

Règlement

Pièce PA10.

Commune des Sables d'Olonne
Rue du Petit Villeneuve – rue de la Croisée

Réalisation :
SIPO-PHILAM



Dossier :
L 24 9201 JL

Date :
MAI 2025

**Lotissement
« Les Tournepierres »**



Architecte :

LT ARCHI
25 rue du Château
85800 St Gilles Croix de Vie
02 51 55 81 49
contact@ltarchi.fr

**SELARL
Frédéric
GUILBAUDEAU**



Centre d'Affaires 5ème Avenue
7, Allée Alain Guénant
Le Château d'Olonne
B.P. 10145
85104 LES SABLES D'OLONNE
Cedex
T 02.51.95.16.86
contact@guilbaudeau.fr

1 -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 projet.

Le présent règlement s'applique à l'intérieur du projet de lotissement situé sur la commune des Sables d'Olonne, cadastré section 060AT n° 152, 153, 154, 155, 156 et 158, tel que le périmètre en est défini sur le plan d'état des lieux et autres documents graphiques du dossier du permis d'aménager.

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 des Sables d'Olonne.

Le terrain est situé en zone 1AUc au Plan Local d'Urbanisme.

Les lots 1 à 18 et l'ilot 19 appliqueront les règles de la zone 1AUc du PLU **à la date de l'autorisation du Permis d'aménager**, complétées par le présent règlement au lotissement.

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

Les dispositions du présent règlement ne deviendront définitives qu'après approbation par l'autorité administrative.

Un exemplaire du présent règlement devra être remis à chaque acquéreur de lot par l'aménageur

1 - 3 - DIVISION DU TERRAIN

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

Lots 1 à 18	7855m ²
Ilot 19	3160m ²
Voirie - Espace vert	8387m ²

2 - 1 - TYPES D'OCCUPATION DU SOL INTERDIT.

Voir l'article 1AU 1 du règlement d'urbanisme en vigueur.

2 - 2 - TYPES D'OCCUPATION DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES.

Voir l'article 1AU 2 du règlement d'urbanisme en vigueur, complété par :

Les lots numérotés de 1 à 18 sont destinés à recevoir des constructions à usage d'habitation et leurs annexes.

Les piscines sont également autorisées. Les éoliennes sont interdites.

La réunion de 2 lots pour l'édification d'une seule construction et ses annexes ou de plusieurs logements locatifs sera soumise à acceptation préalable du lotisseur. Dans le cas d'autorisation, il sera fait abstraction de la limite séparative entre ces lots.

L'ilot 19 est destiné à recevoir :

- un projet d'ensemble de logements de type Bail Réel Solidaire sous forme d'habitat groupé ou de maisons individuelles, permettant la réalisation de 4 logements pouvant être subdivisés,
- un immeuble comportant au minimum 13 logements locatifs sociaux.

Des équipements d'infrastructure pourront être réalisés sur les espaces communs du lotissement.

2 - 3 - ACCES ET VOIRIE.

Voir l'article 1AU 3 du règlement d'urbanisme en vigueur, complété par :

Les acquéreurs respecteront les accès piéton et automobile interdits figurés au plan de composition.

Les acquéreurs devront tenir compte des branchements aux divers réseaux réalisés par l'aménageur. Chaque propriétaire sera tenu d'établir des seuils à l'alignement de la voie publique à un niveau égal ou supérieur à la chaussée. Le niveau des seuils des constructions sera de minimum 5 cm au-dessus du niveau du point haut du trottoir ou de la chaussée finie déterminée par une côte NGF et non par le repère à titre indicatif présent sur les coffrets électriques. Les aménagements définitifs des accès aux lots devront également respecter la côte NGF au niveau de la voirie finie au droit de la limite.

2 - 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX.

