



2 rue Marie Curie  
CS82411  
44120 VERTOU

DEPARTEMENT DE LA VENDEE  
Ville des Sables d'Olonne

Rue des Grandes Prises



**Lotissement à  
usage principal d'habitation  
" Le Hameau du puits Rochais "**

Vu pour être annexé à mon arrêté  
en date du

31 MAI 2021



Pour le Maire  
L'Adjoint délégué à l'Urbanisme  
**Nicolas CHENECHAUD**

**PA10 - REGLEMENT**

**Lorraine DONDAINAS**

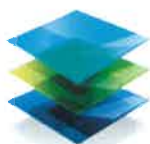
Paysagiste – Concepteur

**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

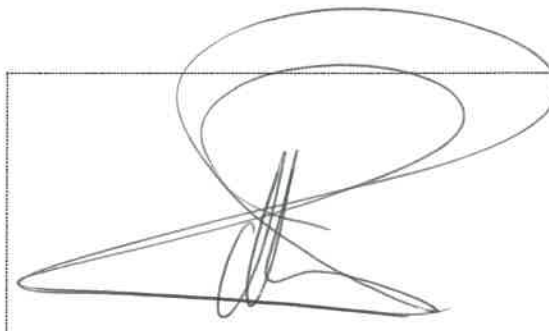


**GEOUEST**

UNITE D'ARCHITECTURE - URBANISME - PAYSAGISME

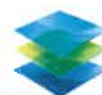
26 rue J.Y Cousteau ■ BP 50352  
85009 LA ROCHE SUR YON CEDEX  
Tél. 02 51 37 27 30 ■ contact@geouest.fr

Aux Sables d'Olonne  
Le 26/05/2021  
L'aménageur



# Sommaire

<b>Sommaire</b>	<b>2</b>
<b>1. OBJET DU REGLEMENT</b>	<b>3</b>
<b>2. CHAMP D'APPLICATION</b>	<b>3</b>
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	3
Ordures ménagères	4
2.5. Forme et caractéristique des lots	4
2.6. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	4
2.7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	4
2.8. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	4
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
c) Drain	7
2.12. Stationnement des véhicules	7
2.13. Espaces libres et plantations	7
2.14. Possibilité maximale d'occupation des sols	7
<b>3. DISPOSITIONS COMPLEMENTAIRES</b>	<b>8</b>
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 "Le Hameau des puits Rochais" situé rue des Grandes Prises sur la ville 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.

## 2. CHAMP D'APPLICATION

Ce règlement est applicable en sus du droit des tiers et du Plan Local d'urbanisme (PLU) en vigueur à la date de la délivrance du permis d'aménager.

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.

Les constructions devront respecter les dispositions suivantes :

### 2.1. Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol portées à l'article Uc1 du PLU.

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

Sont autorisés les occupations et utilisations du sol portées à l'article Uc2 du PLU

### 2.3. Accès et voirie

La desserte automobile du lotissement s'effectuera à partir de la rue des Grandes Prises.

L'emplacement des accès véhicules aux lots indiqués au plan de composition a un caractère obligatoire pour certains lots et préférentiel pour d'autres.

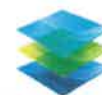
Toutefois, en cas de modification (pour les entrées facultatives), celui-ci devra tenir compte des coffrets, candélabres, plantations et aires de stationnement publiques réalisées en bordure de voirie et ce, après accord de l'aménageur.

### 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.

Toutes modifications des équipements mis en place par l'aménageur dans le cadre du programme des travaux (branchements AEP, EU, EP, 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**

En accord avec les services des Sables d'Olonne Agglomération, une aire de présentation des containers sera aménagée à l'entrée de l'impasse, pour les lots 4 à 9. Les acquéreurs de ces lots devront présenter leurs containers sur cette aire de dépôt.

Pour les autres lots, la collecte des ordures ménagères sera effectuée au porte-à-porte. Les acquéreurs devront sortir leurs containers à ordures ménagères devant leur maison le jour du ramassage des ordures ménagères.

## **2.5. Forme et caractéristique des lots**

- Les lots numérotés 1 à 13 sont destinés à recevoir des constructions autorisées à l'article 2.2 du présent règlement ;
- Le lot 14 destiné à recevoir un logement PLS ;
- L'îlot A est destiné à recevoir 4 logements PLS ;
- Les lots V1, EV1 et EV2 constituent l'ensemble des espaces communs intérieurs du lotissement (voirie, espaces verts) ; ils pourront recevoir suivant les besoins, des équipements publics tels un poste de transformation EDF, une réserve incendie, un poste de refoulement EU, etc...

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

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

Conformément au PLU en vigueur, les constructions doivent s'implanter à l'alignement ou en retrait de 1m minimum par rapport aux voies publiques existantes, modifiées ou à créer.

Cette prescription s'applique également aux constructions édifiées en bordure des voies privées déjà construites ; dans ce cas, la limite latérale effective de la voie est prise comme alignement.

Les retraits par rapport aux voies piétonnes et espaces verts sont ceux appliqués en limites séparatives.

