

PARC D'ACTIVITÉS  
«Sables d'Olonne Sud»

REGLEMENT DE LOTISSEMENT  
**SECTEUR N1**  
PA 10

# Sommaire

Objet du règlement .....	3
Champ d'application .....	3
Caractère et vocation de la zone .....	3
Division du terrain .....	3
Caractéristiques des terrains .....	3
Article 1. Type d'occupation ou d'utilisation du sol interdit .....	4
Article 2. Type d'occupation ou d'utilisation du sol autorisé .....	4
Article 3. Accès et voirie .....	4
Article 4. Desserte par les réseaux .....	5
Article 5. Superficie minimale et caractéristiques des terrains constructibles .....	7
Article 6. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ..	7
Article 7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives .....	7
Article 8. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	7
Article 9. Emprise au sol .....	7
Article 10. Hauteur maximale des constructions .....	7
Article 11. Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords .....	8
Article 12. Réalisations d'aires de stationnement .....	9
Article 13. Espaces libres - Plantations .....	10
Article 14. Possibilité maximale d'occupation du sol .....	10
Article 15. Servitudes diverses .....	11
Article 16. Taxes .....	11
Article 17. Adhésion aux présentes .....	11
Article 18. Dispositions afférentes aux modifications des règles posées par le règlement	11

## **Objet du règlement**

Le présent règlement ne s'applique qu'aux espaces privatifs. Il fixe les règles et servitudes d'intérêt général imposées dans l'assiette foncière du Parc d'Activités "Les Sables d'Olonnes Sud", lotissement à usage d'activités économiques, situé sur la commune des Sables d'Olonne, dans un secteur délimité par la ZA des Plesses.

Le secteur intéressé par le lotissement porte sur une superficie totale de 89 583 m<sup>2</sup>. Le périmètre est défini sur le plan d'état des lieux et autres documents graphiques du dossier de demande d'autorisation.

## **Champ d'application**

Le règlement est applicable en sus du droit des tiers et des règles générales d'urbanisme applicables au secteur 1AUe du Plan Local d'Urbanisme de la Commune des Sables d'Olonne.

Il est opposable à quiconque détient ou occupe à quelque titre que ce soit tout ou partie du lotissement. Il doit être remis à chaque acquéreur de lot, préalablement à la vente.

## **Caractère et vocation de la zone**

Il s'agit d'un lotissement destiné à l'accueil de constructions à usage d'activités industrielles, artisanales et commerciales, à l'exception des commerces relatifs à la consommation de masse, alimentaires et généralistes.

Le lotissement est aménagé en une seule tranche. Les travaux sont réalisés en deux phases : terrassement, voirie provisoire et réseaux divers dans un premier temps ; puis finitions de voirie, éclairage public, signalétique et espaces verts dans un deuxième temps.

## **Division du terrain**

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

- espaces communs voirie et espaces libres .....	26 031 m <sup>2</sup>
- terrains privatifs superficie totale des lots .....	63 552 m <sup>2</sup>
<b>Superficie totale du lotissement .....</b>	<b>89 583 m<sup>2</sup></b>

## **Caractéristiques des terrains**

Le lotissement se décompose comme suit :

- L'îlot N1 est destiné à recevoir des constructions prévues à l'article 1AUe 2 du présent règlement, L'îlot N1 pourra être subdivisé en 6 lots maximum.

## **Article 1. Type d'occupation ou d'utilisation du sol interdit**

Sont interdites sur l'ensemble du lotissement toutes occupations et utilisations du sol qui ne figurent pas à l'article 2 et notamment :

- Les constructions à usage d'habitation, sauf celles visées à l'article 2,
- Les dépôts sauvages de ferrailles, de déchets, de tous biens de consommation inutilisables ainsi que les dépôts de véhicules soumis à autorisation d'installations et travaux divers en vertu de l'article R 442-2 du code de l'urbanisme,
- Les carrières, les gravières, les postes d'enrobage et les centrales à béton,
- Les discothèques, dancings, salles de bals,
- Les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes, les aires naturelles de camping, ainsi que les terrains relevant de la simple déclaration pour les habitations légères et les constructions de loisir (maisons mobiles, bungalows),
- Le stationnement isolé des caravanes soumis ou non à autorisation, les bâtiments à usage de gardiennage de bateaux, caravanes, véhicules...,
- Les affouillements et exhaussements de sol mentionnés au R°421-23 du code de l'urbanisme, les étangs et plans d'eau autres que ceux liés aux activités admises,
- Les dépôts et stockages dans les bandes de recul par rapport aux voies publiques, figurant au plan de composition,
- L'implantation de bâtiments agricoles et les élevages, ainsi que l'extension de bâtiments agricoles existants,
- L'installation de commerces et manifestations sous chapiteau, sauf temporaires directement liées à une manifestation culturelle, commerciale, touristique ou sportive, dans la limite d'un an, en application de l'article R 421-5 du Code de l'Urbanisme.

