



LES VILLAS DE LA PINÈDE

PA10. Règlement

Avenue de l'Atlantique - LA TRANCHE SUR MER (85360)



Version du : 24 avril 2015

Maitrise d'ouvrage :
SAS Les Villas de la Pinède
&
M et Mme BREVIÈRE

Maitrise d'œuvre : AGEIS
3, rue de la Planchonnais – 44980 SAINTE-LUCE-SUR-LOIRE
Tél. 02.51.85.02.03 Email : info@ageis-ge.fr



TABLE DES MATIÈRES

TABLE DES MATIÈRES	2
RÈGLEMENT	3
GÉNÉRALITÉS	3
OBJET DU RÈGLEMENT	3
CHAMP D'APPLICATION	3
DIVISION DU TERRAIN	3
SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	3
ARTICLE 1 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES	3
ARTICLE 2 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES	4
SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	4
ARTICLE 3 : ACCÈS ET VOIRIE	4
ARTICLE 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX	4
ARTICLE 5 : CARACTÉRISTIQUE DES TERRAINS	5
ARTICLE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	6
ARTICLE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES	6
ARTICLE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ	6
ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL	6
ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	6
ARTICLE 11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS	7
ARTICLE 12 : STATIONNEMENT	10
ARTICLE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS	10
SECTION 3 : POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL	12
ARTICLE 14 : TABLEAU DES SUPERFICIES	12
ANNEXES	13
CAHIER DES PRESCRIPTIONS PAYSAGÈRES	13
CLÔTURES	13
CHOIX DES VÉGÉTAUX POUR LES HAIES	14
LES ARBRES	16
LES ENCLAVES PRIVATIVES NON CLOSES	16
RÉPURGATION	16
LES SERVITUDES DIVERSES	16
TAXES	17
ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE	17
ADHÉSION AUX PRÉSENTES	17
DISPOSITIONS AFFÉRENTES AUX MODIFICATIONS DES RÈGLES POSÉES PAR LE RÈGLEMENT	17
OBLIGATION DU PERMIS DE CONSTRUIRE	17
LIMITE DES PRESTATIONS DUES PAR L'AMÉNAGEUR ET L'ACQUÉREUR	17
CLAUSE DE DÉGRADATION	19
DÉGRADATION COMMISES	19
VERSEMENT D'UNE PROVISION	19
RESTITUTION DE LA PROVISION	19

RÈGLEMENT

GÉNÉRALITÉS

Objet du règlement

Le présent règlement s'applique à l'intérieur du lotissement "LES VILLAS DE LA PINÈDE", situé sur la commune de La Tranche sur Mer, cadastré section ZW n°722, tel que le périmètre est défini sur le Plan de l'état du terrain et de ses abords ([PA3. PLAN DE L'ÉTAT ACTUEL DU TERRAIN ET DES SES ABORDS](#)) ainsi que dans les autres documents graphiques du dossier de demande d'autorisation.

Il ne s'applique qu'aux espaces privatifs; il fixe les règles et servitudes d'intérêt général imposées dans le périmètre du lotissement.

Le complément graphique du présent règlement est le plan de composition ([PA4.PLAN DE COMPOSITION D'ENSEMBLE DU PROJET](#)).

Champ d'application

Ce règlement est applicable en sus du droit des tiers et des règles générales d'urbanisme applicables sur le territoire de la commune de la TRANCHE SUR MER, à savoir le Plan d'Occupation des Sols, ou le Plan Local d'Urbanisme destiné à lui succéder.

Le terrain est actuellement situé en zone 1NAc au POS.

Il est opposable à quiconque détient à quelque titre que ce soit un terrain compris dans l'assiette foncière du lotissement "LES VILLAS DE LA PINÈDE". Il doit être rappelé dans tout acte translatif ou locatif des parcelles à l'occasion de chaque vente ou de chaque location, de revente ou de locations successives.

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

Un exemplaire du présent règlement ainsi que la notice descriptive du projet ([PA2. NOTICE DESCRIPTIVE DU PROJET](#)) sera remis à chaque acquéreur de lot par l'aménageur. La mention de cette remise devra figurer dans l'acte de vente.

Division du terrain

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

- Espaces communs
 - Voirie : 1175 m²
 - Espaces verts : 378 m²
 - Aire de répurgation : 17 m²
 - Chemin : 268 m²
- Terrains privatifs
 - superficie totale des lots (lots 1 à 17) : 7554 m²
- SUPERFICIE TOTALE DU LOTISSEMENT : 9392 m²

COURRIER "ARRIVÉE"

Le 04 MAI 2015

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1 : Occupation et utilisation du sol admises

L'ensemble des lots est destiné à recevoir des constructions à usage d'habitation et leurs annexes. Il ne sera autorisé qu'un seul logement par lot. Toutefois, l'exercice d'une profession libérale pourra être autorisé dans

une partie de l'habitation, à condition que l'activité soit compatible avec le voisinage et que le stationnement nécessaire soit pris en compte sur la parcelle concernée.

La propriété de la voirie et des espaces communs sera transférée gratuitement par l'aménageur à l'Association Syndicale créée, conformément aux articles R 442-7 du Code de l'urbanisme. Obligation est faite aux propriétaires des lots d'accepter le transfert de propriété au profit de l'Association Syndicale.

Cette association ne pourra elle-même la rétrocéder qu'à la commune de LA TRANCHE SUR MER.

Article 2 : Occupation et utilisation du sol interdites

Sont interdits tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol non mentionnés à l'article précédent.

L'installation de caravanes, qu'elle que soit la durée est interdite.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 : Accès et voirie

Les lots 1 à 13 auront un accès direct sur la voie en impasse créée dans le cadre du lotissement, depuis l'avenue de l'Atlantique, telle qu'elle figure au plan de composition ([CF. PA4.PLAN DE COMPOSITION D'ENSEMBLE DU PROJET](#)).

Les lots 14 à 17 auront un accès direct sur l'impasse des Héliotropes comme indiqué sur le plan de composition ([CF. PA4.PLAN DE COMPOSITION D'ENSEMBLE DU PROJET](#)).

Les acquéreurs devront tenir compte des aménagements paysagés, des équipements collectifs et des branchements aux divers réseaux réalisés par l'aménageur. Des places de parking communes situées le long de la voirie seront destinées au stationnement des véhicules des visiteurs.

