



6, rue le Corbusier – Z.I. Les Plesses  
85180 LE CHATEAU D'OLONNE  
B.P. 11850  
85118 LES SABLES D'OLONNE CEDEX

DEPARTEMENT DE LA VENDEE

# COMMUNE D'OLONNE-SUR-MER

Impasse de la Gabare  
Rue des Alizés

## Lotissement

# "LES PRIMULAS"

## PA10 - REGLEMENT

A Olonne-sur-Mer  
Le 09 mai 2016  
L'Aménageur



[www.geouest.fr](http://www.geouest.fr)

270, Av. François Mitterrand  
85340 OLONNE SUR MER  
Tél 02 51 23 85 52 - olonnesumer@geouest.fr



---

# Sommaire

---

<b>1. OBJET DU REGLEMENT</b>	<b>3</b>
<b>2. REGLEMENT</b>	<b>3</b>
2.1. Occupations et utilisations du sol interdites	3
2.2. Occupations et utilisations du sol admises sous conditions	3
2.3. Voirie	4
2.4. Desserte par les réseaux	4
2.5. Caractéristiques des terrains	5
2.6. Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques	5
2.7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété	6
2.8. Implantations de constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	7
2.9. Emprise au sol	7
2.10. Hauteur des constructions	7
2.11. Aspect extérieur des constructions et des abords	7
2.12. Stationnement	9
2.13. Espaces Libres et plantations	10
2.14. Coefficient d'occupation du sol	11
<b>3. DISPOSITIONS COMPLEMENTAIRES</b>	<b>12</b>
3.1. Syndicat des acquéreurs	12
3.2. Adhésion aux présentes	12
3.3. Dispositions afférentes aux modifications de règles posées par le règlement	12
3.4. Obligation du permis de construire	12
3.5. Servitudes	12
3.6. Taxes	14



## 1. OBJET DU REGLEMENT

Il ne s'applique qu'aux espaces privés.

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 "Les Primulas" situé impasse de la Gabare et rue des Alizés, sur la commune 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.

Ce règlement est applicable, en sus du droit des tiers et des règles générales d'urbanisme en vigueur sur le territoire communal, à savoir le Plan Local d'urbanisme (PLU).

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 UB13 de ce document, les constructions devront respecter les dispositions complémentaires suivantes :

## 2. REGLEMENT

### 2.1. Occupations et utilisations du sol interdites

Pas de prescription complémentaire à l'article UB1 du règlement du Plan Local d'Urbanisme.

### 2.2. Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Les lots 1 à 43 sont destinés à l'usage d'habitat ; ils ne pourront recevoir qu'un seul logement par lot.

Le lot 44 est destiné à l'usage de bureaux, de commerces, de services publics ou d'intérêts collectifs.

L'ilot A est destiné à l'habitat social pour 13 logements collectifs et 3 logements types PSLA maximum.

L'ilot B est destiné à l'habitat pour 6 logements maximum.

Les lots V1, V2, V3, V4 et V5 sont destinés à la voirie de desserte du lotissement, les lots EV1, EV2, EV3 sont destinés aux espaces verts du lotissement et le lot R1 est une réserve de voirie.

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 43.



### 2.3. Voirie

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique.

**La desserte automobile des lots 1 à 43 et de l'ilot B s'effectuera par une voirie intérieure (V1, V2, V3 et V4) réalisée dans le cadre de l'opération. L'ilot A et le lot 44 seront desservis par l'impasse de la Gabare.**

**L'emplacement de l'accès véhicules et du parking privatif non clos aux lots 1, 2, 4, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 18, 21, 22, 23, 24, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33 et 40, indiqué au plan PA4, est imposé et devra être strictement respecté. Aucun accès automobile autre que le parking non clos ne sera autorisé.**

**Pour le reste des lots, l'emplacement de l'accès véhicules et du parking privatif non clos n'a qu'un caractère préférentiel. Malgré tout, en cas de modification, celui-ci devra tenir compte des coffrets, regards, mâts d'éclairages ou aires de stationnement sur trottoir publiques réalisés en bordure du lot.**

**La largeur de l'accès aux lots 1 à 43 devra être de 5m minimum.**

**Les lots devront respecter les accès automobiles et/ou piétons interdits, conformément aux indications mentionnées au plan PA4.**

**Chaque propriétaire sera tenu d'établir des seuils à l'alignement de la voie publique à un niveau supérieur à la chaussée. Le niveau des seuils des constructions sera de 5 cm au-dessus du niveau du point haut du trottoir ou de la chaussée fini.**

### 2.4. Desserte par les réseaux

#### **Eau potable**

Toute construction doit être obligatoirement raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable.

