

## LOTISSEMENT "LES ACORUS"

Rue de la Taillée - Rue des Marguerites  
85 340 L'Île d'Olonne

## PA 10 - REGLEMENT DE LOTISSEMENT

PA indice B  
14/09/23

REÇU LE

- 6 NOV. 2023

MAIRIE DE L'ILE D'OLONNE

## MAÎTRISE D'OUVRAGE :

Aménageur : **SIPO-PHILAM**

ZI Les Plesses - 6 rue Le Corbusier  
85 180 Le Château d'Olonne



## MAÎTRISE D'ŒUVRE :

Architecte : **TOPÔME ARCHITECTURE**

15 bis rue Gambetta  
85 100 Les Sables d'Olonne

TOPÔME  
Vu pour être annexé à mon arrêté  
en date du : 17 NOV. 2023  
Par délégation du Maire  
L'Adjointe au Maire  
Maryse SOUDAIN



Géomètre expert / BET VRD :

**GEOUEST**

270 av. François Mitterrand  
85 340 Les Sables d'Olonne

Indice	Date	Modifications
A	12/06/19	Permis d'aménager
B	12/10/23	Art. 2.6 - Modification des reculs Art. 2.11.8 - Couleurs et matériaux

Philippe ROUSSEAU

✓ Certified by you sign

TOPÔME architecture

15 bis rue Gambetta  
85100 Les Sables d'Olonne  
06.18.43.46.29 - 02.44.41.15.09  
contact @ topome-architecture.com  
sarl d'architecture au capital de 7 500 €  
793 084 427 RCS La Roche-sur-Yon  
TVA : R 45 793 084 427  
www.topome-architecture.com

## TABLE DES MATIERES

<b>1</b>	<b>DISPOSITIONS GENERALES .....</b>	<b>3</b>
1.1	OBJET DU REGLEMENT .....	3
1.2	CHAMP D'APPLICATION .....	3
1.3	DIVISION DU TERRAIN .....	3
1.4	ADAPTATIONS MINEURES .....	4
1.5	ABLOTISSEMENT .....	4
<b>2</b>	<b>DISPOSITIONS PARTICULIERES .....</b>	<b>4</b>
2.1	OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES .....	4
2.2	OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES .....	4
2.3	CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC .....	4
2.3.1	Accès et voirie .....	4
2.4	CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT .....	5
2.4.1	Alimentation en eau potable .....	5
2.4.2	Eaux usées .....	5
2.4.3	Eaux pluviales .....	5
2.5	SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES .....	6
2.6	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES .....	6
2.7	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES .....	6
2.8	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE .....	7
2.9	EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS .....	7
2.10	HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS .....	7
2.11	ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS .....	7
2.11.1	Expression architecturale .....	7
2.11.2	Toiture .....	7
2.11.3	Les antennes et paraboles .....	8
2.11.4	Souches de cheminée ou poêle .....	8
2.11.5	Pergola .....	8
2.11.6	Carport .....	8
2.11.7	Véranda .....	8
2.11.8	Couleurs et matériaux .....	8
2.11.9	Modénatures .....	8
2.11.10	Éléments d'entrée .....	9
2.11.11	Portes de garage .....	9
2.11.12	Volets .....	9
2.11.13	Clôtures .....	9
2.12	OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT .....	9
2.13	OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS .....	10
2.14	COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL .....	10
2.15	OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES .....	10
2.16	OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES .....	10
<b>3</b>	<b>DISPOSITIONS COMPLEMENTAIRES .....</b>	<b>10</b>
3.1	SYNDICAT DES ACQUEREURS .....	10
3.2	ADHESION AUX PRESENTES .....	10
3.3	DISPOSITIONS AFFERENTES AUX MODIFICATIONS DE REGLES POSEES PAR LE REGLEMENT .....	10
3.4	OBLIGATION DU PERMIS DE CONSTRUIRE .....	10
3.5	SERVITUDES .....	11
3.6	TAXES .....	11
<b>4</b>	<b>ANNEXES .....</b>	<b>12</b>
4.1	ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION - FICHE B1 .....	12
4.2	GUIDE DE COLORATION DES FAÇADES DE L'ÎLE-D'OLONNE .....	12

## 1 DISPOSITIONS GENERALES

### 1.1 OBJET DU REGLEMENT

Le présent règlement s'applique au lotissement "Les Acorus", situé sur la commune de L'Île d'Olonne, en bordure de la rue de la Taillée et de la rue des Marguerites, tel que le périmètre en est défini au plan de l'état actuel et autres documents graphiques du permis d'aménager. Il a pour objet de fixer les règles et servitudes d'intérêt général imposées sur ce lotissement, où seules sont autorisées les constructions à usage d'habitation et les activités à caractère de services, à condition d'être intégrées dans le volume de la construction d'habitation.