Les accès véhicules recommandés, privés à chaque lot, sont indiqués au plan de composition du lotissement.

Ces enclaves privées devront avoir pour dimension minimale 5m de large sur une profondeur de 5m.

Elles devront rester ouvertes sur la voirie.

Article 4 : Desserte par les réseaux

Chaque construction sera obligatoirement raccordée aux amorces de branchements réalisées par l'aménageur sur les réseaux suivants :

- Électricité
- Téléphone
- Eau potable
- Assainissement : eaux usées

Ces raccordements sont à la charge des acquéreurs. Avant l'implantation de leur construction, les acquéreurs s'assureront du niveau des réseaux et détermineront, sous leur responsabilité, l'altimétrie de leur construction pour un raccordement dans les règles de l'art aux divers réseaux.

Toutes modifications des équipements mis en place par l'aménageur dans le cadre du programme des travaux (branchements EU, AEP, coffrets EDF et FT, 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 l'Association Syndicale lorsqu'elle sera créée,
- qu'aux frais exclusifs de l'intéressé.

4.1 ADDUCTION D'EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau potable.

L'aménageur prend en charge la réalisation des branchements au réseau d'eau potable pour chaque lot jusqu'au regard individuel.

La pose d'un compteur et l'ouverture du branchement est à la charge des acquéreurs.

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 différente de celle du service public.

4.2 ASSAINISSEMENT DES EAUX USÉES DOMESTIQUES

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées domestiques par des canalisations souterraines raccordées au réseau d'assainissement collectif existant en respectant ses caractéristiques.

L'aménageur prend en charge la réalisation des antennes de branchement au réseau d'eaux usées jusqu'à l'intérieur de chaque lot.

4.3 EAUX PLUVIALES

Les acquéreurs feront de leur affaire personnelle de la gestion des eaux pluviales de leur lot (conservation et infiltration sur la parcelle).

Les eaux pluviales ne doivent, en aucun cas, être déversées dans le réseau des eaux usées ou se déverser directement ou indirectement sur la voie publique.

4.3 ÉLECTRICITÉ ET TÉLÉPHONE

Pour les constructions nouvelles, le raccordement aux réseaux de distribution ainsi que les branchements doivent être réalisés obligatoirement en souterrain.

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.

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

Les paraboles sont interdites sur la façade principale de la construction.

Les mini-éoliennes sont interdites.

Article 5 : Caractéristique des terrains

L'acquéreur éventuel de deux lots contigus pourra réaliser une ou deux constructions sur ses deux lots. Dans ce cas, il devra se conformer aux règles d'implantation définies au présent règlement et au plan, en faisant abstraction de la limite séparative entre les deux lots prévue au plan de composition.

COURRIER "ARRIVÉE"
Le 04 MAI 2015

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions devront être édifiées en retrait de trois mètres minimum par rapport à l'alignement et respecter les zones constructibles figurées au Plan de composition ([CF. PA4.PLAN DE COMPOSITION D'ENSEMBLE DU PROJET](#)).

Les garages devront se situer à 5 m minimum de la limite de l'emprise publique pour permettre la réalisation d'un parking privatif aérien de 5,00 m de largeur sur 5,00 m de profondeur minimum conformément à l'indication portée au plan de composition ([CF. PA4.PLAN DE COMPOSITION D'ENSEMBLE DU PROJET](#)).

Dans tous les cas, les acquéreurs devront adapter leur construction aux équipements desservant leur lot.

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions devront respecter les zones constructibles figurées au Plan de composition ([CF. PA4.PLAN DE COMPOSITION D'ENSEMBLE DU PROJET](#)).

Les constructions devront être édifiées à l'intérieur de la zone constructible définie au plan de composition ([CF. PA4.PLAN DE COMPOSITION D'ENSEMBLE DU PROJET](#)).

Les constructions se feront de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché soit égal à la moitié de la hauteur à l'égout des toitures de la construction la plus élevée : $L = H/2$ avec un minimum de 3 mètres.

Toutefois, les constructions pourront être édifiées en limite séparative.

La hauteur totale maximum en limites séparative n'excédera pas 3,50 mètres s'il s'agit d'un mur non-pignon, et 6,50 mètres s'il s'agit d'un mur pignon.

Pour les bâtiments annexes ne jouxtant pas la construction principale, la hauteur maximale au faîtage ne devra pas dépasser 4 mètres, les murs non-pignon ne devant pas dépasser 3 mètres au droit des limites séparatives.

En aucun cas, la longueur de bâtiment construite, continue ou discontinue, sur une des limites séparatives, ne devra pas excéder 16 mètres.

Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Deux bâtiments sont autorisés par lot, l'un à usage d'habitation, l'autre à usage d'annexe.

Les constructions à usage d'habitation non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale à la hauteur à l'égout des toitures de la construction la plus élevée : $L = H$, avec un minimum de 4m.

Article 9 : Emprise au sol

[CF. SECTION 3 : POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL](#)

Article 10 : Hauteur maximale des constructions

Au-dessus des hauteurs maximales autorisées pour les murs de façade, ne peuvent être construits que des toitures et des souches de cheminée et des équipements techniques.

La hauteur maximale des constructions est fixée à 6 mètres à l'égout des toitures et R + 1. La hauteur maximale au faîtage est fixée à 9,50 mètres.

La hauteur des bâtiments annexes n'excédera pas 4 mètres au faîtage.

Les piscines devront être enterrées et ne pourront pas avoir une hauteur supérieure à 0,30 m par rapport au sol naturel.

Article 11 : Aspect extérieur des constructions

11.1 GÉNÉRALITÉS

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine, mais ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'aux perspectives monumentales.

Elles doivent présenter une unité d'aspect et une simplicité de volume.

Des matériaux modernes sont autorisés si le projet de construction le justifie, ils ne seront pas employés en imitation des matériaux traditionnels et devront permettre une parfaite intégration de la construction.

Les constructions en madriers et les fustes (maisons de rondins) sont interdites pour des raisons techniques (dilatation) et architecturales (non adaptées à l'architecture régionale). L'usage du bois comme élément structurel ou dans les constructions contemporaines n'est pas limité.