#### **Assainissement**

##### *Eaux usées*

Toute construction doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement par l'intermédiaire d'un dispositif conforme aux règles sanitaires en vigueur et selon le cas, après un pré-traitement.

**Chaque acquéreur devra adapter sa construction pour qu'elle soit raccordée aux réseaux et branchements réalisés par l'aménageur.**

##### *Eaux pluviales*

Les eaux pluviales recueillies sur le terrain peuvent être dirigées vers le réseau par des dispositifs appropriés. Cependant, il est recommandé sur la parcelle de favoriser la récupération et le traitement des eaux pluviales, par des dispositifs adaptés (puisards, citernes de récupération...), en vue d'un usage privatif.

**Chaque acquéreur devra adapter sa construction pour qu'elle soit raccordée aux réseaux et branchements réalisés par l'aménageur.**

#### **Electricité – Téléphone – Télédistribution**

Les réseaux et les branchements doivent être établis en souterrain.

Les locaux techniques doivent être intégrés dans le volume des constructions projetées sauf impossibilité justifiée.



Toutes modifications des équipements mis en place par l'aménageur dans le cadre du programme des travaux (AEP, EU, EP, ELEC, GAZ –si desserte-, TEL, ECLAIRAGE PUBLIC) 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 ou déplacement de branchement seront à la charge exclusive des demandeurs.

**NB** : Les prestations de l'aménageur et les obligations de l'acquéreur sont définies dans un cahier des charges purement contractuel de droit privé imposé à tous les propriétaires de lot du lotissement.

### Déchets

Pour les constructions individuelles, une installation de composteur est exigée afin de respecter les dispositions de l'article 194-VII de la loi ENE.

Dans les opérations comportant plusieurs logements, un compostage collectif peut être admis dans les espaces communs.

**Le principe de collecte des ordures ménagères (container ou autres sacs jaunes), appliqué au lotissement, sera le suivant :**

- Pour les l'ensemble des lots, exceptés ceux indiqués en infra, par présentation en façade de lots en bordure de chaussée ;
- Pour les lots 32 et 33 par présentation à l'angle Sud-Ouest du lot 34 (dans le pan coupé) ;
- Pour les lots 40 et 43 par présentation à l'angle Nord-Ouest du lot 43 (dans le plan coupé).

En dehors des créneaux de ramassage, les containers ou autres sacs devront être stockés dans les lots.

### 2.5. Caractéristiques des terrains

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 aux emprises publiques

Les constructions s'implanteront en retrait d'au moins 1 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).**

**Etant entendu que dans tous les cas, les garages devront se situer à 5,00 m minimum par rapport à l'alignement pour permettre la réalisation du parking privatif non clos (voir article 2.12).**

**Les constructions pour les lots 5, 6, 7, 8, 9, 10, 25, 29, 30, 44, ilot A et ilot B pourront s'implanter à l'alignement des espaces verts EV2 et EV3.**

**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 de propriété

### **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. Implantations de 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 m<sup>2</sup>.

## 2.10. Hauteur 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.**

**L'ensemble des constructions devra respecter la préconisation d'implantation des seuils à une cote minimale correspondant à la cote de voirie finie au droit de l'accès au lot augmentée de 5cm, sans être inférieure à la cote 3.70m NGF.**

## 2.11. Aspect extérieur des constructions et 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 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 m<sup>2</sup> 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.