Voir l'article 1AU 4 du règlement d'urbanisme en vigueur, complété par :

Chaque construction sera **obligatoirement** raccordée aux amorces de branchements réalisées par l'aménageur sur les réseaux suivants (cf. plan PA8b) :

- Electricité,
- Téléphone,
- Eau Potable,
- Assainissement : eaux usées et eaux pluviales

En vue d'éviter le reflux des eaux d'égout dans les caves et cours lors de l'élévation exceptionnelle de leur niveau jusqu'à celui de la voie publique desservie, les canalisations d'immeubles, en communication avec les égouts et notamment leurs joints, seront établis de manière à résister à la pression correspondante. De même, tous regards situés sur des canalisations à un niveau inférieur à celui de la voie vers laquelle se fait l'évacuation doivent être normalement obturés par un tampon étanche résistant à la dite pression. Lorsque des appareils d'utilisation sont installés à un niveau tel que leur orifice d'évacuation se trouve situé au-dessous de ce niveau critique, toutes les dispositions doivent être prises pour s'opposer à tous reflux d'eaux usées provenant de l'égout en cas de mise en charge de celui-ci.

Les acquéreurs devront adapter leurs constructions aux amorces de branchements desservant leurs lots.

Toutes modifications des équipements mis en place par l'aménageur dans le cadre du programme des travaux (branchements E.U., E.P., A.E.P., coffrets électrique, télécom et fibre optique, candélabres et plantations, etc...), sollicitées par un acquéreur ne pourront être réalisées sur son terrain ou sur l'espace commun :

- qu'après accord de l'aménageur ou de la commune après transfert de la propriété.
- qu'aux frais exclusifs de l'intéressé

En cas de logements complémentaires, l'acquéreur aura obligation de créer, à sa charge, les branchements supplémentaires.

A - ELECTRICITE

Des coffrets de branchements seront installés en limite de voirie par l'aménageur. Le raccordement du coffret au disjoncteur sera réalisé aux frais des acquéreurs.

B – TELEPHONE, FIBRE OPTIQUE

Des regards de branchement seront posés en retrait de 1m. par rapport à l'alignement. Le raccordement du regard à l'habitation sera à la charge des acquéreurs.

Une demande d'installation devra être sollicitée auprès des services des télécommunications par les acquéreurs des lots.

C – EAU POTABLE

Le lotisseur prendra en charge la réalisation des branchements au réseau d'eau potable pour chaque lot jusqu'au regard situé en retrait d'un mètre de l'alignement.

Les acquéreurs des lots doivent obligatoirement s'y raccorder ; la pose d'un compteur et l'ouverture du branchement sont à leur charge.

Il est interdit à tout acquéreur que son réseau personnel faisant suite à son branchement à usage d'eau

potable soit alimenté, soit directement, soit indirectement par une eau d'origine différente de celle du service public.

D – ASSAINISSEMENT

Le lotisseur prend en charge la réalisation des antennes de branchement au réseau d'eaux usées (diamètre 125) et d'eaux pluviales (diamètre 160) pour chaque lot.

Les acquéreurs doivent obligatoirement s'y raccorder conformément aux prescriptions décrites à l'annexe 1. Les eaux de toiture de l'habitation principale devront être captées et dirigées vers le branchement individuel d'eaux pluviales.

Il est précisé que les eaux pluviales ne doivent pas se déverser directement ou indirectement sur la voie publique.

Ordures Ménagères :

Le principe de collecte des ordures ménagères appliqué au lotissement sera par présentation des bacs en bordure de chaussée.

Plus spécifiquement, la collecte des lots 6 à 11 devra se faire à l'entrée de leur impasse sur l'aire prévue à cet effet.

Pour l'îlot 19, les containers seront disposés sur les aires situées de part et d'autre de la voie en attente.

En dehors des créneaux de ramassage, les bacs seront stockés sur les lots.

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.

2 - 5 - FORME ET CARACTERISTIQUE DES LOTS.

Voir l'article 1AU 5 du règlement d'urbanisme en vigueur, complété par :

Les lots numérotés de 1 à 18 et l'îlot 19 sont destinés à recevoir les constructions autorisées à l'article 2-2.

La forme des différents lots ou îlots composant le projet devra être conforme aux documents graphiques approuvés.

Des équipements d'infrastructure pourront être réalisés sur les espaces communs du lotissement.

2 - 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES.

Voir l'article 1AU 6 du règlement d'urbanisme en vigueur complété par :

Les acquéreurs des lots devront respecter quand ils sont indiqués, les espaces inconstructibles paysagés de pleine-terre notés sur le plan de composition (bande de deux mètres hachurée en vert).