11.2 TOITURES

Pour le bâtiment principal, elles seront à deux pentes, le faîtage étant parallèle au plus grand côté. Les toitures en croupe devront demeurer l'exception ; elles pourront être tolérées si le faîtage fait les 3/5 de la longueur de la construction ou si cette dernière se situe à un angle de rue (et à moins de 5 mètres de l'alignement). Les débordements de toiture en pignon sont interdits; les débordements de toiture en bas de pente sont réduits à 0,20 m au maximum et composés d'une tuile courbe débordante sur corniche soit en maçonnerie, pierre ou brique.

Les couvertures seront en tuiles de pays dites «tiges de botte» ou similaires et en terre cuite exclusivement. Elles seront de teinte claire ou mélangée, en harmonie avec les toits environnants. Les tuiles uniformément brunes ainsi que les tuiles béton sont prohibées. La pente de la couverture sera comprise entre 25 et 37%.

Des dispositions différentes pourront être autorisées dans le cas de construction d'architecture contemporaine, sur avis motivé, lorsque le contexte avoisinant ou la nature du programme ne justifie pas l'usage exclusif de tuiles "tige de botte" ou similaires.

11.3 FAÇADES - MAÇONNERIES

L'enduit sera obligatoirement de couleur blanche, seule couleur autorisée.

COURRIER "ARRIVÉE"

Le 04 MAI 2015

11.4 FAÇADES EN BOIS

Pour les constructions en bardage bois, le revêtement sera de couleur blanche. Toutefois, d'autres dispositions pourront être autorisées, sur demande justifiée, à condition qu'elles ne soient pas de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

11.5 ÉLÉMENTS DE DÉCORS

Les éléments de décor seront autorisés dans la limite de 25 % de la surface d'une des façades.

11.6 ANNEXE

L'annexe des habitations devra être composée en harmonie avec le bâtiment principal. L'enduit sera obligatoirement de couleur blanche, seule couleur autorisée.

Le bois naturel est également autorisé pour une bonne intégration dans l'espace boisé, avec un toit en tuile comme indiqué à l'article 11.2 ([Cf. 11.2 TOITURES](#)).

11.7 CLÔTURES

[Cf. CAHIER DES PRESCRIPTIONS PAYSAGÈRES \(EN ANNEXE\)](#)

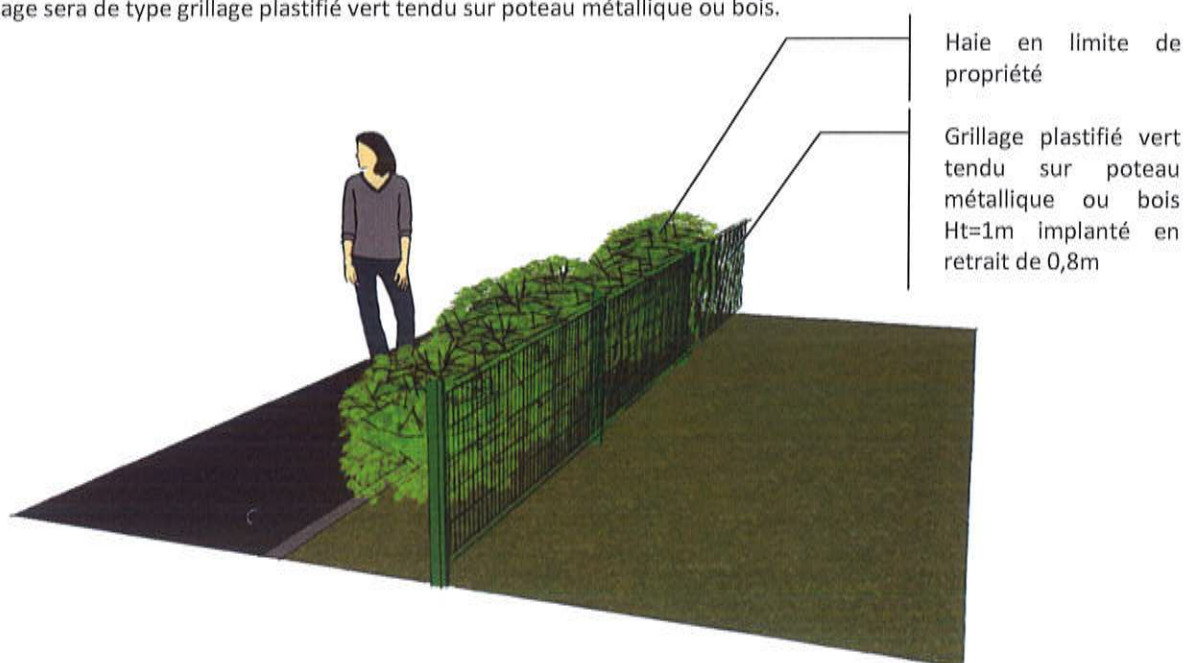
Les clôtures ne sont pas obligatoires. Si elles existent, elles devront répondre aux dispositions suivantes :

A l'alignement

Lorsque des clôtures sont envisagées, elles seront constituées d'une haie vive doublée ou non d'un grillage implanté en retrait de 80 cm de la limite de lot sur rue de façon à ce que, vu de l'espace commun, le végétal soit en premier plan.

Dans tous les cas, la hauteur totale de la clôture ne peut pas dépasser 1m.

Le grillage sera de type grillage plastifié vert tendu sur poteau métallique ou bois.



Les murets maçonnés de toute nature sont interdits.