#### **Cas de clôtures en limite des parkings privatifs non clos**

**Les clôtures devront contourner le parking privatif non clos - dont les dimensions minimales de 5m de profondeur par 5m de largeur devront être respectées - celui-ci devant obligatoirement rester ouvert sur la voie du lotissement.**

**Lorsque deux parkings privatifs non clos se trouveront accolés, ils ne comporteront, en limite séparative ou en mitoyenneté, aucune séparation en élévation.**

**Les propriétaires prendront à leur charge les raccordements des trottoirs ou chaussées après la construction des clôtures. Ces raccordements seront réalisés à l'identique.**

#### **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**

Dans les opérations de bureaux et de logements collectifs, des locaux devront être réservés au stationnement des 2 roues et poussettes à raison d'1 m<sup>2</sup> par logement ou pour 50 m<sup>2</sup> 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 60m<sup>2</sup> 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 ;

**Pour les lots 1 à 43, deux places de stationnement seront obligatoirement prévues au minimum pour chaque logement.**

**Les acquéreurs de ces lots devront réaliser un parking privé non clos, dont les dimensions minimales de 5m de profondeur par 5m de largeur devront être respectées, donnant sur la voie publique offrant deux places de stationnement.**

**L'implantation du parking non clos devra respecter les branchements aux divers réseaux réalisés par l'aménageur. Les acquéreurs auront, malgré tout, la possibilité de modifier leurs emplacements comme il est précisé à l'article 2.3 du présent règlement, sauf pour les lots 1, 2, 4, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 18, 21, 22, 23, 24, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33 et 40 qui devront respecter impérativement l'emplacement défini au plan PA4.**

#### **Constructions à usage de bureaux (professions libérales comprises)**

Il est exigé 1 place pour 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher effective à cet usage (hors espaces servants).



### Constructions à usage de commerce (rappel, surface de vente commerciale = surface accessible au public) compris vente de repas et de véhicules

Il conviendra de prévoir, en effectuant le calcul sur la surface totale :

- moins de 25 m<sup>2</sup> de surface commerciale : aucun stationnement ne sera exigé,
- de 25 m<sup>2</sup> à 50 m<sup>2</sup> : 2 places de stationnement,
- de 51 m<sup>2</sup> à 100 m<sup>2</sup> : 4 places de stationnement,
- de 101 à 200 m<sup>2</sup> de surface commerciale : 2pl/100 m<sup>2</sup> de surface de vente cumulée en cas de cellules commerciales distinctes réalisées dans une même opération,
- de 201 à 500 m<sup>2</sup> de surface commerciale : 3pl/100 m<sup>2</sup> de surface de vente cumulée,
- de 501 à 1000 m<sup>2</sup> de surface commerciale : 4pl/100 m<sup>2</sup>,
- au-delà de 1001 m<sup>2</sup>, 75 % de la surface de vente en stationnement.

Lorsque l'affectation des locaux à édifier n'est pas connue au moment du dépôt de la demande de permis de construire, une surface de stationnement équivalente à 80 % de la surface de plancher envisagée sera exigée en stationnement.

Une surface de stationnement couverte affectée aux 2-roues à raison d'1,50 m<sup>2</sup> par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée ou aménagée (cas d'un changement de destination).

### Equipements d'intérêt collectif et services publics

Il est exigé 2 places pour 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher effective à cet usage.

## 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 ou sablée. 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 %



#### 2.14. Coefficient d'occupation du sol

Il a été fixé pour l'ensemble du lotissement une superficie de plancher de 9 995 m<sup>2</sup>.

La superficie de plancher sera répartie entre les lots ou ilots par l'aménageur, au fur et à mesure des projets des acquéreurs.

Une attestation de superficie sera fournie à chaque acquéreur par l'aménageur avant le dépôt du permis de construire.



### **3. DISPOSITIONS COMPLEMENTAIRES**

#### **3.1. Syndicat des acquéreurs**

Il ne sera pas constitué d'association syndicale puisque les espaces communs de ce lotissement, à savoir les lots V1 à V5 et EV1 à EV3 seront transférés dans le domaine public de la commune (convention jointe au présent dossier – PA12).

