



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 DE LONGEVILLE-SUR-MER

Chemin de l'Aurière
Rue des Lucioles

Lotissement à
usage principal d'habitation
"LONGA VILLA"

Lorraine DONDAINAS

Paysagiste Conceptrice

GEOUEST

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

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

contact@geouest.fr

N° Siret : 480 365 956 00014



GEOUEST

DES EXPERTS POUR DES CONSEILS SUR MESURE

26 rue J.Y Cousteau ■ BP 50352
85009 LA ROCHE SUR YON CEDEX
Tél. 02 51 37 27 30 ■ contact@geouest.fr

PA10 - REGLEMENT

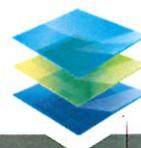
Aux Sables d'Olonne,
Le 06/04/2021
L'aménageur

SIPO
Philam
AMÉNAGEMENT IMMOBILIER

Tél. 02 51 21 49 53
06 14 59 11 08
Fax : 02 51 22 07 98
agence.sipo@orange.fr

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

RCS La Roche-sur-Yon 430 273 177 - SIRET 430 273 177 00021 - APE 4299 Z



Sommaire

Sommaire	2
1. OBJET DU REGLEMENT	3
2. CHAMP D'APPLICATION	3
2.1. Occupations et utilisations du sol interdites	3
2.2. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	3
2.3. Accès et voirie	3
2.4. Desserte par les réseaux	4
Ordures ménagères	4
2.5. Forme et caractéristique des lots	5
2.6. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	5
2.7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	5
2.8. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	5
2.9. Emprise au sol	5
2.10. Hauteur maximale des constructions	5
2.11. Aspect extérieur des constructions et aménagement des abords	5
a) Dispositions générales	5
b) Clôtures	5
2.12. Stationnement des véhicules	7
2.13. Espaces libres et plantations	7
2.14. Possibilité maximale d'occupation des sols	7
3. DISPOSITIONS COMPLEMENTAIRES	8
3.1. Syndicat des acquéreurs	8
3.2. Servitudes diverses	8
Droit de tour d'échelle	8
3.3. Taxes	8
3.4. Adhésion aux présentes	9
3.5. Dispositions afférentes aux modifications de règles posées par le règlement	9
3.6. Obligation du permis de construire	9



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 "LONGA VILLA" situé Chemin de l'Aurière sur la ville de LONGEVILLE 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 1AU de ce document, les constructions devront respecter les dispositions complémentaires suivantes :

2. CHAMP D'APPLICATION

2.1. Occupations et utilisations du sol interdites

Seules les occupations décrites à l'article 2.2 sont autorisées.

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

Les lots 1 à 11 sont destinés à l'usage principal d'habitat ; ils ne pourront recevoir qu'un seul logement par lot.

Les lots 3 et 4 sont destinés à recevoir 3 logements sociaux aidés par l'état. Ces 2 lots pourront être traités comme un îlot. Dans le cas d'un permis de construire unique sur ces 2 lots, il sera fait abstraction de la limite séparative.

Le lot V1 est destinés à la voirie de desserte du lotissement, les lots EV1 et EV2 sont destinés aux espaces verts du lotissement.

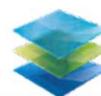
Les espaces communs pourront recevoir des équipements et installations à caractère d'intérêt général (transformateur électrique, point de collecte de tri sélectif, poste de refoulement...) nécessaires au bon fonctionnement de la zone.

La subdivision de lots est interdite.

Toutefois, l'exercice d'une profession à caractère commercial, artisanal ou libéral pourra être autorisé, sous réserve d'acceptation préalable du Maire, si la surface nécessaire à cette activité n'excède pas 80 m² utiles, que les façades de la construction ne comprennent pas de vitrines, que le stationnement correspondant aux besoins soit assuré sur la parcelle ; et à condition qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances inacceptables (odeurs, pollution, bruit...).

2.3. Accès et voirie

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



La desserte automobile des lots s'effectuera par la voirie interne réalisées dans le cadre de l'opération.

L'emplacement de l'accès véhicules et du parking privatif non clos au lot 11, indiqué au plan PA4, est imposé et devra être strictement respecté. Aucun accès automobile autre que le parking non clos 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'éclairage ou aires de stationnement public réalisés en bordure de lot.

La largeur de l'accès aux lots devra être de 6m 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 finie déterminé 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 réseaux

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

Les eaux de ruissellement de la voirie et de drainage des lots seront collectées par des canalisations.

Ces eaux seront dirigées vers le bassin d'infiltration localisé dans l'espace vert au sud du projet (régulation des eaux pluviales). Une surverse, sous forme de fossé, sera réalisée entre le bassin et le fossé existant le long de la rue de l'Océan.