## **Article 2. Type d'occupation ou d'utilisation du sol autorisé**

Dans le respect des prescriptions du plan masse sont autorisés :

- Les constructions de locaux à usage artisanal, commercial (autre que celui de commerce de masse, alimentaires et généralistes), et industriel (laboratoires, ateliers, entrepôts, commerces de gros, magasins d'exposition, prestataires de services). Les implantations seront étudiées et réalisées de façon à s'intégrer dans le site et son environnement,
- Les bureaux et sièges sociaux,
- Les bâtiments à usage d'enseignement professionnel,
- Les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services construits dans le lotissement ; elles devront être intégrées dans le même volume que les activités proprement dites. Le logement devra avoir une surface de plancher inférieure ou égale à 80 m<sup>2</sup> et une emprise inférieure au tiers de l'emprise au sol de la partie du bâtiment affecté à l'activité professionnelle,
- Les activités d'accompagnement, les constructions à usage d'activités de services, de commerce ou d'accompagnement, à condition qu'elles participent au bon fonctionnement des entreprises de la zone et qu'elles favorisent le cadre de vie de l'entreprise : hôtels, garderies, crèches, restaurants,...
- Les équipements et superstructures nécessaires à la viabilisation de la zone,
- Les espaces verts.

## **Article 3. Accès et voirie**

Les accès autorisés aux futurs lots sont indiqués sur le plan PA 4 (voir linéaires d'accès interdit). *(Indice A) Les accès passant au-dessus d'une noue située sur le domaine devront prévoir des ouvrages suffisamment dimensionnés pour supporter l'activité projetée à la charge du demandeur.*

Les parcelles doivent être reliées à la voirie publique, dans les conditions de sécurité et de commodité correspondant au mode d'occupation du sol prévu. Le tracé des accès (courbes, pente, débouché) doit permettre une circulation aisée sans manœuvre des véhicules routiers, sans compromettre la circulation générale du lotissement et satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les accès véhicules aux lots doivent se faire en respect de l'aménagement paysager prévu sur le lotissement. Dans le cas où les accès doivent traverser les noues de collecte des eaux pluviales, l'aménagement de l'accès par l'acquéreur devra assurer la continuité l'écoulement des eaux pluviales dans les noues.

L'ensemble de la voirie est porté sur les documents graphiques qui délimitent l'espace collectif. Elle aura les emprises fixées à ces documents.

Chaque propriétaire est tenu d'établir les seuils à l'alignement de la voie publique à un niveau supérieur à la bordure du trottoir et correspondant à une pente de 3 %. Le niveau des seuils sera de l'ordre de 5 cm au-dessus du niveau du point haut du trottoir.

## **Article 4. Desserte par les réseaux**

### **1. Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable après accord du service gestionnaire, aux frais de l'acquéreur.

### **2. Assainissement**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement aux frais de l'acquéreur.

#### **\* Eaux usées**

Les eaux résiduaires ne peuvent être rejetées au réseau collectif d'assainissement sans l'autorisation du service gestionnaire et conformément au règlement sanitaire d'assainissement collectif de Les Sables Agglomération.

#### **a) Eaux usées domestiques**

L'acquéreur doit faire réaliser à ses frais le raccordement de ses installations au réseau d'assainissement eaux usées existant ou mis en place par le lotisseur.

#### **b) Eaux résiduaires industrielles**

En fonction de son activité, l'industriel doit obtenir soit l'arrêté préfectoral pris au titre de la loi sur les installations classées pour la protection de l'environnement et le respecter, soit le récépissé de déclaration de la préfecture accompagné des prescriptions générales auxquelles l'industriel doit se conformer.