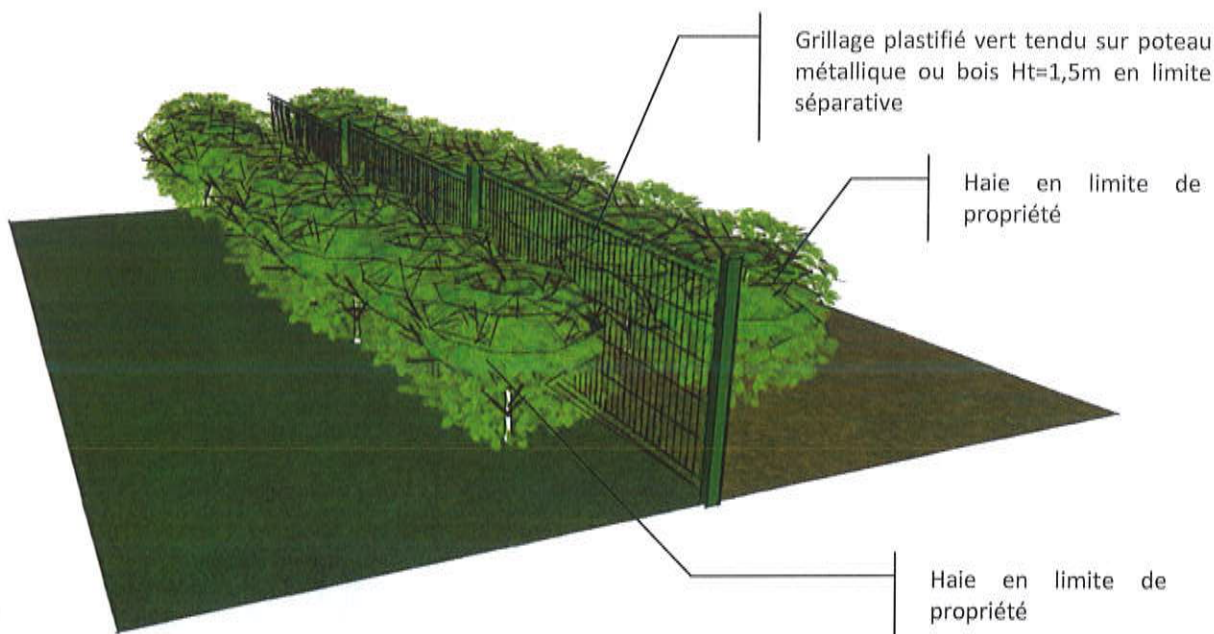
Néanmoins, si la topographie du terrain le nécessite (différence de niveau avec un terrain mitoyen, forte pente, déclivité ponctuelle, ...), des dispositifs de soutènement (en bois, en maçonnerie, en enrochements,...) sont autorisés à l'alignement dans le respect du règlement d'urbanisme en vigueur. Dans le cas de la construction de murets, ces derniers seront notamment réalisés en maçonnerie enduite sur les deux faces et peinte en blanc, teintée dans la masse ou en pierre de pays apparentes.

Les portails ne sont autorisés qu'à l'arrière de l'enclave privative non close réservée pour le stationnement de deux véhicules (5m x 5m). Les portillons sont autorisés uniquement en retour d'enclave privative non close. Portails et portillons doivent rester sobres et être constitués d'un seul et même matériau. Ils ne dépasseront pas les clôtures, soit 1m (compris poteaux).

En limite séparative

Lorsque des clôtures sont envisagées, elles seront constituées d'un grillage implanté en limite séparative de 1.50m de hauteur doublé obligatoirement d'une haie vive ne dépassant pas 1.80m.

Le grillage sera de type grillage plastifié vert tendu sur poteau métallique ou bois.



Les murets maçonnés de toute nature sont interdits.

Néanmoins, si la topographie du terrain le nécessite (différence de niveau avec un terrain mitoyen, forte pente, déclivité ponctuelle, ...), des dispositifs de soutènement (en bois, en maçonnerie, en enrochements,...) sont autorisés en limites séparatives dans le respect du règlement d'urbanisme en vigueur. Dans le cas de la construction de murets, ces derniers seront notamment réalisés en maçonnerie enduite sur les deux faces et peinte en blanc, teintée dans la masse ou en pierre de pays apparentes.

Les végétaux utilisés devront être choisis parmi les essences communes locales agrémentées d'arbustes à fleurs variés. Ils seront choisis dans la liste jointe.

Sont interdites, les haies de conifères (excepté d'if – *Taxus baccata*) et les haies de lauriers palmés. Les haies composées d'une seule essence sont interdites.

Nota : Dans certains cas, lorsque l'accès du terrain jouxte des liaisons douces, il peut être prévu un portillon sur l'arrière du lot pour rejoindre ce cheminement.

Ce portillon devra respecter les caractéristiques suivantes :

- hauteur maxi : 1,50m
- largeur maxi : 0,90m
- intégré à la clôture
- les portillons en plastique sont interdits

COURRIER "ARRIVÉE"

Le 04 MAI 2015

11.8 APPAREILS DE CLIMATISATION, POMPES À CHALEUR

La pose des appareils de climatisation, pompes à chaleur et des extracteurs en saillie par rapport aux façades, sur balcon et en appui de fenêtre est interdite. La pose d'appareil peut être tolérée dès lors qu'elle s'insère

dans la façade avec grille de protection, sous forme de niche sans saillie, et si elle ne porte pas atteinte à la qualité architecturale du bâti et à la tranquillité des lieux (bruits).

11.9 CITERNES EXTÉRIEURES

Les citernes et cuves extérieures doivent être implantées de manière à ne pas être visibles des voies publiques ou privées. Elles seront enterrées. Les cuves et citernes dont l'enterrement n'est pas possible seront posées au sol et dissimulées par la végétation, par une clôture en bois ou par un autre élément du paysage bâti.

11.10 ANTENNES

Les antennes paraboliques et antennes hertziennes sont autorisées sous réserve qu'elles ne soient pas ou peu visibles depuis la voirie publique ou privée. Elles seront ainsi implantées dans les combles, sur des parties de constructions non orientées sur les voies ou dissimulées derrière des accidents de toitures (souches de cheminée par exemple). Il sera recherché des éléments traités dans la couleur du contexte immédiat (support et antenne) faisant office de support à l'antenne (végétaux, maçonnerie, toiture). L'intégration qualitative des antennes est simple si elle a été imaginée dès la conception de la future construction.

11.11 ÉOLIENNES

L'installation d'éoliennes domestiques est interdite.

Article 12 : Stationnement

CF. CAHIER DES PRESCRIPTIONS PAYSAGÈRES (EN ANNEXE)

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies. Il ne doit pas apporter de gêne à la circulation générale.

Dans le cadre de l'aménagement d'un local à usage d'activité libérale ou de service, le stationnement nécessaire à l'activité devra être prévu sur le lot.

Une aire de stationnement privée comprenant 2 places de stationnement aériennes de 5m par 5m minimum devra être réalisée par les acquéreurs des lots. Le plan de composition indique l'emplacement recommandé.

Chaque acquéreur aura la possibilité de déplacer le parking privé prévu au plan de composition (**CF. PA4. PLAN DE COMPOSITION D'ENSEMBLE DU PROJET**) tout en respectant les branchements et coffrets aux divers réseaux réalisés par l'aménageur.