Toutes modifications des équipements mis en place par l'aménageur dans le cadre du programme des travaux (branchements AEP, EU, coffrets EDF, FT, candélabres, etc...) sollicitées par un acquéreur ne pourront être réalisées sur son terrain ou sur l'espace collectif :

- qu'après accord de l'aménageur ;
- que par les Sociétés Gestionnaires des différents réseaux ;
- qu'aux frais exclusifs du demandeur.

Tout autre raccordement que ceux prévus par l'aménageur seront à la charge exclusive des demandeurs.

Ordures ménagères

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 lots 6, 7, 8 et 11 par présentation sur le trottoir devant les lots 5 ou 9 ;
- Pour l'ensemble des autres lots par présentation en façade de lots en bordure de chaussées ;



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

2.5. Forme et caractéristique des lots

Sans objet.

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

Les constructions devront respecter les zones non constructibles et le sens de faitage principal 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 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

Les constructions devront respecter les dispositions de l'article 1AU 7 du PLU

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

Les constructions devront respecter les dispositions de l'article 1AU 8 du PLU.

2.9. Emprise au sol

Les constructions devront respecter les dispositions de l'article 1AU 9 du PLU.

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

2.10. Hauteur maximale des constructions

Les constructions devront respecter les dispositions de l'article 1AU 10 du PLU.

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

2.11. Aspect extérieur des constructions et aménagement des abords

Les constructions devront respecter les dispositions de l'article 1AU 11 du PLU.

a) Dispositions générales

Tout projet de construction devra présenter un volume et un aspect satisfaisants permettant une bonne intégration dans l'environnement tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit et notamment la végétation existante et les constructions voisines qui y sont implantées. Il devra présenter une unité d'aspect et une simplicité de volume.

Tous les locaux annexes devront être en harmonie avec le bâtiment principal.



b) Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les clôtures en éléments de béton moulé, en planche, en tôles, en branches sont interdites.

En limite de voie ou d'emprise publique

La clôture sera réalisée en maçonnerie enduite sur les deux faces et peinte dans des tons en harmonie avec le bâtiment principal, ou en pierres de pays apparentes d'une hauteur comprise entre 0,80 m et 1,20 m.

Au droit des espaces verts ou sur les limites autre que la façade de la maison, la clôture pourra être doublée d'une haie d'une hauteur maximale de 2 mètres.

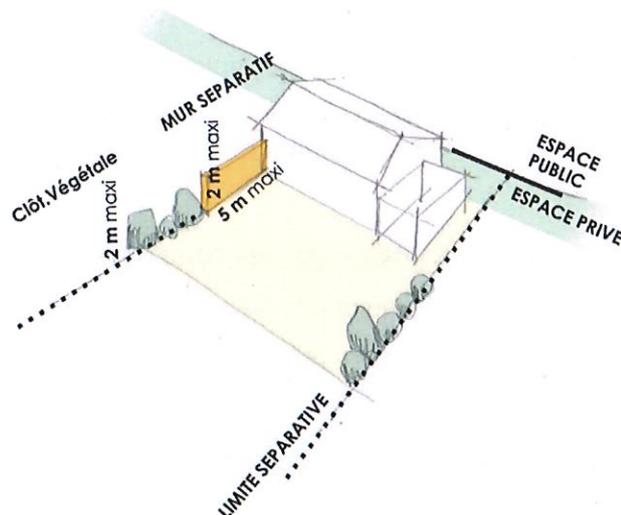
Dans un souci d'harmonie le long de la rue de l'Océan, les clôtures en limite Ouest des lots 3 à 8, seront réalisées par l'aménageur et composées d'un soubassement surmonté d'un grillage, le tout ne dépassant pas 1,80m de hauteur. Les acquéreurs auront l'obligation de planter une haie le long de cette clôture et d'une hauteur maximale de 2,00 m.

En limite séparative

Les clôtures seront réalisées soit :

- Sous forme d'un mur ou d'un muret en maçonnerie enduite sur les deux faces et peinte dans des tons en harmonie avec le bâtiment principal, ou en pierres de pays apparentes d'une hauteur comprise entre 0,80m et 1,80 m ;
- Sous forme d'un grillage de couleur verte et poteaux de même couleur d'une hauteur maximale de 1,80 mètre doublé d'une haie végétale d'une hauteur maximale de 2 mètres.

Sur une longueur de 5,00 m maximum, à partir de la façade arrière de la maison, seulement entre deux lots, les clôtures pourront être constituées d'un mur d'une hauteur maximale de 2,00 m enduit des deux faces identiques à la maison.



Les coffrets de branchements EDF devront être incorporés dans les clôtures.

Les clôtures devront se retourner afin de faire ressortir par rapport au jardin avant, une aire de stationnement privative non close dans le respect de l'article 2-12 de ce règlement.

