

SOMMAIRE

| | |
|--|-----------|
| 1. OBJET DU REGLEMENT | 3 |
| 2. REGLEMENT | 3 |
| 2.1. Occupations et utilisations du sol interdites | 3 |
| 2.2. Occupations et utilisations du sol admises sous conditions | 3 |
| 2.3. Voirie | 3 |
| 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 | 5 |
| 2.8. Implantations de constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété | 6 |
| 2.9. Emprise au sol | 6 |
| 2.10. Hauteur des constructions | 6 |
| 2.11. Aspect extérieur des constructions et des abords | 6 |
| 2.12. Stationnement | 9 |
| 2.13. Espaces Libres et plantations | 9 |
| 2.14. Coefficient d'occupation du sol | 11 |
| 3. DISPOSITIONS COMPLEMENTAIRES | 12 |
| 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 | 13 |

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 Pierrines 2" situé chemin du Pas Renaud et allée d'Auteuil, sur la commune des Sables d'Olonne, 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 du règlement d'urbanisme du secteur 1AUB et de fait à la zone urbaine affectée du même indice soit UB, 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 20 sont destinés à l'usage d'habitat ; ils ne pourront recevoir qu'un seul logement par lot.

L'îlot A est destiné à de l'habitat groupé avec au minimum 6 logements à caractère social sous forme de BRS (Bail Réel Solidaire).

L'îlot B est destiné à recevoir une opération de logements collectifs avec au minimum 26 logements.

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 20.

2.3. Voirie

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

La desserte automobile des lots 1 à 20 et des différents îlots s'effectuera par des voiries intérieures réalisées dans le cadre de l'opération.

L'emplacement de l'accès véhicule et du parking privé non clos sur l'ensemble des lots 1 à 20, indiqué au plan PA4, est imposé et devra être strictement respecté. Sur l'îlot A ou un découpage différent peut être proposé, le positionnement sur le plan de composition est qu'indicatif et de principe. Aucun accès automobile autre que le parking non clos ne sera autorisé.

La largeur de l'accès aux lots 1 à 20 devra être de 6m minimum. Pour l'îlot A, la largeur de ces accès pourra être adaptée selon qu'il présente 1 ou 2 stationnement aérien (cf 2.12)

L'emplacement à l'îlot B est fixe et est localisé sur le plan de composition.

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. La pente maximale de l'aire de stationnement ne devra pas excéder les 5%.

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 - Gaz

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.

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 général de collecte des ordures ménagères (container ou autres sacs jaunes), appliqué au lotissement, se fera par présentation en façade de lots en bordure de chaussée. Pour les lots 5 à 7 et suivant les dispositions techniques fournies par la commune, les bacs devront être présentés sur l'aire de présentation prévue à cet effet à proximité du lot 8.

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 de l'emprise des voies tenant compte des zones de constructibilité précisées sur le plan de composition (cf zones non constructibles - PA4).

Lorsqu'une construction est projetée sur un terrain bordé par une voie et une emprise publique autre que de la voirie, la construction pourra s'implanter à l'alignement de la seule voie. Dans le cas des parcelles d'angle, la constructibilité est admise, comme le précise le plan de composition, jusqu'en limite séparative et parcellaire, si et seulement si l'espace public qui le borde est un espace vert.

Les piscines enterrées ou hors sol ne sont pas autorisées dans les marges de recul présente face aux espaces publics ouverts à la circulation. Aucune couverture ne peut être envisagée sur une piscine implantée dans une zone non aedificandi (dispositions générales).

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 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 dans l'emprise de la bande de constructibilité principale :

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.

Seuls les annexes isolées type abri de jardin d'une emprise au sol inférieure ou égale à 16 m² sont autorisés.