Article 13 : Espaces libres et plantations

PRÉSERVER LE PATRIMOINE PAYSAGER

A la Grière, les pins et la végétation forment un couvert végétal et une trame qui ignore le parcellaire (public ou privé) et offre une lecture continue du quartier. La présence des pins participe à l'ambiance si caractéristique de ce "quartier jardin". Elle constitue un témoignage vivace de l'histoire du lieu qu'il est impératif de préserver. Le couvert végétal doit donc être au maximum conservé et conforté, les pins des parcelles des uns constituant la toile de fond du paysage des autres.

Les plans de lot définissent une limite de zone constructible dans laquelle doit être implanté le bâti. Les zones constructibles ont été définies de manière à favoriser les bonnes expositions et à préserver l'intimité des futures constructions les unes par rapport aux autres. En dehors de la limite de zone constructible repérée au plan de lot, aucune construction n'est autorisée, à l'exception d'une piscine, de terrasses ou d'un petit

bâtiment d'accompagnement de jardin, sous réserve qu'ils ne conduisent pas à la destruction des pins existants.

En dehors des zones constructibles repérées au plan, sont interdits : la suppression de la masse boisée, le défrichage, l'abattage ou l'arrachage, sauf pour des raisons sanitaires ou de sécurité. Et pour permettre le maintien, la confortation et le renouvellement de la pinède, les surfaces libres de toute construction devront être laissées en pleine terre non minéralisée et plantées à raison d'au moins un pin à grand développement par 80 m² de parcelle non construite.

Beaucoup de lots comprennent de jeunes de pins qui, ayant trouvé des conditions favorables, ont poussé spontanément. Il est vivement recommandé aux acquéreurs des lots de préserver ces jeunes pins, voire de les déplacer dans la cadre de l'aménagement paysager de leur parcelle. De même, les acquéreurs des lots veilleront à sensibiliser leur architecte et les entreprises chargées de la construction de leur habitation à la protection et au maintien des pins de haut jet existants sur leur terrain.

LES CLÔTURES VÉGÉTALES

Comme il a été indiqué à l'article "11.7 Clôtures", les clôtures seront composées d'arbustes plantés en haie choisis au sein d'une palette végétale adaptée au littoral vendéen.

Les clôtures végétales constitueront un des éléments fédérateur et unificateur du lotissement. Leur homogénéité permettra d'harmoniser la diversité de l'architecture et facilitera la lecture de ce « quartier jardin ».

La partie de terrain comprise entre les constructions et la limite sur rue devra, en outre, être engazonnée ou plantée. Les cultures potagères sont exclues de cette zone.

Chaque propriétaire devra entretenir ses arbres et ses haies de manière régulière.

COURRIER "ARRIVÉE"
Le 04 MAI 2015

SECTION 3 : POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 : Tableau des superficies

Commune de LA TRANCHE SUR MER				
LES VILLAS DE LA PINÈDE				
Tableau des Superficies				
N° de lot	Superficie	Surface de Plancher	Emprise au sol	Observations
1	425 m ²	159 m ²	264 m ²	
2	415 m ²	155 m ²	258 m ²	
3	414 m ²	154 m ²	257 m ²	
4	403 m ²	150 m ²	251 m ²	
5	494 m ²	184 m ²	307 m ²	
6	400 m ²	149 m ²	249 m ²	
7	403 m ²	150 m ²	251 m ²	
8	403 m ²	150 m ²	251 m ²	
9	417 m ²	156 m ²	259 m ²	
10	409 m ²	153 m ²	254 m ²	
11	535 m ²	200 m ²	333 m ²	
12	409 m ²	153 m ²	254 m ²	
13	429 m ²	160 m ²	267 m ²	
14	418 m ²	156 m ²	260 m ²	
15	600 m ²	224 m ²	373 m ²	
16	421 m ²	157 m ²	262 m ²	
17	559 m ²	209 m ²	348 m ²	
Total :	7 554 m²	2 818 m²	4 696 m²	
<i>Superficie lotie</i>		9 392 m ²		
<i>Superficie privative</i>		7 554 m ²		
<i>Superficie Espaces communs</i>		1 838 m ²		
<i>Surface de plancher disponible</i>		2 818 m ²		
<i>Emprise au sol disponible</i>		4 696 m ²		
<i>Dossier n° 14306</i>				
<i>Fait à Sainte Luce sur Loire</i>				
<i>Le 24 avril 2015</i>				

ANNEXES

CAHIER DES PRESCRIPTIONS PAYSAGÈRES

Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Si elles existent, elles devront répondre aux dispositions suivantes :

A l'alignement

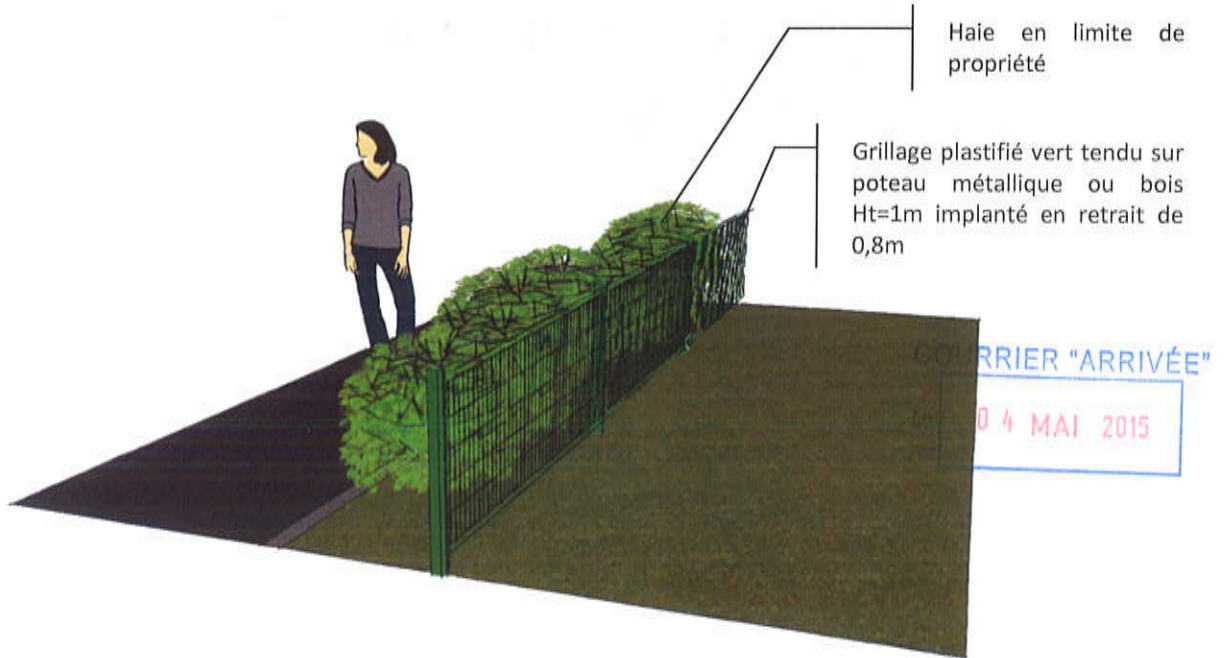
L'espace situé entre la façade de la construction et la voie d'accès aux lots doit être aménagé en jardin d'agrément, espace de transition entre la rue et la construction.