Il conviendra que chaque entreprise, qui sera amenée à déverser des effluents industriels, signe une convention spéciale de déversement avant raccordement (durant la phase d'instruction du permis de construire). Cette convention sera complétée par un bilan afin de mesurer la charge polluante (la convention sera alors amendée en fonction du bilan qui aura été établi et de la conformité du système d'assainissement (réseau+Station)).

Le bilan qui sera réalisé reste à la charge de l'entrepreneur.

Les conditions d'admissibilité des eaux résiduaires industrielles nécessitent une convention spéciale de déversement dans laquelle sera précisée notamment que "les effluents industriels doivent :

- a) Etre neutralisés à un pH compris entre 5,5 et 8,5. A titre exceptionnel, en cas de neutralisation alcaline, le pH peut être compris entre 5,5 et 9,5,
- b) Etre ramenés à une température inférieure ou égale à 30°C,
- c) Etre débarrassés des matières flottantes, décantables ou précipitables, susceptibles, directement ou indirectement, après mélange avec d'autres effluents, d'entraver le bon fonctionnement des ouvrages ou de développer des gaz nuisibles ou incommodant les égoutiers dans leur travail,
- d) Ne pas renfermer de substances capables d'entraîner :
  - La destruction ou l'altération des ouvrages d'assainissement,
  - La destruction de la vie bactérienne des stations d'épuration.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le système de collecte des eaux usées, si elle est autorisée, peut être subordonnée notamment à un prétraitement approprié. Toutes les dépenses relatives aux équipements prescrits pour un traitement sont à la charge de l'acquéreur.

Aucun produit toxique n'est admis dans les réseaux. L'évacuation des eaux usées et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est formellement interdite.

### \* Eaux pluviales

L'acquéreur doit faire réaliser à ses frais le raccordement de ses installations aux branchements eaux pluviales mis en place par le lotisseur.

Tout rejet qui ne transiterait pas par les noues et bassins de rétention aménagés dans le cadre du programme des travaux du lotissement est strictement interdit.

Le pétitionnaire devra procéder, pour toutes les eaux pluviales autres que celles provenant des toitures de ses bâtiments, à la mise en place d'équipements spécifiques du traitement des eaux pluviales avant rejet dans le réseau public puis dans le milieu naturel (séparateur à hydrocarbure, déshuileur, dessableur, débourdeur...). Toutes les dépenses relatives à ces équipements spécifiques sont à la charge du pétitionnaire.

**Si la surface imperméabilisée (bâtiments, aires de circulation, de manœuvre, de stationnement...) venait à dépasser 70% de la surface de l'emprise foncière, le pétitionnaire aurait à sa charge la réalisation d'un équipement de rétention des eaux pluviales sur sa parcelle conformément aux prescriptions du dossier au titre de la Loi sur l'Eau accordé sur le lotissement.**

L'emprise au sol maximale des bâtiments ne peut excéder 60% de la superficie du lot. De plus, chaque lot devra respecter un coefficient d'imperméabilité de 0,70 défini suivant le calcul ci-après :

$C$  (en %) = superficie active (m<sup>2</sup>) / superficie du lot (m<sup>2</sup>), avec

- superficie active = superficie du bâtiment x 100%
- + superficie des enrobés x 90%
- + superficie sablages x 50%
- + superficie empierrements x 50%
- + superficie espaces verts x 10%

### 3. Electricité

L'acquéreur aura à sa charge les frais de raccordement de ses constructions sur les réseaux publics de distribution M.T. ou B.T., notamment la fourniture et pose de boîtes de dérivation, de câbles de branchement et si besoin est, la construction, l'installation et l'entretien de poste de livraison à édifier en bordure des voies de desserte pour son propre compte. Il ne pourra se raccorder aux réseaux sans l'accord du service gestionnaire et aura également à sa charge tous les travaux de remise en état des chaussées et trottoirs.

### 4. Gaz

Les branchements des constructions au réseau de distribution doivent être réalisés en souterrain au frais de l'acquéreur après demande aux services de distribution de gaz. Il aura également à sa charge tous les travaux de remise en état des chaussées et trottoirs.

### 5. Téléphone et autres réseaux (réseau très haut débit)

Les branchements des constructions aux réseaux doivent être réalisés en souterrain, aux frais de l'acquéreur après demande aux services compétents. Il aura également à sa charge tous les travaux de remise en état des chaussées et trottoirs.