Les seuils à l'alignement seront établis à un niveau supérieur au point le plus haut de la voie, au droit du lot.



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

Les acquéreurs devront souffrir, sans indemnité, sur les clôtures ou les constructions, de l'apposition éventuelle de toutes inscriptions ou la mise en place d'installations d'intérêt commun (numéros, nom de rue, etc...).

2.12. Stationnement des véhicules

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

- d'un emplacement privatif de 6,00 x 5,00 m minimum comprenant deux places de stationnement minimum non clos ouvert sur la voie publique. Le portail éventuel devra donc être réalisé en retrait de la voie.

Un garage incorporé ou non à l'habitation en supplément est également autorisé ;

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 le lot 11 qui devra respecter impérativement l'emplacement défini au plan PA4.

2.13. Espaces libres et plantations

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

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

2.14. Possibilité maximale d'occupation des sols

Il a été fixé pour l'ensemble du lotissement une surface de plancher de 2 100m² m² répartie comme suit :

- Pour les lots 1, 2 et 5 à 6 : 200 m²/lots
- Pour les lots 3 et 4 : 150 m²/lots



3. DISPOSITIONS COMPLEMENTAIRES

3.1. Syndicat des acquéreurs

Les voies, les réseaux et les espaces libres du lotissement sont destinés à être incorporé au domaine public de la commune de LONGEVILLE-SUR-MER.

Le lotisseur s'engageant, conformément aux articles R 442.7 et R 442.8 du code de l'urbanisme, à transférer la totalité des espaces et des équipements communs du lotissement une fois les travaux achevés dans le domaine public, il n'est pas prévu la création d'une Association Syndicale des acquéreurs.

En attendant le classement dans le domaine public, le sol des voies demeurera affecté à la circulation publique sans aucune restriction. L'entretien de celles-ci et des réseaux correspondants incomberont au lotisseur jusqu'à la prise en charge par la commune de LONGEVILLE-SUR-MER qui interviendra après l'obtention par le lotisseur du certificat de conformité.

3.2. Servitudes diverses

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

Nul ne peut s'opposer à l'écoulement naturel des eaux provenant des fonds supérieurs.

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

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

Certains acquéreurs de lot devront supporter sur leur parcelle, le positionnement d'un coffret commun d'alimentation EDF, téléphone ou éclairage public. Ce coffret sera dans la mesure du possible, juxtaposé au coffret de branchement EDF privé et intégré au mur de clôture. Les lots concernés seront définis après étude détaillée des réseaux par les différents concessionnaires.

Droit de tour d'échelle

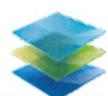
Les acquéreurs acceptent de consentir à leurs voisins une autorisation provisoire de tour d'échelle, pour une construction en mitoyenneté.

Ce droit de tour d'échelle se caractérise comme suit :

- Droit d'accès au mur en question consistant en un droit de passage sur une bande de terrain contiguë au mur à partir de la voie publique jusqu'à l'extrémité de ce mur et d'une largeur de 2,50 mètres ;
- Droit de pénétrer sur toute cette bande de terrain pour les ouvriers et tous les matériaux nécessaires pour mener à bien les travaux envisagés ;
- Droit de démonter la clôture existante ;
- Droit d'installer un échafaudage pendant la durée de la phase d'enduit.

3.3. Taxes

Les acquéreurs des lots seront astreints aux règlements des taxes en vigueur dans la ville de LONGEVILLE-SUR-MER à la date de dépôt du permis de construire.



3.4. Adhésion aux présentes

La signature des actes comporte l'attribution en pleine propriété d'un lot défini, ainsi que l'adhésion complète aux dispositions du présent règlement établi par l'aménageur pour cette opération dont un exemplaire sera remis à chaque acquéreur de lot.

3.5. Dispositions afférentes aux modifications de règles posées par le règlement

Le règlement a le caractère d'une disposition réglementaire et ses modifications ne peuvent intervenir même par voie de tolérance ou de désuétude, par une décision des parties privées, fussent-elles unanimes.

Les modifications de toutes natures seront soumises aux autorisations administratives selon la législation en vigueur (article L442.10 du Code de l'Urbanisme).

Conformément aux dispositions des articles L442.9, R442.22, R442.23 du Code de l'urbanisme, les règles d'urbanisme contenues au plan masse et au règlement du présent lotissement cesseront de s'appliquer au terme de dix années à compter de la délivrance du permis d'aménager.

3.6. Obligation du permis de construire

Les acquéreurs des lots doivent obligatoirement déposer une demande de permis ou une déclaration préalable suivant la réglementation en vigueur en Mairie de LONGEVILLE-SUR-MER tant pour la construction principale que pour la construction annexe.