Lorsque les maisons se situent au plus près de la rue (moins de 5m) **il est préférable de laisser ces espaces avant non clos** et aménagés soigneusement. Le traitement entre l'espace public et l'espace privatif privilégie une ouverture sur la rue, la mise en valeur de l'espace privatif par un aménagement en façade sur rue aéré. Les végétaux mis en place doivent être divers, variés et ne pas fermer cet espace. Le choix des plantations permettra une mise en valeur de la façade de la construction, différente selon les saisons et les floraisons. Cet aménagement peut être simple et prendre la forme de massifs, de vivaces, de fleurs... La clôture de la maison peut se faire à l'aplomb de la façade, au niveau des pignons, à l'arrière d'une haie vive.

Lorsque des clôtures sont envisagées, elles seront constituées d'une haie vive doublée ou non d'un grillage implanté en retrait de 80 cm de la limite de lot sur rue de façon à ce que, vu de l'espace commun, le végétal soit en premier plan.

Dans tous les cas, la hauteur totale de la clôture ne peut pas dépasser 1m.

Le grillage sera de type grillage plastifié vert tendu sur poteau métallique ou bois.



Les murets maçonnés de toute nature sont interdits néanmoins, si la topographie du terrain le nécessite (différence de niveau avec un terrain mitoyen, forte pente, déclivité ponctuelle, ...), des dispositifs de soutènement (en bois, en maçonnerie, en enrochements,...) sont autorisés à l'alignement dans le respect du règlement d'urbanisme en vigueur. Dans le cas de la construction de murets, ces derniers seront notamment

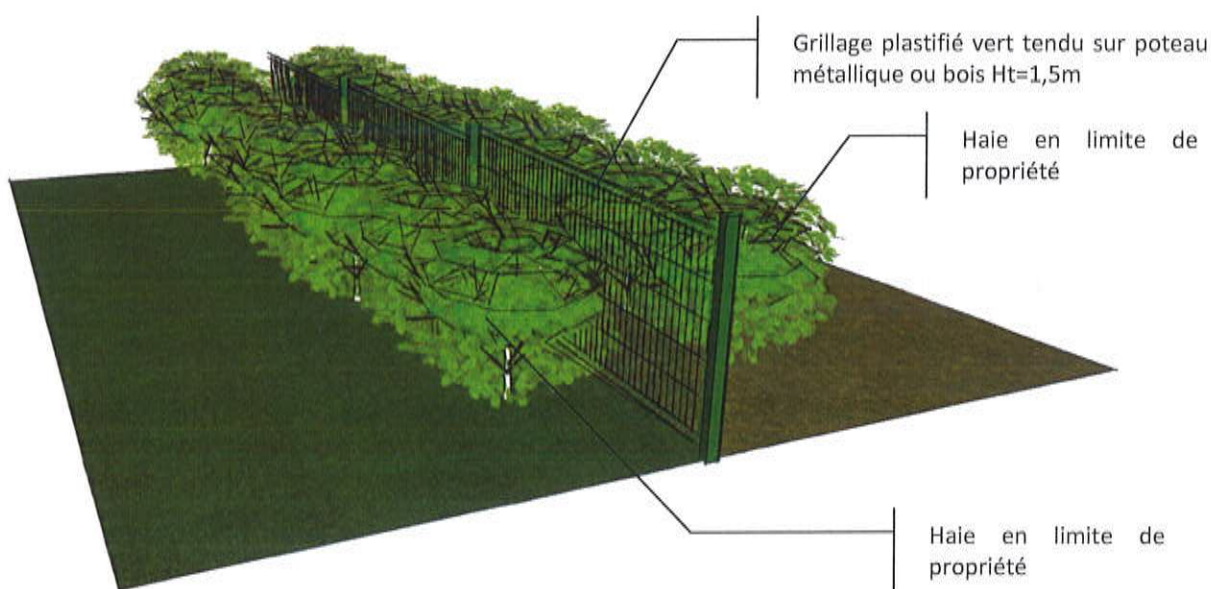
réalisés en maçonnerie enduite sur les deux faces et peinte en blanc, teintée dans la masse ou en pierre de pays apparentes.

Les portails ne sont autorisés qu'à l'arrière de l'enclave privative non close réservée pour le stationnement de deux véhicules (5m x 5m). Les portillons sont autorisés uniquement en retour d'enclave privative non close. Portails et portillons doivent rester sobres et être constitués d'un seul et même matériau. Ils ne dépasseront pas les clôtures, soit 1m (compris poteaux).

En limite séparative

Lorsque des clôtures sont envisagées, elles seront constituées d'un grillage implanté en limite séparative de 1.50m de hauteur doublé obligatoirement d'une haie vive ne dépassant pas 1.80m.

Le grillage sera en galvanisé (simple torsion ou mailles larges (type grillage de prairie) (Ht 1,00m) sur poteaux en bois imputrescible, section carré 9X9 mini.



Si la topographie du terrain le nécessite (différence de niveau avec un terrain mitoyen, forte pente, déclivité ponctuelle, ...), des dispositifs de soutènement (en bois, en maçonnerie, en enrochements,...) sont autorisés en limite séparative dans le respect du règlement d'urbanisme en vigueur. Dans le cas de la construction de murets, ces derniers seront notamment réalisés en maçonnerie enduite sur les deux faces et peinte en blanc, teintée dans la masse ou en pierre de pays apparentes.

Nota : Dans certains cas, lorsque l'accès du terrain jouxte des liaisons douces, il peut être prévu un portillon sur l'arrière du lot pour rejoindre ce cheminement.