### 6. Protection contre l'incendie

La protection incendie du lotissement sera assurée par des poteaux incendie selon les prescriptions du Service Départemental d'Incendie et de Secours.

**Ce dernier peut exiger des acquéreurs des équipements supplémentaires en fonction des risques dus à la nature de leurs activités. Ces équipements sont, alors, entièrement à la charge de l'acquéreur.**

## **7. Servitudes diverses**

Les acquéreurs des différentes parcelles devront éventuellement supporter les servitudes de passage de toutes canalisations, réseaux ou fossés déjà existants ou à créer pour la desserte du lotissement, tant pour les réseaux d'eaux potables, pluviales ou usées, que pour la distribution générale de l'électricité, l'éclairage public et les branchements des abonnés. Il en serait de même pour la construction de postes publics de transformation E.D.F. ou du Syndicat d'Electrification.

Toute modification des équipements mis en place par le lotisseur dans le cadre de son programme des travaux sera aux frais exclusifs de l'acquéreur après accord du Maître de l'Ouvrage et des Services Gestionnaires ou Techniques concernés.

Les acquéreurs devront, en outre, supporter le versement éventuel de taxes de raccordement aux réseaux publics divers.

### **Article 5. Superficie minimale et caractéristiques des terrains constructibles**

*(Indice A) Néant - Se référer à l'article du PLU modification n°7 approuvée le 26/03/2018, PLU en vigueur au dépôt du présent permis d'aménager.*

### **Article 6. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions doivent être édifiées avec un recul minimum de 10 m mesuré à partir de la limite parcellaire privative bordant les voies publiques ouvertes à la circulation automobile ; ce recul minimal sera de 5 m par rapport aux limites parcellaires privatives bordant des espaces verts publics et voies piétonnes (voir PA 4).

Les équipements d'infrastructure et les équipements publics peuvent être exemptés des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, et sous réserve de satisfaire à de bonnes conditions de visibilité et de respect de la sécurité des usagers de la route.

### **Article 7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions doivent être implantées :

- soit à 5,00 mètres minimum de toutes les limites séparatives,
- soit sur l'une des limites séparatives sous réserve que des mesures soient prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu, ...), tout en respectant une marge latérale de 5 mètres par rapport aux autres limites séparatives.

Les équipements techniques d'infrastructure peuvent être implantés différemment suivant leur nature.

### **Article 8. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Les constructions non contiguës doivent être éloignées les unes des autres d'une distance au moins égale à 4 mètres.

### **Article 9. Emprise au sol**

*(Indice A) Néant - Se référer à l'article du PLU modification n°7 approuvée le 26/03/2018, PLU en vigueur au dépôt du présent permis d'aménager.*

### **Article 10. Hauteur maximale des constructions**

La hauteur maximale des constructions est non réglementée.

## **Article 11. Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

Tous les permis de construire sont présentés avec une notice définissant les matériaux et les couleurs utilisés pour la construction, les enseignes, les clôtures ainsi que l'aménagement des abords avec les plans de plantations précisant l'organisation générale ainsi que le choix végétal.

### **1. Tenue des parcelles**

Les bâtiments, quelle que soit leur destination, et les terrains, même s'ils sont utilisés pour des dépôts, doivent être aménagés et entretenus de telle manière que l'aspect qualitatif et la propreté du lotissement ne s'en trouvent pas altérés.

### **2. Adaptation au terrain naturel**

L'insertion du bâti dans la topographie naturelle doit être recherchée.

Les déblais provenant des terrassements généraux et des excavations pour fondations des constructions devront être évacués dans les décharges publiques à moins d'être utilisés sur place à l'aménagement de la parcelle acquise sans toutefois créer de modifications importantes à l'aspect naturel du secteur. Les buttes artificielles dissimulant le soubassement des constructions sont proscrites.

### **3. Façades**

D'une manière générale, une bonne composition des façades peut être obtenue dans la sobriété des matériaux, en jouant notamment sur l'organisation des volumes, des ouvertures, les coloris et la nature des matériaux utilisés : les traitements des quatre faces des bâtiments seront sobres et homogènes.