Pour les îlots A & B :

Les constructions doivent être implantées en respectant les retraits paysagés précisés sur le plan de composition par rapport aux limites séparatives. La constructibilité devra en outre respecter la part d'espace vert en pleine terre précisée à l'article 2.13 suivant la typologie des logements. Sur l'îlot A destiné plus spécifiquement à du logement individuel de type maison de ville, les constructions peuvent être édifiées d'une limite latérale à l'autre ou en retrait vis-à-vis des limites séparatives en respectant

toutefois une distance de recul de 3m minimum. **Vis-à-vis de la limite de fond de parcelle, un recul paysager inconstructible de 3m est imposé. Dans ce recul paysager, seules des terrasses, en bois et posées sur plot, prolongement extérieur d'une terrasse implantée dans l'espace constructible, peuvent être autorisées dans la limite d'une surface maximale de 10m².**

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 m².

2.10. Hauteur des constructions

Le gabarit admis est de R+1+comble pour les logements individuels (Terrain à bâtir de 1 à 20 et îlot A) et R+2 pour les logements collectifs (îlot B).

Pour les constructions individuelles, 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.

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.

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 ou peint ou lasuré. Les abris métalliques ou en matériaux de synthèse et les tôles métalliques ondulées ou non sont interdits.

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

Maçonneries-Percements

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

Toitures

Elles seront de préférence à 2 pans, le faîtage étant parallèle au plus grand côté. Les toitures en croupe sont interdites lorsque le volume couvert ne comporte qu'un niveau. (Les croupes ne sont autorisées que sur les volumes bâtis de forme rectangulaire et avec étage) On s'efforcera de supprimer les

débordements de toiture en pignon ; les débordements de toiture en bas de pente seront réduits (0,20 m en moyenne) sauf lorsqu'ils sont destinés à assurer une fonction de brise-soleil ou à supporter des équipements de captation solaire.

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

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

Les 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.

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

Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

La nature des limites et des clôtures, les caractéristiques de ces dernières (hauteurs, matériaux, mise en œuvre, couleur, etc...) contribuent directement aux ambiances des espaces publics et aux perceptions visuelles offertes ou non aux piétons (porosité visuelle, transparence à rez-de-chaussée). Leur rôle d'« entre deux », d'interfaces, de limites est constitutif de la qualité du cadre de vie.

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

La végétalisation de toutes les limites est fortement encouragée afin que les îlots soient intégrés et participent au contexte paysager et plus largement au quartier.

Dans le cadre d'une politique communale de renaturation des espaces publics, l'aménagement des limites privatives doivent concourir à conforter et à « élargir » cette image végétale des espaces communs.

En cas d'implantation de clôtures, ces dernières devront être conformes aux prescriptions suivantes :

1. En façade sur voies et en limites séparatives jusqu'au droit de la façade de construction ou dans la marge de recul

Une clôture en limite de voie est interdite et une zone de recul paysagée est imposée. Suivant la localisation et l'orientation parcellaire précisés sur le plan de composition ce recul peut-être **soit de 2m minimum soit de 5m minimum**. 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 1.2m de haut maximum ou d'un simple grillage associé à une haie en prolongement du paysagement de l'espace de recul.

Sur ces espaces de recul, il sera fait obligation aux acquéreurs d'assurer leur paysagement entre la limite et la façade de la construction, hors aire de stationnement.

Ce paysagement comportera à minima soit 1 arbre de moyen développement soit 3 arbustes, accompagnés de végétaux complémentaires et suivant la surface disponible (cf article 2.13 p11). Un traitement totalement minéral (rocaille, ardoise, gravier) est interdit.

Au contact de la limite publique, seule une bordure arasée peut assurer la visualisation de la limite parcellaire (légende plan : mise en place possible d'une bordure arasée en limite d'espace public & mise en place d'une bordure en limite séparative jusqu'au droit de la construction avec une vue de 20 cm maximale). Contre la limite séparative ou en mitoyenneté si accord des deux propriétaires, seule une bordure peut être acceptée avec possibilité d'une vue de 20 cm pour compenser ou accompagner horizontalement un aménagement en pente, par exemple l'aire de stationnement implantée au contact

d'une des limites séparatives (légende plan : Bordure sur ou contre limite séparative jusqu'au droit de la façade de la construction avec possibilité d'une vue de 20cm maximum).

L'habillage des coffrets en limite d'espace public sera réalisé à la charge de l'aménageur selon un dispositif validé par les services de la collectivité.