L'implantation, la volumétrie, et la hauteur des constructions sont pensées pour assurer le meilleur ensoleillement des pièces de vie, du jardin et préserver l'intimité.

La façade d'accès au garage sera implantée à 5 mètres minimum afin de permettre le stationnement de véhicules au droit de celui-ci. Cette distance sera appliquée par rapport à la voie servant d'accès au garage.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront être exemptées des règles précédentes sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la sécurité routière.

2 - 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

Voir l'article 1AU 7 du règlement d'urbanisme en vigueur complété par :

L'îlot 19 est grevé d'espaces « réduction » non aménageables de largeur variable tel que mentionné sur le plan de composition. Dans ces espaces, aucun aménagement ne pourra être réalisé. Seules exceptions autorisées :

- les éventuelles clôtures en limite,

- pour les logements BRS, les terrasses et les abris de jardins en bois de moins de 12m². Dans tous les cas, ces abris de jardin devront respecter les règles du PLU.

Pour les parcelles d'angle (1, 6, 13 et 18) présentant deux façades sur l'espace public, les abris de jardin, devront être implantés à l'opposé du développé de la façade parcellaire ouvrant sur l'espace public circulé.

2 - 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

Voir l'article 1AU 8 du règlement d'urbanisme en vigueur.

2 - 9 - EMPRISE AU SOL.

Voir l'article 1AU 9 du règlement d'urbanisme en vigueur.

2 - 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.

Voir l'article 1AU 10 du règlement d'urbanisme en vigueur complété par :

Par ailleurs, dans le but de limiter les vues, en cas de maison avec un étage sur les lots 8 et 9, les ouvertures sur la façade Est de l'étage seront proscrites, sauf pour une pièce d'eau et à la condition d'un verre opaque (cette prescription sera inscrite dans l'acte de vente de ces lots).

2 - 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS

Les prescriptions du PLU et les prescriptions précédentes favorisent une diversité volumétrique et d'implantations qui serviront de base à une expression architecturale devant privilégier l'architecture traditionnelle.

Elle se traduira par une forme simple du gabarit principal de la maison qui sera composé d'une toiture à deux pentes couvertes en tuiles (les tuiles noires sont proscrites).

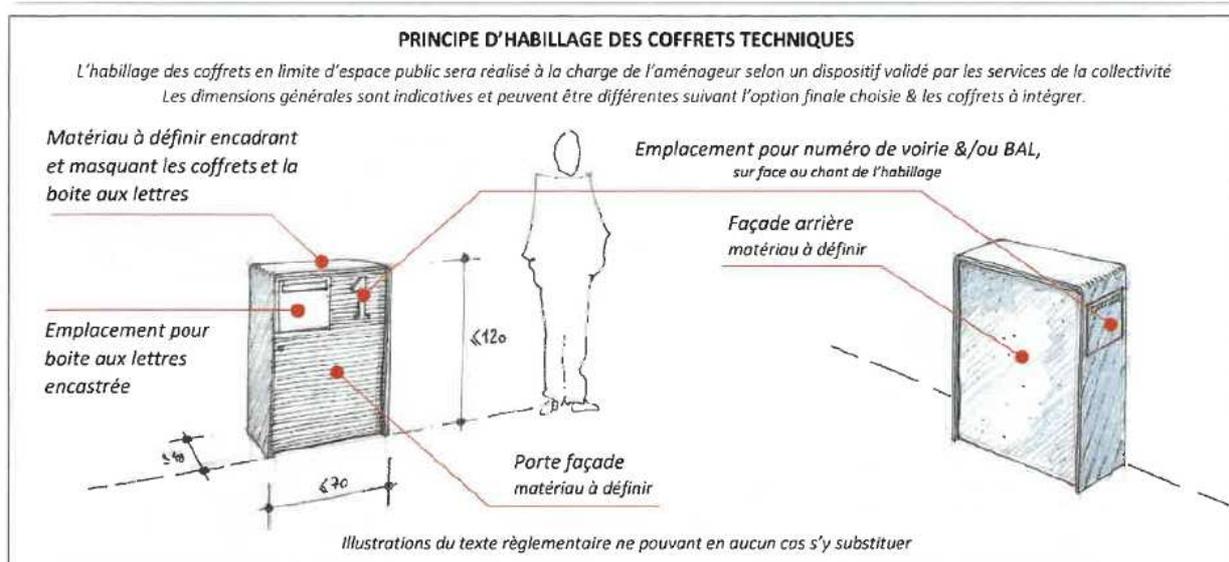
L'unité du lotissement est assurée par le traitement des espaces communs et structurants de desserte des logements d'une part, par la définition d'une conception commune de l'espace de contact entre l'espace privé et public : en particulier les clôtures et les implantations des coffrets techniques.