Ce portillon devra respecter les caractéristiques suivantes :

- hauteur maxi : 1,50m
- largeur maxi : 0,90m
- intégré à la clôture
- les portillons en plastique sont interdits

Choix des végétaux pour les haies

Les essences locales sont à privilégier : elles devront constituer au moins 50% de la haie. Par ailleurs, il est préconisé 5 essences différentes qui devront être présentes dans la haie.

Les différentes fonctions d'une haie

- structuration : la haie marque la limite de propriété, elle vient végétaliser une clôture ou fait office elle-même de clôture ;
- ornementale : les feuillages, les fleurs, les fruits des arbustes offrent un panel de couleurs et de senteurs qui viennent rythmer le paysage au fil des saisons ;
- isolement visuel : la haie est souvent plantée dans l'objectif de s'isoler rapidement mais il est important de préserver certaines perspectives visuel afin d'ouvrir le regard ;
- climatique : pour les amateurs de potager, elle protège les espaces stratégiques contre le vent, le froid et le soleil ;
- écologique : en favorisant une haie locale qui abrite et nourrit de nombreux insectes, oiseaux, rongeurs, on participe à la sauvegarde des écosystèmes ;
- agronomique : la haie crée des espaces tampons qui limitent le ruissellement des eaux pluviales lors de fortes précipitations et évite ainsi tout risque d'inondation.

On entend par « haie vive », une haie composée d'arbustes variés avec au minimum 5 variétés mélangeant feuillage persistant et caduc. Le choix doit porter sur des arbustes de taille et de port différents et aux fleurs, fruits, bois, feuillages... décoratifs. Le choix doit également tenir compte du sol, de l'ensoleillement, de la taille de l'arbuste à maturité et de l'entretien qu'ils nécessitent. Il est préférable de choisir des végétaux qui auront une taille raisonnable à maturité, limitant ainsi la taille répétée des haies.

Réalisation d'une haie vive

- Plantation sur deux rangs en quinconce
- Distance de plantations : 1,20m environ entre chaque plant sur le même rang, à adapter en fonction du type de végétaux plantés
- Période de plantation : octobre à mars
- Pied de haie: paillage biodégradable (écorce, broyat de branches,...) ou plantes couvre-sol pour limiter la pousse des mauvaises herbes ou sol nu.

Les végétaux de moins de 2m de haut peuvent être plantés à 0,50m de la limite séparative. Ceux de plus de 2m de haut doivent être plantés à 2m de la limite séparative.

COURRIER "ARRIVÉE"

Le 04 MAI 2015

Entretien

Il appartient à chaque acquéreur d'assurer régulièrement la taille et l'entretien de la haie ainsi que le remplacement des végétaux défaillants.

- Suppression des mauvaises herbes au pied
- Binage pour favoriser l'hydratation
- Taille de formation si besoin (selon essences plantées)
- Tous les ans, taille après chaque période de végétation : l'objectif de la taille est de supprimer les parties vieillissantes ou mortes de la plante. L'objectif n'est pas d'effectuer une taille « au carré » (cette taille ne permet pas à la plante de se régénérer, cette taille fini à long terme par créer uniquement « du bois » et peu de feuilles). L'objectif est de laisser le port naturel de l'arbuste.

Liste de végétaux préconisés pour une haie vive d'essences prioritairement locales

Essences conseillée par le CAUE de la Vendée dans son guide "Planter dans le littoral" :

- | | | |
|-------------------|----------------------------|-----------------|
| - arbousier | - noisetier commun | - tamaris d'été |
| - arroche de mer | - Pimprenelle | - troène commun |
| - daphné garou | - saules (des dunes, roux) | - viorne obier |
| - filaire | - saule pourpre | - viorne tin |
| - fusain d'Europe | - sureau noir | |

- genêt à balais
- houx
- nerprun alaterne
- noisetier à gros fruits
- tamaris de printemps

Sont interdites, les haies de conifères (excepté d'if – *Taxus baccata*) et les haies de lauriers palmes. Les haies composées d'une seule essence ne sont pas recommandées.

Les arbres

Lors de la plantation des arbres, il faut bien prendre en compte leur développement à terme, y compris sur les parcelles riveraines (emprise du houppier par rapport à la façade, ombre portée du feuillage...). Pour des petits terrains, il est préférable de privilégier des arbres de petit développement.

Lorsque cela est possible, la plantation d'arbres à l'avant des parcelles permet d'assurer plus d'intimité aux habitants et d'élargir le caractère paysager des rues.

Les arbres doivent s'intégrer dans le tissu paysager environnant. Les essences locales doivent être privilégiées en tenant compte de la nature du sol.

Seront privilégiés les pins maritimes.

Les enclaves privatives non closes

Afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, chaque acquéreur sera tenu d'aménager sur sa parcelle une enclave privative non close de 5m de large sur 5m de profondeur minimum permettant le stationnement de 2 véhicules. La position de l'enclave pourra être différente à l'emplacement prévu mais devra obligatoirement figurer sur le Permis de Construire et devra respecter l'implantation des branchements et coffrets réalisés sur le lot pour amener les divers réseaux.

Portail en fond d'enclave et portillons en retour d'enclave sont facultatifs.

Il est souhaitable de végétaliser cette enclave afin d'en limiter l'impact. Le fond et le retour d'enclave pourront être plantés d'une haie.

Des revêtements type gravillons, pavés, dalles, assurent une bonne intégration.

L'imperméabilisation totale de cet espace est à éviter. Elle peut être limitée aux bandes de roulement. Les joints des pavés ou dalles peuvent être engazonnés.

Dans le cas d'enclaves jumelées, une bande plantée pourra être aménagée en séparation des deux enclaves.

Répurgation

Pour faciliter la collecte des ordures ménagères, une aire de répurgation commune aux lots 1 à 13 est prévue à l'entrée de la voie de desserte du lotissement, côté avenue de l'Atlantique. Elle aura une surface de 17m².

Pour les lots 14 à 17, le ramassage des ordures se fera en porte à porte via l'impasse des Héliotropes.

Les 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 est à la charge des demandeurs.

Taxes

Chaque acquéreur devra payer les taxes en vigueur : taxe d'aménagement et participation pour le financement de l'assainissement collectif.

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.

Association Syndicale Libre

L'Association syndicale des acquéreurs sera constituée dès la vente de la moitié des parcelles ou, au plus tard, dans l'année qui suivra la vente de la première parcelle, conformément à l'article R 442-7 du Code de l'urbanisme.