2. Cas des limites face aux espaces publics non ouverts à la circulation automobile : espaces verts communs ou publics, sente piétonne, piste cyclable ou voie verte

La clôture est constituée essentiellement d'une haie possiblement doublée d'un grillage implanté sur la limite parcellaire. Il est admis que le grillage puisse être implanté derrière cette haie, sur espace privatif, en respectant un recul minimal de 70 cm par rapport à la limite (légende plan : clôture grillagée et seulement grillagée implantée en limite ou en retrait – de 70 cm minimum – et d'une hauteur de 1.70m maximum avec haie arbustive obligatoire). La hauteur maximale de ce grillage ne devra pas excéder 1.70 m.

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, si elle s'appuie sur la construction principale, sera traitée de façon similaire à savoir un mur de maçonnerie enduit toutes faces à la finition et à la couleur identique à la construction principale. Si elle est détachée de la construction, cette cloison opaque est obligatoirement réalisée en panneau de bois (légende plan : Clôture opaque possible sur 5m de long maximum et 2m de hauteur maximum). Tout autre dispositif opaque est interdit.

3. En limite séparative privatives ou de fond de parcelle au-delà du droit de la façade de construction ou de la marge de recul

Les clôtures peuvent être constituées soit d'un simple grillage soit d'une haie arbustive pour marquer les limites séparatives. Elles peuvent être constituées également d'un mur en maçonnerie enduit 2 faces ou d'une structure opaque en bois. La hauteur de ces dispositifs ne doit pas excéder 1.70 m 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 (légende plan : Clôture opaque possible sur 5m de long maximum et 2m de hauteur maximum) :

- si elle s'appuie sur la construction principale, de façon similaire à savoir un mur de maçonnerie enduit toutes faces à la finition et à la couleur identique à la construction principale ;
- Si elle est détachée de la construction, obligatoirement en panneau de bois.

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

Dans tous les cas, la hauteur de cette cloison opaque ne doit pas excéder les 2 ml.

Les essences de la haie devront être précisées dans le cadre du dossier de permis de construire et être conforme à la liste des essences admises présentée dans le chapitre 2.13 Espaces libres & plantations.

Portails et portillons de clôtures

Les éventuels portails ou portillons d'entrée doivent s'ouvrir sur l'intérieur de la propriété. Les piles de portail devront rester discrètes (simple bâti de bois masqué par la haie ou piles de maçonnerie composées 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.

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

Constructions individuelles à usage d'habitation

Pour les lots 1 à 20, deux places de stationnement seront obligatoirement prévues au minimum pour chaque logement.

Les acquéreurs de ces lots devront réaliser un parking privé non clos et non couvert, dont les dimensions minimales de 5m de profondeur par 6m de largeur devront être respectées, donnant sur la voie publique offrant deux places de stationnement.

Dans la continuité de ces deux places de stationnement ouvertes sur la rue et non couvertes, il est possible d'implanter des places supplémentaires, en aérien, sous carport ou intégrées dans la construction (garage).

Pour l'îlot A, deux places de stationnement seront obligatoirement prévues au minimum pour chaque logement. Elles s'organiseront soit par la réalisation de 2 places de stationnement aériennes ouvertes sur la voie publique de dimensions 6x5m minimales, soit par la réalisation d'une place de stationnement aérienne ouverte sur l'espace public, de 3x5 m, associée à un garage fermé.

La pente en long de cette aire de stationnement, de 5% maximum, peut être dirigée soit vers l'espace public soit vers la construction suivant les contraintes du nivellement général du terrain. Dans le cas d'une pente dirigée vers la construction, il devra être installé un système de récupération des eaux pluviales raccordé au réseau général de la construction.

Les façades des entrées de lot doivent suivre la pente en long des voiries contre lesquelles elles s'implantent.