### 1.2 CHAMP D'APPLICATION

Ce règlement est applicable en sus du droit des tiers et des règles générales d'urbanisme applicables sur le territoire de la commune de L'Île d'Olonne, à savoir le P.L.U. (Plan Local d'Urbanisme).

Le terrain est situé en zone 1AUa.

Le règlement est opposable à quiconque détient à quelque titre que ce soit un terrain compris dans l'assiette foncière du lotissement.

Il doit être rappelé dans tous les actes de succession, de vente et de location d'un lot par voie de reproduction intégrale.

### 1.3 DIVISION DU TERRAIN

Les travaux seront réalisés en une tranche.

Les espaces du lotissement indiqués au plan de composition se décomposent de la manière suivante :

N° lot :	Surface lot (m2)	Surface de plancher maximum par lot (m2)
01	446	312
02	506	354
03	448	313
04	504	353
05	449	314
06	495	347
07	447	313
08	521	365
09	400	280
10	401	281
11	357	250
12	384	269
13	301	211
14	209	146
<b>TOTAL</b>	<b>5 869</b>	<b>4 108</b>

Voie véhicule + Stationnement 931 m2

Voie piétonne + Accès 575 m2

Espaces verts communs 854 m2

Terrains privés 5 931 m2

**SURFACES AMENAGEES 8 291 m2**

## **1.4 ADAPTATIONS MINEURES**

Il ne peut être dérogé aux dispositions du présent règlement à l'exception, conformément à l'article L123.1-9 du Code de l'Urbanisme, des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.  
Ces adaptations seront décidées par l'autorité compétente.

## **1.5 ABLOTISSEMENT**

Dans le cas où une même personne physique ou morale se porterait acquéreur de plusieurs lots mitoyens, les zones constructibles à prendre en considération pour l'implantation des constructions seront celles s'appliquant aux limites extrêmes de la parcelle ainsi formée.

# **2 DISPOSITIONS PARTICULIERES**

## **2.1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites toutes les occupations ou utilisations du sol autres que celles citées à l'article 2.2 ci-dessous.

## **2.2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Dans le respect des prescriptions du plan de composition ne seront autorisées que :

- Les constructions à usage d'habitation, ainsi que les activités d'accompagnement de service
- Sur le lot 14, la construction de logement social en location ou accession sociale
- Dans le cas d'une activité professionnelle autorisée, l'aménagement d'un local à usage professionnel pourra être autorisé à condition que :
  - le volume contenant le local professionnel soit intégré à la construction principale ;
  - la superficie nécessaire à cette activité ne remette pas en cause la destination première de la construction, qui doit rester l'habitation ;
  - la superficie nécessaire au stationnement soit prévue sur le lot ;
  - soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour rendre compatible l'activité avec le milieu environnant et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels.
- Les annexes (garages, abris de jardin ...) à condition qu'elles soient en harmonie avec la construction principale, qu'elles n'excèdent pas 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol dont 10 m<sup>2</sup> pour un seul abri de jardin par logement
- Les piscines non couvertes soumises à déclaration. Dans le cas de piscines couvertes, celles-ci devront être intégrées ou contiguës aux volumes de la construction
- Les constructions doivent s'adapter au terrain naturel. Les remblais et déblais seront limités autant que possible de façon à conserver un profil naturel au terrain
- Les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pour lesquels seuls les articles 6 et 7 s'appliquent
- Les installations et équipements de service public ou d'intérêt collectif pour lesquels le présent règlement ne s'applique pas sous réserve d'une parfaite insertion paysagère
- Les espaces communs du lotissement pourront recevoir des équipements et installations à caractère d'intérêt général (transformateur électrique, poteau incendie...) nécessaires au bon fonctionnement de la zone.

## **2.3 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

### **2.3.1 Accès et voirie**

Les dessertes motorisées et piétonnes des lots 1 à 14 s'effectueront par une voirie réalisée dans le cadre de l'opération, en sens unique à partir de la Rue de la Taillée vers la Rue des Marguerites

Les accès véhicules se feront par les enclaves privatives de 5,00 m x 6,00 m de large minimum suivant le plan de composition (PA 04) prévues pour le stationnement de deux véhicules sur le domaine privé.