Voir l'article 1AU 11 du règlement d'urbanisme en vigueur complété par :

En accord avec la collectivité, l'habillage du coffret technique électrique du lot en limite d'espace public sera réalisé par l'aménageur.

Il pourra être réalisé avec une structure en béton sur les 3 cotés et une façade bois sur rue intégrant la boîte aux lettres (sur le modèle de l'habillage des coffrets du schéma ci-après).





Clôture :

Les clôtures ne sont pas obligatoires (sauf mentions contraires).

La nature des limites et des clôtures, leurs caractéristiques (hauteurs, matériaux, mise en œuvre, couleur, ...) contribuent aux ambiances des espaces publics et aux perceptions visuelles offertes ou non aux piétons (visibilité, sécurité). L'ensemble des clôtures sera traité de manière cohérente et coordonnée, assurant la qualité du cadre de vie.

La description des aménagements des espaces paysagés ainsi que les clôtures face aux espaces publics devront être précisées dans le dossier de permis de construire.

La composition des clôtures doit présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement architectural et paysager.

La végétalisation est fortement recommandée afin que les îlots soient intégrés et participent au contexte paysager à l'échelle du quartier.

1- En bordure des voies et emprises publiques

1a- *En bordure des voies et emprises publiques des maisons individuelles*, dans les espaces inconstructibles paysagés de pleine-terre (bande de deux mètres hachurée en vert), les clôtures sont prosrites.

L'espace résiduel entre la façade de la construction et l'espace public représente un jardin privatif « ouvert » qui doit obligatoirement être paysagé.

Au-delà de cette bande de recul, il est autorisé d'implanter une clôture. Elle peut être composée d'un muret en maçonnerie enduit 2 faces de finition et de couleur similaire à la construction principale de 1.20m de haut maximum ou d'un simple grillage associé à une haie en prolongement de cet espace de recul entre la limite de la façade de la construction, hors aire de stationnement et accès piéton.

Ce paysagement comportera à minima 3 arbustes, de petites tailles, accompagnés de végétaux complémentaires et suivant la surface disponible. Un traitement minéral (rocaille, ardoise, gravier) est interdit.

Au contact de la limite publique, seule une bordure arasée peut assurer la visualisation de la limite parcellaire, avec une vue de 10cm maximum.

Contre la limite séparative ou en mitoyenneté si accord des deux propriétaires, seule une bordure peut être acceptée avec la possibilité d'une vue de 10cm pour compenser ou accompagner horizontalement un aménagement en pente, par exemple l'aire de stationnement implantée au contact d'une des limites séparatives.

Il peut être admis en limite d'espace vert ou d'allées piétonnes des clôtures de hauteur 1,80m maximum associées ou pas à une haie. Cette clôture peut- être composée d'un mur qui ne dépassera pas 1,20m et sera réhaussée d'un pare-vue en aluminium ou en bois.

Dans un souci d'uniformité, les clôtures en limite sud-ouest des lots 15 à 18 inclus, en bordure de l'espace vert, seront réalisées par l'aménageur avec un grillage rigide de couleur verte ou grise d'une hauteur de 1m80.

Cette clôture pourra être doublée d'une haie ou d'occultant en bois (pin classe 4) à charge de l'acquéreur

(les matériaux de type bâche, PVC... sont interdits). L'installation de portillon est totalement proscrite sur ce linéaire.

