2.14. Possibilité maximale d'occupation des sols	9
3. DISPOSITIONS COMPLEMENTAIRES	10
3.1. Syndicat des acquéreurs	10
3.2. Servitudes diverses	10
Droit de tour d'échelle	10
3.3. Taxes	10
3.4. Adhésion aux présentes	11
3.5. Dispositions afférentes aux modifications de règles posées par le règlement	11
3.6. Obligation du permis de construire	11



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 "Le Taillis des Olonnes" situé rue du Taillis sur la commune des SABLES D'OLONNE – Commune déléguée d'OLONNE SUR MER 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 des autorisations d'urbanisme.

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.

Outre les prescriptions portées aux articles UB1 à UB14 de ce document, les constructions devront respecter les dispositions complémentaires suivantes :

2.1. Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol portées à l'article UB1 du PLU.

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

Les lots 1 à 16 sont destinés à l'usage d'habitat. Les lots 1 à 16 ne pourront recevoir qu'un seul logement par lot.

L'îlot A est destiné à l'habitat pour 4 logements collectifs sociaux.

L'îlot B est destiné à l'habitat pour 3 logements sociaux dont 1 logement type PSLA.

L'îlot C est destiné à l'habitat pour 4 logements intermédiaires privés.

Les lots V1, V2 sont destinés à la voirie de desserte du lotissement, les lots EV1, EV2 et EV3 sont destinés aux espaces verts du lotissement.

Les espaces communs pourront recevoir des équipements et installations à caractère d'intérêt général (transformateur électrique, point de collecte de tri sélectif...) nécessaires au bon fonctionnement de la zone.

La réunion de lots contigus pourra être autorisée. Dans ce cas, abstraction sera faite de la limite séparant ces lots.

La subdivision de lots est interdite pour les lots 1 à 16.

2.3. Accès et voirie

La desserte automobile du lotissement s'effectuera à partir de la rue du Taillis par une voie intérieure (V1).



L'emplacement des accès véhicules aux lots indiqués au plan de composition a un caractère obligatoire pour certains lots et préférentiel pour d'autres.

Toutefois, en cas de modification (pour les entrées facultatives), celui-ci devra tenir compte des coffrets, candélabres, plantations et aires de stationnement publiques réalisées en bordure de voirie et ce, après accord de la commune des SABLES D'OLONNE.

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

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 par l'aménageur dans le cadre du programme des travaux (branchements AEP, EU, EP, 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 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

En accord avec les services des Sables d'Olonne Agglomération, deux aires de présentation des containers seront aménagées aux entrées des impasses.

2.5. Forme et caractéristique des lots

Pas de prescription complémentaire à l'article UB5 du règlement du Plan Local d'Urbanisme.

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

Les constructions s'implanteront en retrait d'au moins 2 m de l'emprise des voies.

Lorsqu'une construction est projetée sur un terrain bordé par au moins deux voies la construction pourra s'implanter à l'alignement d'une seule voie. Sur les autres voies, les implantations se feront en retrait d'au moins 1 m par rapport à l'alignement.

Lorsqu'une construction est projetée sur un terrain bordé par une voie et une emprise publique autre que la voirie la construction pourra s'implanter à l'alignement de la seule voie. Sur les autres emprises, les implantations se feront en retrait d'au moins 1 m par rapport à l'alignement.

Les piscines enterrées ou hors sol sont autorisées dans les marges de recul éventuelles, toutefois, aucune couverture ultérieure ne peut être envisagée sur une piscine implantée dans une zone non aedificandi (dispositions générales).

Cas des drapeaux : lorsqu'une construction est projetée sur un terrain, en recul par rapport à l'alignement ou limite d'emprise, et que l'espace non bâti en front de rue se limite à l'accès du terrain, celui-ci sera considéré comme ne comportant que des limites séparatives de propriété.

Les constructions de service public ou d'intérêt collectif s'implanteront à l'alignement ou limite d'emprise ou bien en retrait d'au moins 1 m.



Les constructions devront respecter les zones non constructibles définies au plan de composition (PA4).

Les acquéreurs de lot devront adapter leur construction aux équipements desservant leur lot. Une implantation différente pourra être autorisée pour les équipements d'infrastructure ou communs.

Les acquéreurs devront respecter les branchements d'assainissement et de réseaux posés par l'aménageur et adapter leurs constructions en fonction de la position planimétrique et altimétrique de ces branchements.