Les lots 02, 04, 06, 08, 09 et 14 devront respecter la localisation des accès véhicules telle qu'indiquée au plan de composition (PA 04).

Pour les lots 01, 03, 05, 07, 10, 11, 12 et 13, l'emplacement de l'accès véhicules n'a qu'un caractère préférentiel. Malgré tout, en cas de modification, celui-ci devra tenir compte des coffrets, regards, mâts d'éclairages sur trottoir réalisés en bordure du lot.

Chaque propriétaire sera tenu d'établir des seuils à l'alignement de la voie publique à un niveau supérieur à la chaussée.

## **2.4 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

Chaque acquéreur devra adapter sa construction pour qu'elle soit raccordée aux réseaux et branchements réalisés par l'aménageur. Ces raccordements sont à la charge de chaque acquéreur. En aucun cas, ils ne pourront intervenir sur le domaine public.

Avant l'implantation de leurs constructions, les acquéreurs s'assureront du niveau des réseaux et détermineront, sous leur responsabilité, l'altimétrie de leur construction pour un raccordement aux divers réseaux.

Toutes modifications des équipements mis en place par l'aménageur dans le cadre programme des travaux (AEP, EU, EP, ELEC, TEL, ECLAIRAGE PUBLIC, 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.

### **2.4.1 Alimentation en eau potable**

Le raccordement au réseau de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction susceptible de requérir une alimentation en eau potable.

### **2.4.2 Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de générer des eaux usées doit être raccordée par des canalisations souterraines 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.

L'évacuation des eaux usées et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

### **2.4.3 Eaux pluviales**

Toutes construction doit prévoir un réseau séparatif sur le domaine privé, quelle que soit la nature du réseau public desservant le terrain.

Les eaux pluviales des toitures seront récupérées par l'intermédiaire de boîtes de branchement raccordées au réseau d'eaux pluviales du lotissement.

La réalisation de dispositifs de récupération et de stockage des eaux pluviales sur la parcelle est à favoriser pour limiter les rejets vers le réseau public ou les exutoires. Les réserves d'eau prévues à cet effet seront intégrées au bâtiment ou enterrées.

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être réalisés de telle sorte qu'ils garantissent l'évacuation des eaux pluviales, de préférence en priorité par infiltration dans le sol ou par récupération.

La mise en œuvre d'un prétraitement des eaux pluviales pourra être exigée du pétitionnaire en fonction de la nature des activités exercées ou des enjeux de protection du milieu naturel environnant.

## **2.5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non réglementée

## **2.6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Sur les lots 01, 03, 05, 07, 08 et 09, les constructions doivent être édifiées avec un recul de 5 mètres minimum à l'alignement des voies et des emprises publiques.

Sur le lot 01, la construction peut s'implanter partiellement ou totalement à l'alignement avec la limite Nord, ou avec un recul de 5 mètres maximum à l'alignement avec la limite Nord.

Sur les lots 02, 04, 06, 10, 11, 12, 13 et 14, les constructions peuvent être édifiées partiellement ou totalement à l'alignement des voies et des emprises publiques ou avec un recul maximum de 5 mètres.

Les implantations de garage doivent être édifiées avec un recul de 5 mètres minimum à l'alignement avec la limite sur rue.

Lorsqu'une construction est projetée sur un terrain en retrait 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 règles de retrait par rapport à l'alignement ne s'appliquent pas.

Les dispositions de cet article s'appliquent également aux constructions édifiées en bordure des voies privées.

Les dispositions de cet article ne sont pas applicables aux réseaux publics ou d'intérêt collectif et à leurs installations techniques, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent. Ils ne doivent cependant pas porter atteinte à la sécurité des usagers de la route.

## **2.7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent être implantées sur les limites séparatives ou avec un recul minimum de 3 mètres.

Pour les lots 08 à 14, la construction doit s'implanter sur une seule limite séparative latérale (voir Annexe A du P.L.U.). Il peut s'agir du bâtiment principal ou d'une annexe.

Pour les lots 01 à 07, la construction doit s'implanter sur la limite séparative latérale la plus au Nord abouffissant aux voies pour marquer une continuité bâtie. Il peut s'agir du bâtiment principal ou d'une annexe.