Dans le cas d'une parcelle d'angle présentant deux façades sur rues, la clôture n'ouvrant pas d'accès sur l'espace public sera implantée sur la limite parcellaire. Elle sera obligatoirement composée d'une haie possiblement doublée d'un grillage dont la hauteur est limitée à 1,20. Il est admis que le grillage puisse être implanté derrière la haie et qu'une haie en retrait de la limite parcellaire puisse avoir une hauteur supérieure à 1m20 pour assurer une intimité des espaces de vie extérieurs.

1b- *En bordure des voies des îlots destinés à accueillir des logements collectifs*, la limite parcellaire peut être marquée par une bordure arasée contre laquelle, du côté privatif, un aménagement paysager est à réaliser dans le cadre du projet de construction. Cet aménagement paysager pourra être doublé d'un grillage d'une hauteur maximale de 1.20m.

2- En limite séparative avec d'autres parcelles privatifs ou de fond de parcelle

Les clôtures peuvent être constituées d'un simple grillage, implanté en limite mitoyenne, accompagné d'une haie arbustive pour marquer les limites séparatives. Elles peuvent également être constituées d'un mur en maçonnerie enduit 2 faces ou d'une structure opaque en bois. La hauteur de ces dispositifs ne doit pas excéder 1.80m de hauteur.

Dans le cas de la présence d'une terrasse, extension d'un espace de vie intérieur, ce grillage peut être substitué par une cloison opaque sur une longueur maximale de 5ml.

Cette cloison sera traitée : soit de façon similaire à la construction principale, à savoir un mur de maçonnerie enduit toutes faces à la couleur identique à la construction principale ; soit en matériau bois ou aluminium. Si elle est décrochée de la construction, obligatoirement en bois (lisses, panneaux ...)

Tout autre dispositif opaque est interdit. Les produits synthétiques mis en place au-dessus des murets ou bordures sont interdits.

L'aménageur plantera à sa charge une haie arbustive dans les lots 9 et 15 aux endroits mentionnés sur le plan de composition (en dehors d'une éventuelle implantation de la construction en limite séparative et avant le dépôt de la déclaration d'achèvement total du lotissement).

Concernant la limite Nord-ouest du lot 19, le bailleur social acquéreur du lot devra planter une haie arbustive à l'intérieur de sa parcelle.

L'ensemble ne pourra pas excéder 1m80 de hauteur.

3- Portails et portillons de clôtures (en dehors des accès piéton interdits figurés au plan de composition)

Les éventuels portails ou portillons d'entrée doivent s'ouvrir sur l'intérieur de la propriété. Les piles de portails devront rester discrètes (simple bâti de bois masqué par la haie ou pile de maçonnerie composée avec la façade de la maison). Le portail et le portillon devront eux-mêmes restés sobres tout en acceptant dans une certaine mesure la mixité de matériaux distincts.

La hauteur maximum autorisée par les portails et les piliers donnant sur l'espace public sont de 1.20m.

Leurs teintes s'harmoniseront avec l'éventuel portail et les menuiseries de la construction principale. Ils pourront être en bois, en métal ou en aluminium.

2 - 12 - STATIONNEMENT.

Voir l'article 1AU 12 du règlement d'urbanisme en vigueur, complété par :

Tous les futurs propriétaires des lots libres de constructeur (lots 1 à 18) devront avoir un parking ouvert sur la voie comprenant deux stationnements, l'ensemble de dimensions 6m de largeur et 5m de profondeur sauf pour le lot n°15 qui fera 5m x 5m.

Pour les lots 1 à 13 et 15 à 18, l'emplacement du parking est figé (noté sur le plan de composition).

Pour le lot 14, il y aura la possibilité de modifier l'emplacement de ce parking tout en respectant l'implantation des coffrets et branchements qui peuvent malgré tout être déplacés dans les conditions précisées à l'article 2-4 du présent règlement.

Dans un souci d'intégration et de prolongation du traitement des stationnements publics, ces stationnements privés seront réalisés par l'aménageur en pavés à joints larges permettant l'engazonnement et l'infiltration des eaux de pluie.

2 - 13 - PLANTATIONS.

Voir l'article 1AU 13 du règlement d'urbanisme en vigueur complété par :

Etant visible depuis l'espace public, le traitement paysagé en façade de la construction devra être maintenu en espace de pleine-terre qui sera soigné et maintenu dans la durée.