2.7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Sur une profondeur maximale de 20 m :

à compter de l'alignement ou limite d'emprise de la voie, les constructions doivent être édifiées :

- soit en ordre continu d'une limite latérale à l'autre,
- soit en retrait par rapport à une limite séparative latérale seulement, d'une distance d'au moins 3 m si la construction présente des percements face à cette limite ou 2 m minimum en cas de façade aveugle ; et de même par rapport à une limite de fond de parcelle, aucun percement n'étant admis à moins de 3 m d'une limite.

Au-delà de cette profondeur de 20 m :

Les constructions doivent être implantées en respectant un retrait par rapport aux limites séparatives tel que la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres soit $3 \text{ m} \leq L \leq H/2$.

Toutefois les constructions peuvent être édifiées en limites séparatives si la hauteur mesurée au droit de ces limites est inférieure à 3.5m

Dispositions alternatives :

Les piscines enterrées ou hors sol sont autorisées dans les marges de recul éventuelles. Toutefois, aucune couverture ultérieure ne peut être envisagée sur une piscine implantée dans une zone non aedificandi (dispositions générales).

Les constructions de service public ou d'intérêt collectif s'implanteront en limite ou en retrait d'au moins 1 m.

Les constructions devront respecter les zones non constructibles définies au plan de composition (PA4).

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

Les constructions respecteront entre elles une distance minimale de 3m (piscines non couvertes exceptées : 2m).

2.9. Emprise au sol

Il n'est pas fixé d'emprise au sol maximale, à l'exception des abris de jardin qui ne doivent pas excéder 16 m².



2.10. Hauteur maximale des constructions

Le gabarit admis dans la zone UB est de R+1+attique.

La hauteur des constructions ne devra pas excéder 7 m à l'égout ou à l'acrotère, à compter du niveau du terrain le plus élevé entre le terrain naturel à l'aplomb de la construction et le fil d'eau de la voirie et 9,50 m au point le plus haut.

La hauteur d'un étage droit en rez-de-chaussée, pour les constructions mixtes (au sens de la mixité sociale) à vocation notamment d'habitat collectif, ne devra pas être inférieure à 3 m.

En cas d'installations multiples en toiture, un garde-corps ou pare-vue sera exigé pour masquer les dispositifs.

Les constructions devront présenter un seuil de construction minimum permettant un raccordement gravitaire aux réseaux assainissement EU / EP.

2.11. Aspect extérieur des constructions et aménagement des abords

Expression architecturale

Conformément à l'article R.111-27 du code de l'urbanisme, la situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés au « *caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales* ».

Aspect des constructions – matériaux

Les annexes des habitations telles que garages, ateliers, buanderies, etc... doivent être traitées avec les mêmes matériaux que le bâtiment principal.

Les abris de jardin seront construits en bois naturel imputrescible ou vernis mat voir peint ou lasuré, dans le reste de la zone UB. Les abris métalliques ou en matériaux de synthèse et les tôles métalliques ondulées ou non sont interdits.

Les matériaux de couleur vive sur de grandes surfaces sont interdits.

Maçonneries-Percements

Elles s'harmoniseront avec les couleurs des maçonneries anciennes environnantes.

Toitures

Elles seront de préférence à 2 pans, le faîtage étant parallèle au plus grand côté. Les toitures en croupe sont interdites lorsque le volume couvert ne comporte qu'un niveau. (Les croupes ne sont autorisées que sur les volumes bâtis de forme rectangulaire et avec étage) On s'efforcera de supprimer les débordements de toiture en pignon ; les débordements de toiture en bas de pente seront réduits (0,20 m en moyenne) sauf lorsqu'ils sont destinés à assurer une fonction de brise-soleil ou à supporter des équipements de captation solaire.

La pente des toitures sera comprise entre 25 et 38%.

Les toits seront majoritairement couverts de tuiles. Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux vérandas.

Les autres types de toiture seront autorisés si le projet concourt à la qualité environnementale (gestion des eaux pluviales, énergie renouvelable), ou s'il concerne une extension, un garage ou une annexe de moins de 30 m² d'emprise au sol.



Les couvertures seront en tuiles de pays dites « tiges de botte » ou tuiles d'aspect similaire ; elles seront de teinte orangée. La pente sera comprise entre 25 et 38 %. Les tuiles brunes sont prohibées.

L'ardoise pourra être autorisée dans le cas de projets particuliers portant sur des éléments significatifs du parc immobilier formant patrimoine local. Le zinc et les autres matériaux et dispositifs contributeurs d'une réduction des GES (Gaz à Effet de Serre), bio-sourcés ou faiblement émissifs seront acceptés suivant les principes actés dans le décret 2014-1414 du 27 novembre 2014.

Sous-sols

Les sous-sols sont interdits.

Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires. En cas d'implantation de clôtures, ces dernières devront être conformes aux prescriptions suivantes :

Cas des clôtures en façade sur voies et en limites séparatives jusqu'au droit de la façade de construction ou dans la marge de recul :

Les clôtures seront constituées :

- d'un muret enduit ou teinté dans la masse de hauteur comprise entre 0,20 et 1,20 m surmonté ou non de lisses verticales ou horizontales, de grilles ajourées, de claustras bois ou de matériaux à claire-voie ayant l'aspect du bois et issus de procédés de fabrication minérale ou composite à concurrence d'une hauteur maximale de 1,70 m.

Dans le cas de matériaux en PVC, leur hauteur est limitée à 0,50 m.

L'utilisation du PVC blanc, de brise vue, brise vent, brande rouleau est interdite.

Cas des clôtures en limites séparatives au-delà du droit de la façade de construction ou de la marge de recul :

Les clôtures ne devront pas excéder une hauteur de 2 m. Elles seront constituées :

- en limite séparative avec d'autres constructions ou installations :
 - par un mur de hauteur limitée à 2 m enduit sur les 2 faces ou teinté dans la masse afin de s'harmoniser avec la ou les constructions voisines ;
 - par un sous-bassement maçonné ou minéral ou en bois surmonté de matériaux de clôture (comme en façade) excluant le PVC blanc, les toiles et matériaux synthétiques.
- en limite séparative avec un espace vert commun ou public, une zone agricole ou naturelle ou une piste cyclable :
 - par un muret ou un sous-bassement minéral ou en matériaux composites de 0,60m maxi surmonté d'un grillage ou de panneaux rigides soudés et doublé d'une haie variée.

Antennes, paraboles, pylônes, dispositifs pour les énergies renouvelables

Ces installations doivent être intégrées de façon à réduire leur impact visuel et dans le souci d'une parfaite intégration paysagère.



2.12. Stationnement des véhicules

Dans les opérations de logements collectifs, des locaux devront être réservés au stationnement des 2 roues et poussettes à raison d'1 m² par logement ou pour 50 m² de surface de plancher « utile ».

Les places de stationnement nécessaires peuvent être couvertes ou non.

Constructions à usage d'habitation

- 1 place de stationnement par tranche de 60m² de surface de plancher de construction avec au minimum :

- 1 place par logement de type 1 ou 2, ou par logement social ;
- 2 places par logement de type 3 et plus ;

L'implantation du parking non clos devra respecter les branchements aux divers réseaux réalisés par l'aménageur.

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 surfaces libres de toute construction doivent être paysagées. Ces espaces devront être aménagés de façon à limiter l'imperméabilisation des sols et intégrer des plantations.

Chaque propriétaire devra assurer, dès l'acquisition, l'entretien de son lot et procéder en temps voulu aux élagages des haies afin d'éviter tout débordement sur le domaine public.

La partie de terrain comprise entre les constructions et la limite sur rue devra, en outre, être plantée de gazon et de fleurs. Les cultures potagères étant exclues de cette zone.

Les acquéreurs des lots auront soin de maintenir, d'assurer et d'entretenir des plantations suffisantes et de choisir des arbres de haute tige ornementaux.

Les essences choisies seront celles provenant du plan vert communal du secteur, à savoir le marais ouvert.

En ce qui concerne les plantations sur les lots (constitution des haies vives, plantations d'arbres...), la plantation de végétaux, hôte du « feu bactérien » est interdite et en particulier ceux précisés dans l'annexe à l'Arrêté du 12 Août 1994 du Ministre de l'Agriculture et de la Pêche.

En particulier, pour l'habitat :

Répartition des espaces verts en plein terre pour les opérations d'habitat		
Logts individuels purs (lots libres et divisions parcellaires)	au plus 5 lgts	> 5 lgts
A la parcelle	30 %	30 %
Logts collectifs, intermédiaires et groupés		
A l'opération	10 %	15 %

Les lots 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, l'îlot A et l'îlot B devront conserver et entretenir la haie existante située à l'Est et au Nord de leurs terrains en fonction des indications portées au plan PA4.



2.14. Possibilité maximale d'occupation des sols

Il a été fixé pour l'ensemble du lotissement, une surface de plancher constructible de 4300m² répartie équitablement entre chaque lot soit :

- Lots 1 à 16 : 200 m²/ lot ;
- Ilot A : 400 m²
- Ilot B : 300 m²
- Ilot C : 400 m²



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.

L'acquéreur acceptera toutes les servitudes entraînées par les plantations réalisées par l'aménageur sur les espaces communs bordant son lot.

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 commune 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.