Lorsqu'elles s'implantent en limite séparative, les constructions principales doivent respecter les conditions suivantes :

- en cas d'implantation sur la limite séparative par le long pan, la hauteur de la construction mesurée au droit de la limite doit être limitée à 3,50 mètres à l'égout du toit et la longueur maximale est limitée à 12 mètres sur chaque limite séparative ;
- en cas d'implantation sur la limite séparative par le mur pignon, la hauteur de la construction mesurée au droit de la limite doit être limitée à 5 mètres au faitage et la longueur maximale est limitée à 12 mètres sur chaque limite séparative.

Ces dispositions s'appliquent également aux annexes. Pour l'application de la règle, il est précisé que la longueur de 12 mètres en limite séparative s'applique indépendamment pour les constructions principales et les annexes, soit la possibilité d'une longueur de constructions de 24 m au maximum en limite séparative.

Les abris de jardins d'une surface n'excédant pas 20 m<sup>2</sup> et les piscines sont autorisés dans la bande de recul de 3 mètres. Leur hauteur est dans ce cas limitée à 3 mètres au point le plus haut de la construction.

Les dispositions de cet article ne sont pas applicables aux réseaux publics ou d'intérêt collectif et à leurs installations techniques, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

## **2.8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementée

## **2.9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementée

## **2.10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions ne peut pas excéder 6 mètres à l'égout du toit.

## **2.11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

### **2.11.1 Expression architecturale**

Conformément à l'article R.111-21 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 ».

Les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux. Elles doivent présenter une unité d'aspect et une simplicité de volume. Le pastiche d'une architecture non locale est interdit.

Les constructions d'architecture contemporaine et les constructions employant des techniques ou des matériaux nouveaux liés à des objectifs environnementaux sont autorisées dès lors qu'elles justifient de leur bonne intégration dans le paysage.

### **2.11.2 Toiture**

Les dispositions ci-dessous sur les toitures ne concernent pas les abris de jardins inférieurs ou égaux à 20 m<sup>2</sup>, les piscines et les vérandas.

Les toitures seront de préférence à deux pentes, le faîtage étant parallèle au plus grand côté.

Les toitures en croupe seront tolérées uniquement pour les constructions situées à l'angle de deux voies, soit uniquement sur le lot 01, 02, 07, 11 et 14.

Les débordements de toiture en bas de pente seront réduits à 0,20 mètre en moyenne. Des débords de toit plus importants peuvent être tolérés seulement en façade côté jardin et sur les façades orientées du Sud-Est au Sud-Ouest, dès lors qu'ils sont justifiés comme protection solaire.

Les couvertures seront en tuiles de pays dites "tiges de botte" ou tuile d'aspect similaire. Elles seront de teinte rouge ou de préférence mélangées. Les teintes mélangées ne devront pas être trop contrastées.

La pente de la couverture sera comprise entre 25 et 37 %. Une pente supérieure sera admise pour les toits accueillant des panneaux captant l'énergie solaire, ou en cas d'extension de bâtiments existants lorsque la pente des toits est préalablement supérieure à la date d'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme.

Pour les panneaux captant l'énergie solaire, une composition avec les percements de la façade et de la toiture est à rechercher. Les panneaux pourront recouvrir la totalité d'un pan de toit. Ils doivent s'intégrer obligatoirement dans la toiture.

Les toitures plates sont autorisées pour la mise en œuvre de techniques ou matériaux liés à un objectif environnemental, et pour l'architecture contemporaine.

Les toitures plates seront admises dans les cas suivants :

- raccordement entre plusieurs volumes de toiture sur une surface réduite
- sur les volumes secondaires de faible importance

### **2.11.3 Les antennes et paraboles**

Les antennes y compris les paraboles doivent être intégrées dans le volume des constructions. Elles sont positionnées de façon à réduire leur impact notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics.

### **2.11.4 Souches de cheminée ou poêle**

Les sorties en toiture relatives aux cheminées et/ou poêles seront soit en maçonnerie traditionnelle sans modénature, ni chapeau, soit en tube inox circulaire thermolaqué.

### **2.11.5 Pergola**

Les pergolas devront présenter un plan carré ou rectangulaire, et devront proposer des proportions harmonieuses avec le volume de la construction. Les dômes ne sont pas autorisés. Elles seront soit en ossature bois naturel sans lasure colorée, soit en aluminium laqué de la couleur des menuiseries.

### **2.11.6 Carport**

Les carports devront respecter les dispositions relatives aux pergolas et devront avoir au moins une accroche sur le volume de la construction. Les dispositions arbitraires désolidarisées totalement du volume de la construction sont interdites.