#### **3.2. 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 dont un exemplaire doit être remis à chaque acquéreur de lot et mention de cette remise sera figurée dans l'acte de vente.

#### **3.3. 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 et sauf opposition de la majorité des co-lotis, les règles d'urbanisme contenues au plan de composition et au règlement du présent lotissement cesseront de s'appliquer au terme de dix années à compter de la délivrance du permis d'aménager.

#### **3.4. 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 d'OLONNE SUR MER tant pour les bâtiments principaux et les constructions annexes que pour les clôtures éventuelles.

#### **3.5. Servitudes**

Les acquéreurs devront éventuellement supporter les servitudes de passage de toutes canalisations, réseaux ou fossés à créer, tant pour les réseaux d'eau potable, pluviale ou usée que pour la distribution générale de l'électricité, le téléphone, le gaz (si desserte) ou l'éclairage public et les branchements des abonnés. Il en sera de même pour la construction éventuelle de postes publics de transformation électrique.

Dans le cas où une canalisation serait établie dans un lot situé en aval d'un lot à assainir (raccordement à l'égout ou assainissement pluvial), la servitude d'aqueduc serait accordée gratuitement, la canalisation étant posée dans une marge de 3,00 m par rapport à la limite séparative de propriété.

Les acquéreurs souffriront les servitudes apparentes ou occultes, continues ou discontinues, conventionnelles ou légales qui peuvent et pourront grever les terrains vendus, sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives, le tout, s'il en existe, à leurs risques et périls sans aucun recours contre le vendeur.



Les constructeurs ne pourront s'opposer au passage des canalisations d'eau, d'assainissement, d'électricité ou de télécommunication devant, pour des raisons techniques, traverser éventuellement leur lot, et aux servitudes qui en résulteront.

Certains acquéreurs de lot devront supporter sur leur parcelle, le positionnement d'un coffret commun d'alimentation (CGV-Coffret Grand Volume, étoilement, téléphone, éclairage). Ce coffret sera juxtaposé dans la mesure du possible au coffret de branchement ELEC privé et resté accessible.

Ils ne pourront empêcher les agents des concessionnaires des différents réseaux ou ceux des entreprises accréditées par eux, de pénétrer sur les parcelles du lotissement pour la construction, la surveillance, l'entretien et la réparation de ces différents réseaux et branchements.

L'aménageur se réserve le droit de passage par tous les moyens sur les voies du lotissement.

Il peut être placé sur les voies des installations d'intérêt commun (candélabres, poteaux, etc...). Les propriétaires ou ayants droits devront souffrir sans indemnité, l'apposition de toutes inscriptions ou la mise en place d'installations d'intérêt commun. Toutes modifications de ces ouvrages seront à la charge des demandeurs.

Toute modification des équipements mis en place par l'aménageur sera aux frais exclusifs de l'acquéreur, après accord du maître d'ouvrage et des services gestionnaires ou techniques concernés.

Nul ne peut s'opposer à l'écoulement naturel des eaux provenant des fonds supérieurs. Tout aménagement réalisé sur les terrains ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales. Le niveau naturel du sol des propriétés ne pourra être modifié de façon sensible, en tous cas ces mouvements ne pourront avoir pour effet soit de s'opposer au ruissellement naturel, soit de rejeter dans un lot ou une propriété voisine, les eaux qui normalement n'auraient pas dû prendre cette direction.

Les acquéreurs devront supporter les plantations projetées sur les espaces communs, même si celles-ci ne sont pas à la distance légale.

Les acquéreurs de lots situés en bordure de végétation ou de haies bocagères existantes extérieures composées d'arbres de haut jet plantés pour partie à moins de 2,00 m de la limite de propriété devront supporter la présence du surplomb végétal et n'auront pas le droit d'intervenir sur cette végétation sans autorisation préalable de la Commune ou du propriétaire riverain.

Les lots 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39 et 40 supporteront une servitude de passage de réseau pluvial sur leur emprise telle qu'indiquée au plan PA4.

Enfin 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.



### 3.6. Taxes

L'acquéreur sera assujetti aux règlements des taxes en vigueur à la date d'obtention du permis de construire.