L'Association syndicale aura la propriété, la gestion et l'entretien des voies et espaces communs.

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.

Dispositions afférentes aux modifications des règles posées par le règlement

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 L442-10 du Code de l'Urbanisme).

Conformément à l'article L 442-9 du Code de l'Urbanisme et sauf opposition de la majorité des co-lotis, 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.

Obligation du Permis de Construire

Les acquéreurs des lots devront obligatoirement déposer une demande de permis de construire pour la maison d'habitation et une déclaration préalable pour les clôtures (si les clôtures ne sont pas traitées dans la demande de permis de construire), tant en façade qu'en limite séparative, en mairie de la Tranche sur mer.

LIMITE DES PRESTATIONS DUES PAR L'AMÉNAGEUR ET L'ACQUÉREUR

Nature des ouvrages	A la charge de l'Aménageur	A la charge de l'Acquéreur ou du constructeur
<i>Terrassements</i>	Terrassements généraux à l'extérieur des emprises de terrains cédés. Démolition éventuelle des bâtiments existants sur les terrains cédés.	Déboisement de la zone constructible. Dessouchage et nivellement à l'intérieur des terrains cédés. Drainage. Remblaiement et stabilisation. Évacuation des déchets ou déblais excédentaires. Extraction des ouvrages souterrains situés à l'intérieur du terrain cédé.

COURRIER "ARRIVÉE"

Le

04 MAI 2015

Page 17 sur 19



		Sondages du terrain.
Voirie	Voirie située sur les parties communes.	Tous travaux à l'intérieur des terrains privés y compris les accès à la chaussée jusqu'en limite de celle-ci.
Assainissement	Réseau EU sous chaussée Branchement EU Ø 160 + tabouret	Travaux de mise en place d'un dispositif de rétention à la parcelle Tous travaux de desserte à l'intérieur des terrains prévus depuis les branchements amenés en limite de propriété. Mise à niveau des tabourets de branchement eaux usées.
Eau potable	Réseau sous voirie commune. Pose du citerneau de branchement en limite de la voirie commune.	Tous travaux à l'intérieur du terrain privé y compris la pose du compteur, la douille et le clapet anti-retour. Pose compteur.
Électricité Moyenne Tension	Canalisation moyenne tension en totalité jusqu'au poste de transformation. En cas de poste public, réalisation du génie civil du poste de transformation prêt à recevoir l'équipement MT/BT. L'équipement de ces postes dans le cas de distribution publique est à la charge d'EDF.	
Électricité Basse Tension	Raccordement BT depuis le poste le plus proche jusqu'à la limite du lot, coffret inclus et branchement sur le réseau principal.	Réseau BT à l'intérieur du lot. La pose du compteur.
Téléphone	Réseau général. Génie civil (fourreaux et chambres de tirage) nécessaire au passage. Pose d'un citerneau de branchement.	Tous réseaux à l'intérieur du terrain cédé à partir de la chambre Téléphone la plus proche y compris le regard. Demande d'installation auprès des services compétents
Espaces verts et espaces libres Clôtures	Aménagement de tous les espaces publics figurant au dossier de lotissement. Aménagement des espaces verts figurant dans le dossier de lotissement.	Entretien obligatoire des plantations, écrans végétaux, clôtures et portillons. Pose des clôtures Respect du règlement du lotissement. Clôture laissant accès aux compteurs.
Éclairage public	Réalisation de l'éclairage des voies prévues au dossier de lotissement.	Réalisation de l'éclairage privé à l'intérieur des limites du terrain cédé.
Protection des ouvrages réalisés		Versement de 300 € sur compte séquestre chez le Notaire.
Association Syndicale		Frais de constitution de l'Association Syndicale 100 €.

CLAUSE DE DÉGRADATION

Dégradation commises

L'**ACQUEREUR** s'engage, notamment pendant la période de construction, à prendre toutes les mesures nécessaires afin de sauvegarder les équipements communs du lotissement et d'éviter tous les dommages éventuels qui pourraient être causés à la viabilité ou à ses accessoires, à la voirie, aux ouvrages réalisés par le **VENDEUR** et/ou aux espaces communs et terrains non vendus par des dépôts sauvages de toutes natures (gravats, tontes, déchets,...).

En cas de détérioration, l'**ACQUEREUR** sera personnellement responsable des dégradations commises par lui et/ou par les entrepreneurs, domestiques ou ouvriers travaillant pour son compte et s'engage à faire remettre en état, immédiatement et à ses frais, les parties détériorées.

Versement d'une provision

Afin de garantir le respect des mesures de protection visée ci-dessus, l'**ACQUEREUR** versera entre les mains du notaire rédacteur de l'acte de vente sur un compte séquestre ouvert en sa comptabilité, une provision de **TROIS CENTS EUROS (300€)**.

En cas de non réparation par l'**ACQUEREUR** des dégradations commises et pour permettre au **VENDEUR** d'exécuter son obligation d'achever les ouvrages du lotissement, l'**ACQUEREUR** lui donnera, dans l'acte de vente, mandat d'intérêt commun à titre irrévocable pour faire procéder en son nom aux réparations qui s'avèreraient nécessaires dans la limite des sommes disponibles sur le compte séquestre.

L'**ACQUEREUR** donnera en outre pouvoir au notaire rédacteur de l'acte de vente de verser au **VENDEUR** les sommes nécessaires au financement des réparations sur simple appel de fonds.

Dans la mesure où la provision sur frais versée ne suffirait pas à financer la totalité du coût et des frais de ces réparations, l'**ACQUEREUR** s'engage d'ores et déjà à verser au **VENDEUR**, à première demande de ce dernier et sur présentation d'un devis ou d'une facture, le complément de provision nécessaire à l'accomplissement de ces réparations.

Restitution de la provision

Lorsque le certificat de non opposition à la déclaration d'achèvement et de conformité des travaux aura été délivré par l'autorité compétente, le **VENDEUR** fera restituer, par le notaire rédacteur de l'acte de vente, les provisions non utilisées à chacun des propriétaires des lots du lotissement. A compter de cette restitution, chacun desdits propriétaires devra assumer la gestion de la totalité des ouvrages situés sur la voirie du lotissement.

COURRIER "ARRIVÉE"

Le 04 MAI 2015