### **2.11.7 Véranda**

Les vérandas devront être réalisées en harmonie avec le bâtiment principal. Elles devront s'harmoniser avec les teintes des menuiseries, et seront assujetties aux mêmes règles que les volumes principaux concernant l'évacuation des eaux pluviales.

### **2.11.8 Couleurs et matériaux**

L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Les tons des bâtiments et clôtures seront en harmonie avec les enduits traditionnels (voir Annexe "guide de coloration des façades de L'Île-d'Olonne").

Les façades devront être traitées avec des menuiseries (portes, fenêtres, volets ...) au coloris différencié de l'enduit principal (voir Annexe "guide de coloration des façades de L'Île-d'Olonne").

Dans tous les cas, les traitements différenciés en façade avec un matériau ou une couleur différenciée de l'enduit principal devront présenter une continuité horizontale et verticale sans interruption arbitraire et aléatoire. Ils devront se bloquer soit sur un élément architectural, soit sur un angle rentrant.

Les bandeaux peints entre ouvertures sont interdits.

Les enduits auront une finition talochée fin. Les enduits monocouches à forte porosité sujets aux salissures, type enduit gratté sont interdits. Les baguettes d'angles d'une couleur contrastante avec l'enduit sont interdites, elles devront s'harmoniser avec la teinte de la façade.

### **2.11.9 Modénatures**

Tous les éléments de modénature participant à l'ordonnement de la façade sont autorisés. Ils devront néanmoins respecter une expression contemporaine, avec des sections rectangulaires ou carrées.



### **2.11.10 Éléments d'entrée**

Les entrées devront impérativement être marquées par un élément architectural ou par un élément contrastant :

- Casquette et/ou voile béton ou autre
- Parement ou peinture contrastante latérale
- Creux dans la façade
- Encadrements

### **2.11.11 Portes de garage**

Les portes de garage devront être :

- avec une trame horizontale à lame large
- ou avec un bardage du même matériau que celui de la façade.

Les traitements qui participeront à l'intégration et la dissimulation des portes de garages dans la façade sont souhaitables, notamment les portes au nu extérieur reprenant la vêtue de façade, ou les portes de teinte identique à la façade

### **2.11.12 Volets**

Les volets devront s'harmoniser avec les menuiseries, sans nuire à la composition générale des façades. Les coffres extérieurs de volets roulants en saillis ou sous linteaux sont interdits.

### **2.11.13 Clôtures**

Les clôtures devront être composées en harmonie avec les constructions environnantes et avec l'expression générale des façades de la construction.

Leur hauteur sera limitée à 1,5 mètre en façade, au droit de l'alignement et en limites séparatives jusqu'au droit de la façade principale du bâtiment. La hauteur des murs sera limitée à 1,20 mètre. Un grillage ou tout autre dispositif à claire voie pourra être admis, sous réserve que l'ensemble mur-dispositif à claire-voie ne dépasse pas une hauteur de 1,50 mètre. Au-delà de la façade du bâtiment, en limite séparative et en fond de parcelle, leur hauteur sera limitée à 2 mètres.

Pour les lots 01, 02, 06, et 14 (lots en angle), les limites ne constituant pas la façade principale sur rue pourront admettre une clôture végétale d'une hauteur de 2 mètres maximum

Les clôtures en maçonnerie seront réalisées, soit en pierres de pays apparentes, soit enduites.

Les clôtures végétales seront constituées d'une haie vive pouvant être complétée par un grillage.

Sur les clôtures au droit de l'alignement et en limite séparative jusqu'au droit de la façade principale du bâtiment, l'utilisation du PVC blanc et d'éléments en bois tressé est interdite.

Les coffrets techniques au droit de l'alignement devront obligatoirement faire l'objet d'une intégration en cohérence avec l'expression générale des façades et des clôtures sur rue.

## **2.12**

### **OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé deux places de stationnement par logement accessible indépendamment et directement depuis la voie publique. Pour les autres constructions et établissements, il doit être aménagé les places de stationnement nécessaires aux besoins du projet.

Toute aire de stationnement imperméabilisée d'un minimum de 10 places doit être équipée d'un système de décantation, pour élimination des pollutions avant rejet des eaux de ruissellement en direction des exutoires.

### 2.13 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Une surface perméable est à conserver sur au moins 40 % de la surface de chaque lot de plus de 200 m<sup>2</sup>. Pour son calcul, la surface perméable prendra également en compte les toitures végétalisées. Pourront être comprise également dans ces 40%, l'emprise des terrasses, sous réserve qu'elles laissent libre le passage des eaux de pluie.