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.

Les plantations d'arbres en espace privé doivent être effectuées à une distance minimale de 2 mètres de la limite de la propriété voisine. Penser à la taille du houppier à l'âge adulte de l'arbre de manière à le planter à une distance suffisante des limites séparatives pour éviter les débordements sur la propriété voisine.

2 - 14 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL.

Voir la répartition par lot dans le tableau ci-après

Dans le cas autorisé de la réunion de 2 lots pour réaliser plus de 2 logements, la surface de plancher maximale autorisée correspond à l'addition de la surface de plancher des 2 lots concernés.

Répartition par lot

N° du Lot	Surface Totale (m ²)	Emprise au sol (m ²)	Superficie de plancher (m ²)	N° du Lot	Surface Totale (m ²)	Emprise au sol (m ²)	Superficie de plancher (m ²)
1	532	266	300	13	378	189	250
2	532	266	300	14	339	169	250
3	532	266	300	15	456	228	275
4	532	266	300	16	373	186	250
5	532	266	300	17	373	186	250
6	383	191	250	18	400	200	250
7	375	187	250	19	3160	1580	/
8	375	187	250	19a	/	/	1300
9	408	204	250	19b	/	/	200
10	453	226	275	19c	/	/	200
11	435	217	275	19d	/	/	200
12	447	223	275	19e	/	/	200
				TOTAL	11 015m ²	5503m ²	6950m ²

2 - 15 - SERVITUDES DIVERSES.

Il peut être placé sur la voie des installations d'intérêt commun (candélabres, poteaux, etc...).

Les propriétaires ou ayants droit doivent souffrir, sans indemnité, 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.

Pendant la durée de la construction, il est interdit de gâcher le mortier sur les chaussées et d'y déposer des matériaux.

Les acquéreurs des lots seront tenus responsables des dégâts provoqués par eux ou par leurs entrepreneurs aux divers équipements et aménagements communs du projet et devront procéder à leur remise en état à leurs frais exclusifs.

Ils devront procéder, après la construction du trottoir, conformément au programme des travaux, à l'entretien et au désherbage de celui-ci au droit de leur lot, et effectuer à l'identique le raccordement du trottoir après la construction des éventuels murs de clôture.

Nul ne pourra s'opposer à l'écoulement naturel des eaux provenant des fonds supérieurs (article C.C.640). Les clôtures latérales devront permettre l'écoulement naturel de ces eaux.

Droit du 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 2m50 ;
- Droit de pénétrer sur toute cette bande de terrains par 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.
- Obligation de procéder à la remise en état du fond servant et des clôtures si celles-ci ont du être démontées.

Certains acquéreurs de lot devront supporter, sur leur parcelle, la mise en place d'un coffret E.D.F. fausse-coupe ou d'éclairage. Ces coffrets ou bornes pourront être intégrés au mur de clôture (suivant les prescriptions de l'article 2-11 Clôtures).

Les lots concernés seront définis après étude des réseaux d'alimentation E.D.F.

Dans le cas où le mur de clôture en limite de voie n'aurait pas été réalisé avant les travaux de finition, les acquéreurs des lots devront supporter, en façade, la pose par l'aménageur d'un rang de parpaings, aux endroits indiqués sur le plan, destiné à bloquer le revêtement.

Les acquéreurs des lots devront supporter la réalisation de l'habillage des coffrets techniques et du parking ouvert privatif par l'aménageur.

Les acquéreurs accepteront toutes les servitudes entraînées par les plantations réalisées par l'aménageur sur les espaces communs bordant son lot, même si celles-ci ne sont pas à la distance légale.

Les constructions qui seront réalisées sur les lots 8 et 9 ne pourront pas avoir sur leur côté Sud-Est d'ouverture avec vue directe dans le volume situé à l'étage (cette prescription sera inscrite dans l'acte de vente de ces lots).

Les acquéreurs des lots 15 à 18 devront supporter la mise en place par l'aménageur d'une clôture en grillage rigide vert d'une hauteur de 1m80 sur la limite sud-ouest de leur lot.