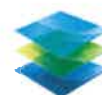
L'implantation des annexes, hormis les garages, est interdite dans l'espace situé entre la ligne d'implantation de la ou des façades sur rue et l'alignement des voies publiques ou privées.

## **2.7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions devront respecter les dispositions de l'article Uc7 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 Uc8 du PLU.



## 2.9. Emprise au sol

L'emprise au sol maximale est fixée à 50% de la surface du terrain telle qu'indiqué à l'article Uc9 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 parcelle et qu'ils respectent la végétation existante.

## 2.10. Hauteur maximale des constructions

Les constructions devront respecter les dispositions de l'article Uc10 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 Uc11 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 et seront à la charge de l'acquéreur.

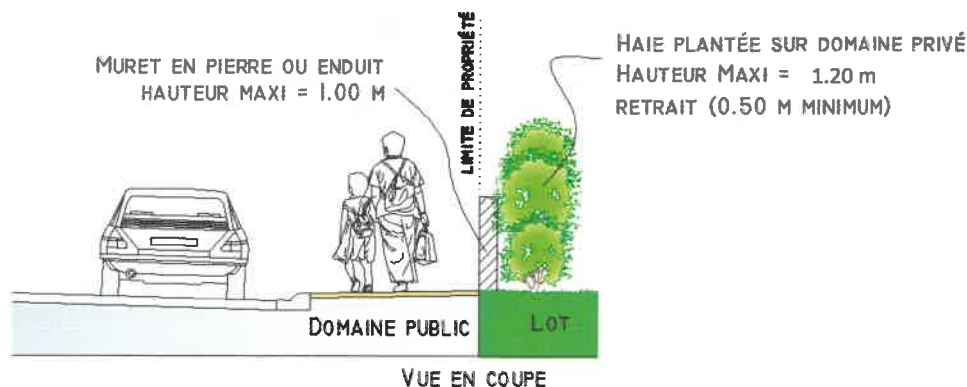
Les clôtures en éléments de béton moulé, en planche, en tôles, en branches sont interdites.

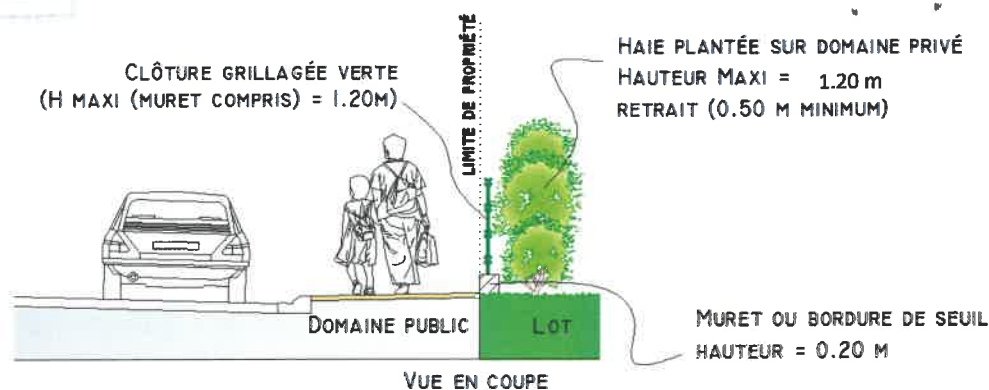
Les haies devront respecter les listes des plantations conseillées, à éviter et à proscrire définies dans l'article 2.13 du présent règlement.

### A l'alignement (en façade des constructions et jusqu'au droit de la façade de la construction)

Les clôtures ne pourront excéder 1,20 m de hauteur et seront constituées :

- soit d'un muret d'une hauteur maximale de 1,00 m bordé ou non d'une haie libre plantée à 0,50 m minimum de la limite et d'une hauteur maximale de 1,20 m. Il sera enduit ou peint de couleur identique à celle de la façade de l'habitation ou réalisé en pierre suivant la pente de la voirie ;
- soit d'une simple haie, doublée ou non d'un treillage métallique plastifié vert avec poteaux de même couleur ou en bois d'une hauteur maximale de 1,20 m comportant en pied un muret de 0,20 m de hauteur enduit de la même manière que la construction principale et réalisé suivant la pente de la voirie.





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...).

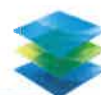
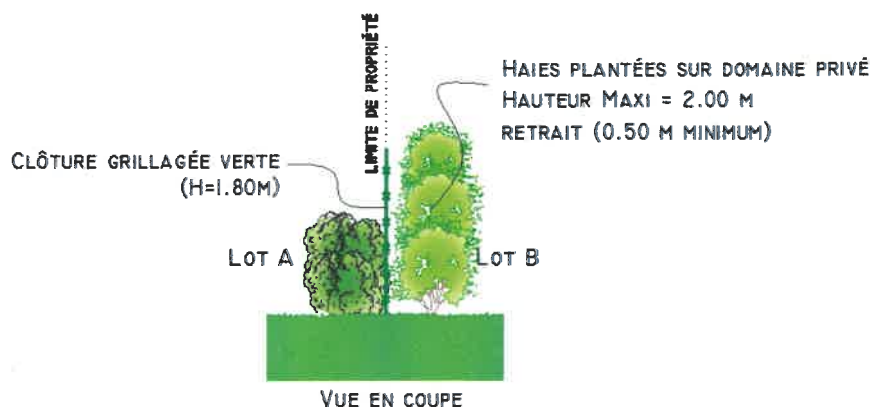
#### En bordure d'espaces verts et allées piétonnes

Les clôtures seront constituées d'une haie bocagère n'excédant pas une hauteur de 1,80 m doublée ou non d'un grillage d'une hauteur maximale de 1,20m.