Les haies en limite de propriété devront comporter au moins 65 % des plantations en essences locales (liste d'essences locales : Orientations d'Aménagement et de Programmation - fiche B1).

L'utilisation, pour la réalisation de haies de lauriers-palmes, conifères (Ifs, Cyprès, Thuyas...), herbes de la pampa et baccharis, est rigoureusement interdite.

### 2.14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

### 2.15 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementée

### 2.16 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les travaux de construction et d'aménagement urbain devront prendre en compte les besoins de câblage futur des réseaux de communications électroniques.

## **3 DISPOSITIONS COMPLEMENTAIRES**

### 3.1 SYNDICAT DES ACQUEREURS

En application du décret n° 77.860 du 26 juillet 1977, il n'est pas prévu la création d'une association syndicale des acquéreurs.

### 3.2 ADHESION AUX PRESENTES

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 AFFERENTES AUX MODIFICATIONS DE REGLES POSEES PAR LE REGLEMENT

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 de l'Île d'Olonne 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, pluviales ou usées 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 électrique privé et devra rester 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.

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.

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 assujéti aux règlements des taxes en vigueur à la date d'obtention du permis de construire.

4 ANNEXES

4.1 ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION - FICHE B1

4.2 GUIDE DE COLORATION DES FAÇADES DE L'ÎLE-D'OLONNE

# LA VEGETATION

## UTILISER LES ESSENCES LOCALES

Source : [www.caue85.com](http://www.caue85.com) - Planter dans le marais breton vendéen et les marais littoraux



### DANS LE MARAIS SALE

Le maintien de la flore locale est avant tout à favoriser. Des arbres sont parfois présents mais leur développement n'est pas nécessairement positif pour la biodiversité du marais.

#### Arbres isolés

(uniquement près du bâti, en élément repère)

Cyprès de Lambert  
Frêne oxyphylle  
Saufe blanc



### DANS LES HAUTES TERRES

#### BOISEMENTS LINEAIRES, HAIES CHAMPETRES, BOSQUETS

##### Arbres

Alisier torminal  
Chêne chevelu  
Chêne pédonculé  
Chêne pubescent  
Chêne tauzin  
Chêne vert  
Cormier  
Erable champêtre  
Frêne oxyphylle  
Ormes  
Pommier franc  
Saufe blanc

##### Arbustes

Arroche de mer  
Cornouiller sanguin  
Eglantier  
Fusain d'Europe  
Genêt à Balais  
Nerprun alaterne  
Noisetier commun  
Prunellier  
Saufe roux  
Sureau noir  
Tamaris de France  
Tamaris de printemps  
Troène commun

#### ARBRES ISOLES

Chêne vert  
Cormier  
Cyprès de Lambert

#### HAIES LIBRES

Essences à utiliser avec parcimonie, en mélange avec les essences locales préconisées dans la haie champêtre

##### Arbres

Pommier variétés anciennes  
Prunier myrobotan

##### Arbustes

Argousier  
Filaira  
Noisetier à gros fruits  
Olivier de Bohème  
Rosier botanique toujours vert  
Rosier rugueux  
Saufe pourpre  
Tamaris d'été  
Troène persistant

## B.1

### LES OBJECTIFS

... La liste des essences locales n'est pas exhaustive. Elle oriente sur les essences qui se développent de manière spontanée dans les milieux cités.

... Ces essences sont adaptées aux caractéristiques pédologiques et climatiques du milieu. Elles contribuent à l'harmonie du paysage local et à l'identité des sites. Leur utilisation permet également une bonne intégration des villages et des hameaux dans le territoire.

### LA MISE EN ŒUVRE

Pour les plantations invasives, à ne pas planter ou avec précaution, il peut être consulté :

« La liste des plantes vasculaires invasives, potentiellement invasives et à surveiller en Pays de la Loire » du Conservatoire Botanique National de Brest - janvier 2008  
([www.paysdelaloire.fr/uploads/tx\\_oxcne/wsfiles/liste\\_plantes\\_vasculaires\\_invasives.pdf](http://www.paysdelaloire.fr/uploads/tx_oxcne/wsfiles/liste_plantes_vasculaires_invasives.pdf))

... Le règlement de PLU accompagne ces principes en imposant une proportion minimum de 65 % d'essences locales dans les haies en limite de propriété, soit environ 2/3 des plantations (pièce 4.1 du dossier de PLU)