Quels que soient les matériaux utilisés, il sera généralement préférable d'opter pour des colorations plutôt neutres concernant surtout les façades les plus développées, et de souligner par des teintes plus vives certains éléments de parement (cornières d'angles profilées, rives de toiture, encadrements des ouvertures, menuiseries,...). L'utilisation de plusieurs couleurs doit être un élément de composition permettant d'alléger les volumes.

Les façades doivent être traitées soit en matériaux enduits, soit en bardage métallique prélaqué, soit avec d'autres matériaux utilisés dans un souci de valorisation du bâti tout comme du site (bois...). Les bétons pourraient rester bruts de décoffrage, si le coffrage fait l'objet d'une étude d'appareillage et si la qualité du matériau correspond à cet emploi. Sont seuls autorisés les bardages, les murs rideaux, surfaces vitrées et les couvertures en matériaux traités ou mis en œuvre de manière à ne pas provoquer l'éblouissement des automobilistes fréquentant les voies internes.

Toutes les demandes de permis de construire seront présentées avec une palette couleur définissant les matériaux et les couleurs utilisées pour la construction.

### **4. Toitures**

Les toitures doivent s'harmoniser avec les façades. Lorsqu'elles ne participent pas pleinement à la composition architecturale du bâti (recherche de qualité), les toitures en pente doivent être masquées par des bandeaux établis sur toute la périphérie du bâtiment concerné : le traitement de l'acrotère doit permettre de donner à l'ouvrage un aspect satisfaisant.

Les éléments techniques de ventilation (extracteurs, climatiseurs, condensateurs, compresseurs,...) doivent être intégrés dans les volumes des bâtiments ou dans les toitures en utilisant des artifices architecturaux de manière à en atténuer la visibilité.

La pose de panneaux solaires thermiques et photovoltaïques peut être autorisée à condition qu'ils soient intégrés dans la toiture.

### **5. Les éclairages et les enseignes**

Les enseignes doivent être apposées sur la façade des bâtiments et dans tout les cas sans débordement possible, notamment en toiture. Le principe est d'intégrer les enseignes graphiques dans l'architecture.

En aucun cas les éclairages, publicités et enseignes lumineuses privées ne pourront être localisés sur les espaces publics.

L'orientation directe des éclairages privés sur les voies publiques est interdite.

Lors du dépôt de permis de construire, le principe de signalisation sera joint au dossier.

*(Indice A) Le Guide de l'acquéreur précise les règles à respecter en matière d'enseigne. Une demande distincte d'autorisation préalable d'enseigne pourra être demandée en cas d'application d'un Règlement Local de Publicité.*



## **6. Traitement des abords**

La conception et l'aménagement des espaces de stationnement, des espaces de stockage, des espaces de travail et des espaces techniques extérieurs doivent faire l'objet d'une attention particulière afin que ceux-ci ne nuisent pas à la qualité d'ensemble recherchée.

Les bâtiments, quelle que soit leur destination, les terrains, même s'ils sont utilisés pour les dépôts, doivent être aménagés et entretenus de telle manière que la propreté et l'aspect du lotissement ne s'en trouvent pas altérés.

## **7. Aires de stationnement**

Les aires de stationnement doivent être revêtues d'un matériau sobre et homogène. Les matériaux de fondations non revêtus (graves, tout venant, remblais, ...) sont interdits.

## **8. Les aires de stockage**

Les stockages extérieurs (matériaux, produits, véhicules, ...) et les citernes à gaz liquéfié ou à mazout ne doivent pas nuire à l'aspect général du site. Les vues sur les zones de stockage ou de dépôts et installations doivent être atténuées ou masquées par des éléments ou aménagements architecturaux ou paysagers en harmonie avec l'architecture des bâtiments, ou des aménagements paysagers. On évitera la constitution d'enclos isolés dans la parcelle.

## **9. Extensions ultérieures – Annexes**

La conception des bâtiments doit intégrer, dans une démarche à priori, les possibilités ultérieures d'extension afin de leur assurer une bonne intégration future. De même, d'éventuels bâtiments annexes devront s'harmoniser avec le volume principal.

## **10. Les clôtures**

Les clôtures éventuelles, tant à l'alignement qu'en limite séparative, seront réalisées dans un souci de cohérence et d'homogénéité. Elles seront constituées soit directement d'une haie vive constituée d'essences locales, soit en grillage à maillage métallique de type treillis soudés de couleur sombre (*noir à gris foncé*), sur piquets métalliques fins de couleur identique au grillage. Ces haies seront de composition caduque ou mixte (à dominante caduque) et constituées de mélange d'essences régionales. Sont interdits le thuya, le laurier palme, le cyprès, le faux-cyprès, le sapin.