Dans le cas d'un mur, celui-ci aura une hauteur maximale de 1,20 m et sera enduit sur les deux faces.

#### En limites séparatives de tous les lots et fonds de lots

Les clôtures seront constituées d'une haie bocagère n'excédant pas une hauteur de 2,00 m doublée ou non d'un grillage d'une hauteur maximale de 1,80m.





Sur une longueur de 4,00 m maximum, à partir de la façade arrière de la maison, seulement entre deux lots, les clôtures pourront être constituées :

- En bois massif type « claustra » d'une hauteur maximale de 1,80 m
- Ou d'un grillage galvanisé doublé d'une haie vive d'essences variées
- Ou d'un mur d'une hauteur maximale de 1,80 m enduit des deux faces identiques à la maison

### c) Drain

En fond des lots 5 à 11, une tranchée drainante sera réalisée pour capter les éventuelles eaux de stagnation en limite de propriété. Les acquéreurs des lots ne pourront pas connecter de réseau pluvial sur cette tranchée drainante. Les acquéreurs ont également l'interdiction de la remblayer ou de réaliser un quelconque aménagement pouvant contraindre l'écoulement des eaux.

## 2.12. Stationnement des véhicules

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

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

La réalisation d'un garage incorporé ou non à l'habitation est également possible.

Concernant l'îlot A, il sera demandé la réalisation d'une place de stationnement par logement créé.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations autres que celles à usage d'habitation devra être assuré en dehors des espaces communs.

## 2.13. Espaces libres et plantations

Une haie végétale sera plantée par l'aménageur en limite Nord-Est du Projet. Cette haie permettra de protéger les habitations des aménagements possibles et futures sur les terrains voisins situés en zone 2AUec.

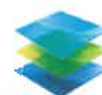
La palette végétale sera inspirée des essences suivantes : fusain, olivier de bohème = chalef, troène, chêne vert, frêne à fleurs, deschampsia, panic, arabis, achillée millefeuille, laiches non horticoles, sureau noir (sambucus nigra), aubépine blanche (crataegus monogyna stricta), prunelier (prunus spinosa), viorne orbier (viburnum opulus), houx (ilex aquifolium), cornouiller sanguin (cornus sanguinea), noisetier d'europe (coryllus avellana).

Les essences à éviter et proscrite sont les suivantes : arbousier, ciste, euphorbe, gaura, liseron, thuyas, cupressus et lauriers palmes.

## 2.14. Possibilité maximale d'occupation des sols

Il a été fixé pour l'ensemble du lotissement une surface de plancher de 3600 m<sup>2</sup> répartie comme suit :

- Lot 1 à 14 : 200 m<sup>2</sup>/lots
- Ilot A : 800 m<sup>2</sup>



### **3. DISPOSITIONS COMPLEMENTAIRES**

#### **3.1. Syndicat des acquéreurs**

Même si les voies, les réseaux et les espaces libres du lotissement pourraient être incorporés ultérieurement au domaine public communal, une association syndicale des propriétaires sera constituée dans l'année de l'attribution d'un premier lot.

Les lotisseurs ou le syndicat des acquéreurs seront tenus de faire remise gratuite de l'ensemble des ouvrages sans qu'aucun des acquéreurs n'ait le droit de s'y opposer.

En attendant le classement éventuel dans le domaine public, le sol des voies demeurera affecté à la circulation publique sans aucune restriction. L'entretien des voies, des espaces communs, des réseaux incombera aux lotisseurs jusqu'à la prise en charge par l'Association Syndicale des propriétaires.

L'Association Syndicales des propriétaires aura notamment à sa charge l'entretien du chemin piéton de 3,00 m situé au Sud du lotissement et permettant le passage d'un camion hydrocureur.

#### **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**

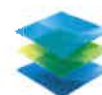
Les acquéreurs acceptent de consentir à leurs voisins une autorisation provisoire de tour d'échelle, pour une construction en mitoyenneté.

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 des Sables d'Olonne 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

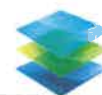
Le règlement a le caractère d'une disposition réglementaire et ses modifications ne peuvent intervenir même par voie de tolérance ou de désuétude, par une décision des parties privées, fussent-elles unanimes.

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 des Sables d'Olonne tant pour la construction principale que pour la construction annexe.



4 2

7-1  
4-2

RECEIVED  
MAY 15 1964  
FEDERAL BUREAU OF INVESTIGATION  
U. S. DEPARTMENT OF JUSTICE