Les acquéreurs des lots 9 et 15 devront supporter la mise en place par l'aménageur d'une haie arbustive aux endroits indiqués sur le plan de composition (en dehors d'une éventuelle implantation de la construction en limite séparative).

Le bailleur social acquéreur du lot n°19 devra prévoir à sa charge la plantation d'une haie arbustive sur la limite nord-ouest du lot.

2 - 16 - TAXES.

Chaque acquéreur devra payer les taxes en vigueur.

- Taxe d'aménagement (TA)
- La Participation pour l'Assainissement Collectif (PAC)

En cas de modification des taux de ces taxes ou en cas de création de taxes nouvelles, les acquéreurs seront tenus de s'y soumettre.

2 - 17 - SYNDICAT DES ACQUEREURS.

L'Association syndicale des acquéreurs sera constituée conformément à l'article R 442-7 du Code de l'Urbanisme.

2 - 18 – 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.

2 – 19 – DISPOSITIONS AFFERENTES AUX MODIFICATIONS DES REGLES POSEES PAR LE REGLEMENT.

Le règlement a le caractère d'une disposition réglementaire et des 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 L 442-10 du Code de l'Urbanisme).

Conformément à l'article L 442-9 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 de l'autorisation de lotir.

2 - 20 - OBLIGATION DU PERMIS DE CONSTRUIRE.

Avant tout démarrage de constructions, les acquéreurs des lots devront obligatoirement déposer et avoir obtenu un permis de construire pour la maison d'habitation et une déclaration préalable pour les annexes, abris de jardin et clôtures, en mairie des Sables d'Olonne.

Fait aux Sables d'Olonne, le 05 mai 2025

ANNEXE 1

PRESTATIONS DUES PAR L'AMENAGEUR ET OBLIGATIONS DE L'ACQUEREUR

Prestations dues par l'aménageur

Travaux ou obligations à la charge de l'acquéreur

A - VOIRIE

- | | |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> - Aménagement des espaces communs suivant le programme des travaux. - Aménagement des parkings ouverts privatifs. - Aménagement des habillages des coffrets techniques électriques donnant sur l'espace public. | <ul style="list-style-type: none"> - Remise en état après exécution des clôtures ou autres. - Conservation en bon état |
|---|--|

B - ASSAINISSEMENT

- | | |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> - Assainissement de type séparatif - Branchements E.U / E.P. à l'intérieur de chaque lot (1 m. env) - regard tabouret sur E.U. et E.P. | <ul style="list-style-type: none"> - Fourniture et pose d'un siphon sur branchement EU - Raccordement du regard à la construction |
|--|---|

C - ELECTRICITE

- | | |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> - Amené d'un câble électrique basse tension et pose d'un coffret de branchement en limite de propriété | <ul style="list-style-type: none"> - Pose du compteur et raccordement à la construction - Déplacement éventuel du coffret |
|--|---|

D – TELEPHONE / FIBRE

- | | |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> - Pose de fourreaux sous trottoirs ou chaussées - Regard de branchement à l'intérieur de chaque lot | <ul style="list-style-type: none"> - Demande d'installation auprès des services des télécommunications - Renforcement et déplacement éventuel du regard - Mise à niveau définitif du regard de branchement |
|--|---|

E - EAU POTABLE

- | | |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> - Branchement individuel dans le regard situé à 1 m. de l'alignement | <ul style="list-style-type: none"> - Pose du compteur, ouverture du branchement - Raccordement du compteur au réseau intérieur - Mise à niveau définitif du regard de branchement - Renforcement et déplacement éventuel du regard |
|--|--|

F - ECLAIRAGE PUBLIC

- Pose de candélabres

G - BORNAGE

- | | |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> - Figuration de la limite de propriété | <ul style="list-style-type: none"> - Conservation en état |
|--|--|

H - BOITE AUX LETTRES

- Fourniture et pose d'une boîte à lettres suivant les normes de la Poste ou utilisation de la batterie si présence de celle-ci.

J - PLANTATIONS

- | | |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> - Aménagement des espaces verts communs suivant le programme des travaux | <ul style="list-style-type: none"> - Conservation en bon état - Plantation à l'intérieur des parcelles |
|--|--|