L'emploi de poteaux de béton est interdit quelque soit leur section, ainsi que les murs.

La hauteur des clôtures ne pourra dépasser 1,80 mètre ; une hauteur supérieure pourra être autorisée si cela est justifié par un mode particulier d'utilisation du sol, des raisons de sécurité publique ou de composition architecturale (traitement des portails d'entrées, occultations des zones de dépôts,...).

## **Article 12. Réalisations d'aires de stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Toute installation ayant pour résultat d'obliger à effectuer des opérations de chargement ou de déchargement sur la voie publique, est interdite.

*(Indice A) Néant - Se référer à l'article du PLU modification n°7 approuvée le 26/03/2018, PLU en vigueur au dépôt du présent permis d'aménager.*

### **Article 13.      Espaces libres - Plantations**

Les aménagements des espaces libres feront l'objet d'une attention particulière. Ils conditionnent, au même titre que l'architecture, la qualité de vie, et l'image de marque des zones d'activités. Une cohérence globale de l'aménagement paysager de la zone sera donc recherchée. Un plan de plantation devra être joint à toute demande de permis de construire.

Les acquéreurs sont invités à choisir dans la mesure du possible des plantations d'après la liste suivante en annexe A, l'objectif étant de créer un paysage d'ensemble homogène.

#### **Espaces non construits**

Les espaces libres de construction doivent être plantés et traités. Chaque projet doit réserver des espaces de pleine terre important (10% minimum de l'unité foncière) qui feront l'objet d'aménagements paysagers à base de surfaces végétales entretenues, de massifs arbustifs et de plantations d'arbres de haute tige d'essences locales. Les conifères ne devront pas dépasser une proportion de 5 % des sujets plantés.

Les espaces non construits utilisés comme zone de stockage à l'air libre devront être traités de façon à s'intégrer dans l'aménagement paysager de l'ensemble. Les dépôts autorisés devront être entourés d'un écran de verdure.

#### **Protection des arbres et plantations existants**

Tous les arbres existants doivent être conservés. Néanmoins, si certains arbres doivent être abattus, leur remplacement en nombre et en valeur est obligatoire.

*(Indice A) Les haies structurantes indiquées au PLU en vigueur (modification n°7 du 26.03.2018 : plan de zonage, OAP zone 39), au dépôt du présent Permis d'Aménager, sont à conserver : l'arrachage et l'abattage sont strictement interdits. De même, la création de nouveaux accès ne pourra supprimer les talus existants, qui sont à conserver.*

Le plan de composition PA4, indique des secteurs à paysager avec la conservation des zones humides existantes concernant l'îlot N1.

Dans un délai maximum de deux ans après la cession du lot, chaque acquéreur est tenu de réaliser les espaces verts et plantations prévues.

### **Article 14.      Possibilité maximale d'occupation du sol**

Surface totale du lotissement :	89 583 m <sup>2</sup>
Surfaces privatives cessibles :	63 552 m <sup>2</sup>
Surface de plancher :	63 552 m <sup>2</sup>

La surface de plancher attribuée sur le lotissement s'élève à 63 552 m<sup>2</sup>.

Conformément à l'article R 315-29-1 du Code de l'Urbanisme, la totalité de cette surface sera répartie entre les différents lots par le lotisseur qui fournira à chaque attributaire de lots, lors de la signature de l'acte de vente, la surface hors d'œuvre nette constructible sur le lot.

## **Article 15. Servitudes diverses**

Les acquéreurs des différentes parcelles devront éventuellement supporter les servitudes de passage de toutes canalisations, réseaux ou fossés déjà existants ou à créer pour la desserte du lotissement, tant pour les réseaux d'eaux potables, pluviales ou usées, que pour la distribution générale de l'électricité, l'éclairage public et les branchements des abonnés. Il en serait de même pour la construction de postes publics de transformation E.D.F. ou du Syndicat d'Electrification.

Toute modification des équipements mis en place par le lotisseur dans le cadre de son programme des travaux sera aux frais exclusifs de l'acquéreur après accord du Maître de l'Ouvrage et des Services Gestionnaires ou Techniques concernés.