Cet espace de stationnement sera réalisé dans un souci d'intégration et de prolongation des traitements des espaces publics et privés. Le principe est de conforter la volonté de privilégier une image végétale des espaces d'accès et de retrait devant la maison, et l'aire de stationnement y participe. Ainsi, l'espace de stationnement devra être réalisé en **pavage à joints larges enherbés** pour satisfaire à la volonté d'intégrer des solutions de perméabilité sur ces espaces de stationnement et d'avoir une homogénéité et cohérence de traitement en lien avec les aménagements paysagers à son contact qu'ils soient privés ou publics. **La réalisation de ce pavage à joints larges enherbés de dimensions 6m de large sur 5m de profondeur sera pris en charge par l'aménageur pour les lots 1 à 20.**

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

Le certificat de conformité du permis de construire ne pourra être délivré qu'après réalisation du revêtement définitif des places de stationnements.

Logements collectifs

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

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

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.

RAPPEL : La partie de terrain comprise entre les constructions et la limite sur rue sera végétalisée. Cet espace sera obligatoirement et entièrement planté et doit bénéficier d'un aménagement

LISTE VEGETAUX (Source : Service Espace Vert Commune d'Olonne sur Mer)

| Arbres | | | |
|--------|--|--|--|
| | Fruitiers | Persistants | Caducs |
| | Noisetier <i>Corylus Avellana</i> | Cyprés de Provence <i>Cupressus sempervirens stricta</i> | Charme fastigié <i>Carpinus betulus fastigiata</i> |
| | Pommier sauvage (anciennes variétés) <i>Malus communis</i> Poirier sauvage (anciennes variétés) <i>Pyrus communis</i> Prunier <i>Prunus domestica</i> | Exemple : pommier "racines rouges", "Grains d'or" ou "Fuar" Exemple : poirier "Doyenné du Comice" Exemple : prunier "Reine Claude" | Cerisier à grappes <i>Prunus padus</i> Magnolia étoilé <i>Magnolia stellata</i> |

| Arbustes | | | |
|----------|---|--|--|
| | | cad : caduc | per : persistant |
| | Fleuris | Fleuris & occultants | Occultants |
| | Lilas (cad) <i>Syringa vulgaris</i> Tamaris de printemps (per) <i>Tamarix tetrandra</i> Tamaris d'été (per) <i>Tamarix ramosissima</i> Seringat (cad) <i>Philadelphus coronarius</i> Viorne obier (cad) <i>Viburnum opulus</i> | Troène (per) <i>Lilstrum vulgare</i> Laurier rose (per) <i>Nerium oleander</i> <i>Grivillea rosmarinifolia</i> (per) | Chalef (per) <i>Eleagnus x ebbengei</i> <i>Griselinia littoralis</i> (per) |

| Végétation basse hauteur <1,5m floraison de printemps/été | | | |
|---|----------------------|-----------|------------------------|
| Prairie fleurie | Bulbes fleuris | Vivaces | Sous-arbrisseaux (<1m) |
| Lin | Tulipes botaniques | Erigeron | Romarin |
| Coquelicot | Narcisses botaniques | Achillée | Ciste |
| Catananche | Crocsmia | Hellebore | Lavande |
| Chicorée | Iris | Véronique | Helichrysum |
| Pavot | | Verveine | |
| Soucis | | Oenothera | |

esthétiquement soigné mettant en valeur les constructions (traitement des accès, plantations, etc.) et accompagnant les espaces publics ; il comportera à minima soit 1 arbre de moyen développement (plus végétaux complémentaires) si l'espace de pleine terre minimal est suffisant soit 3 arbustes arbre (plus végétaux complémentaires). Les aménagements majoritairement de type minéral (rocaille, ardoise, gravier, etc.) sont interdits.

Les acquéreurs des lots auront soin de maintenir, d'assurer et d'entretenir des plantations suffisantes et de choisir des arbres parmi la liste des végétaux ci-après.

En ce qui concerne les plantations sur les lots (constitution des haies vives, plantations d'arbres...), la plantation de végétaux, hôtes 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 pleine 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, les Pierrines 2, une superficie de plancher de 7 000 m². Cette surface sera répartie entre les lots ou îlots 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 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 des SABLES 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, 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.

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.

L'aménageur informe l'acquéreur que la commune a délibéré pour instaurer une taxe d'aménagement majorée sur ce secteur et ainsi la part communale a été fixée à 14% et s'ajoute aux autres taxes (département et archéologie selon le taux en vigueur)