Les acquéreurs devront, en outre, supporter le versement éventuel de taxe de raccordement aux réseaux publics divers.

## **Article 16. Taxes**

Les acquéreurs des lots seront redevables des différentes taxes en vigueur sur la commune des Sables d'Olonne.

## **Article 17. 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.

Tout acquéreur de lot accepte sans réclamation la possibilité pour un lotissement voisin ou une extension du présent lotissement d'utiliser les voies de celui-ci, aussi bien pour la pose des réseaux que pour la circulation des véhicules.

## **Article 18. Dispositions afférentes aux modifications des 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.

Une modification ne peut intervenir que par voie d'arrêté municipal.

Le lotisseur,

Fait aux Sables d'Olonne, le .....

## ANNEXE A

### LISTE DES VEGETAUX

Une liste de végétaux est à privilégier en fonction du devenir des plantations :

#### Arbres tiges (parkings, abords de bâtiments en isolé ou alignement)

FRAXINUS ANGUSTIFOLIA "RAYWOOD" (frêne)	10 m / 15 m
FRAXINUS ORNUS (frêne à fleurs)	10 m / 15 m
PRUNUS AVIUM (merisier des oiseaux)	15 m / 20 m
PRUNUS PADUS (cerisier à grappes)	10 m / 15 m
ACER CAMPESTRE (érable champêtre)	10 m / 15 m
QUERCUS PETRAEA (chêne sessile)	25 m
QUERCUS CERRIS (chêne chevelu)	25 m
PYRUS CALLERYANA 'CHANTICLEER' (poirier à fleurs)	15 m / 18 m

#### Arbustes pour massifs ou haies hautes (abords bâtiments, intégration zones de stockages)

MESPILUS GERMANICA (néflier)	3 m / 5 m
CORNUS ALBA (cornouiller blanc)	3 m / 5 m
CORNUS MAS (cornouiller mâle)	5 m
CORNUS SANGUINEA (cornouiller sanguin)	3 m / 5 m
VIBURNUM OPULUS (viorne obier)	4 m
VIBURNUM LANTANA (viorne lantane)	4 m / 5 m
SYRINGA VULGARIS (lilas)	3 m / 5 m
CORYLLUS AVELLANA	3 m / 5 m

#### Arbustes pour haies de hauteur moyenne en mélange (doublement des clôtures, abords bâtiments, massifs, etc.)

CARPINUS BETULUS (charmillle, peut être utilisée en monospécifique)	1 m / 2 m
VIBURNUM TINUS (laurier tin) persistant	1,5 m
LIGUSTRUM VULGARE (troëne commun) persistant	1,5 m
TEUCRIUM FRUTICANS (germandrée)	1,0 m
CYTISUS SCOPARIUS (genêt à balais) persistant	1,5 m
DEUTZIA	1,5 m
OSMANTHUS HETEROPHYLLUS, persistant	1,5 m
SYRINGA MICROPHYLLA (lilas nain)	1,0 m
ESCALLONIA (escallonia)	1,5 m

Sont exclues les essences suivantes : aubépines, thuya, faux-cyprès, laurier-palme ainsi que les végétaux hôtes du feu bactérien, en particulier :

- *Pommier à couteau (Malus domestica, Malus pumila)*  
variétés : Abbondanza, James Grieve
- *Pommier à cidre (Malus domestica, Malus pumila)*  
variétés : Argile rouge, Doux Normandie, Blanc Sûr, Peau de Chien, Tardive de la Sarthe
- *Poirier (Pyrus communis)*  
variétés : Bronstar, Laxton's Superb, Durondeau, Madame Ballet, Passe Crassane
- *Nashi (Pyrus serotina ; Pyrus pyrifolia)*  
variétés : Kumoi, Nijisseiki
- *Cotoneaster*  
espèces, sous espèces ou clones : Salicifolius floccosus, Salicifolius X "Hersfeuer"
- *Pyrancautha ou Buisson Ardent*  
espèces ou cultivars : Atalantioïdes "Gibsii"
- *Pommier d'ornement (ou pollinisateur)*  
espèces ou cultivars : Crittenden
- *Crataegus*  
semis de Crataegus  
plants de Crataegus issus de semis à l'exception de ceux destinés au greffage dans les établissements de production.