

PA.10

**DOSSIER DE DEMANDE
DE PERMIS D'AMENAGER**

**Lotissement en 45 lots
LE FIEF DES PLANTES**

COMMUNE DE BRETIGNOLLES SUR MER
Département de la VENDEE

REGLEMENT

Lotissement réalisé par :

SARL H.I.P.O

et

SARL PHILAM

Sommaire :

- 1 – Dispositions Générales
- 2 – Mode d'Occupation et d'Utilisation des Sols
- 3 – Dispositions complémentaires
- 4 – Servitudes d'intérêt général
- 5 – Servitudes particulières

Annexe 1 : Tableau de Surfaces des lots
Annexe 2 : Extrait du règlement de la zone 1NA du POS

Octobre 2009



Cabinet Alain GARCIA, Géomètre Expert DPLG
115, Rue Printanière
85100 LES SABLES D'OLONNE
E.mail: garciageo.be@wanadoo.fr
Tel.: 02 51 95 11 01
Fax.: 02 51 21 55 02



Béatrice MOUNERON-PETIT
Paysagiste D.P.L.G.
20, rue de Laitre de Tassigny
85150 LA MOTHE ACHARD
TEL/Fax. : 02.51.94.74.98
e-mail : b.mouneron@online.fr

1 – DISPOSITIONS GENERALES

1.1 – Objet du règlement:

Le présent règlement 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 en 45 lots dit «**LE FIEF DES PLANTES**» situé :

- commune de BRETIGNOLLES SUR MER,
- lieudit « Le Fief des Plantes », entre les rues du Dolmen et de la Pierre Levée,
- sur des terrains cadastrés Section BO numéros 64 à 69-71 à 73-75 à 97,100-102-187-195-196-199-200-202, pour une superficie cadastrale totale de **4ha74a70ca**.
- pour une superficie d'arpentage de **46 799m²**, tel que le périmètre est défini sur le Plan de l'Etat Actuel n°PA.3 et autres documents graphiques du dossier de demande d'autorisation.

Les numéros de cadastre précités seront annulés et remplacés par une nouvelle numérotation des services du Cadastre, après établissement du Document d'Arpentage intervenant après l'obtention du permis d'aménager.

1.2 – Division du terrain :

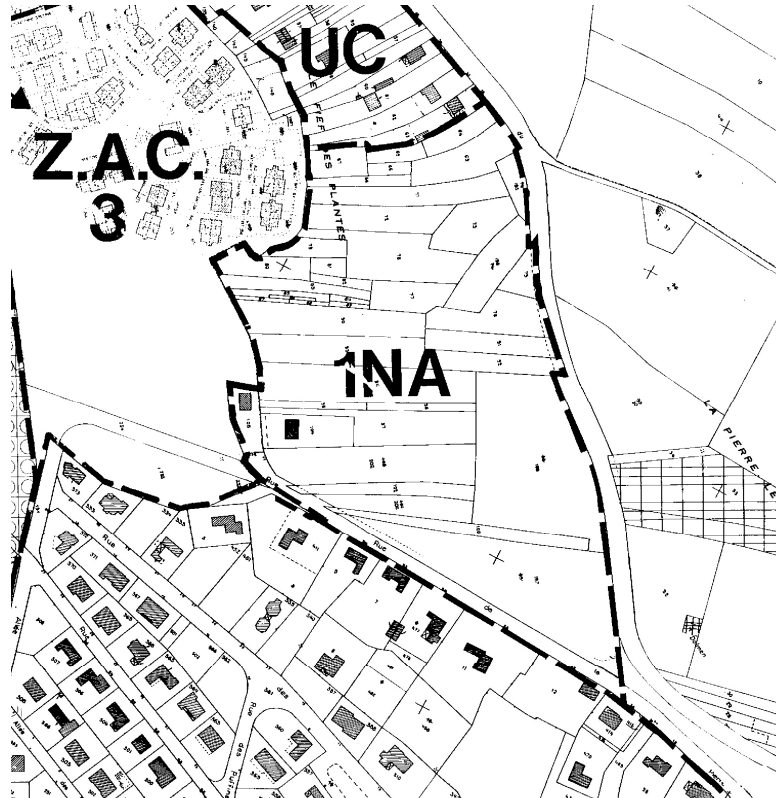
Les lots numérotés de 1 à 45 sont destinés à recevoir des constructions à usage d'habitation avec 1 seul logement par lot et ses annexes éventuelles.

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

* Voies, parkings:	6 201m ²
* Espaces Verts :	17 184m ² (36%)
* L.1 à L.45 :	23 398m ²
* Transfo. :	16m ²
	<hr/>
Total :	46 799m²

2 – MODE D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DES SOLS :

Au Plan d'Occupation des Sols de la commune (P.O.S), approuvé le 11/05/1998 et modifié en dernier lieu le 25/01/2007, les terrains sont situés en zone 1NA, zone à caractère naturel destinée à être ouverte à l'urbanisation.



Aussi, en sus du droit des tiers et du Plan d'Occupation des Sols de la commune de BRETIGNOLLES SUR MER, à savoir les articles 1NA1 à 1NA15 du règlement de la zone 1NA applicables aux lots 1 à 45 conformément à l'extrait ci-annexé (Annexe 2), sont applicables les dispositions particulières suivantes :

2.1 – Occupations et Utilisations du Sol Admises :

Sont autorisées les constructions à usage principal d'habitation et une seule annexe avec un seul logement par lot.

Deux ou plusieurs lots peuvent être regroupés pour la réalisation d'une construction. Le nombre de logements ne devra pas être supérieur au nombre de lots réunis.

2.2 – Occupations et Utilisations du Sol Interdites :

- cf. POS (Article 1NA 2)

2.3 – Accès: (complément à l'article 1AU.3)

Les possibilités d'accès aux lots sont précisées sur le Plan de Composition n°PA.4. Il est rappelé les points suivants :

a) Accès automobile:

- Accès unique : Les lots ne pourront avoir qu'un seul accès automobile. Du fait des aménagements en façade des lots, les accès uniques sont imposés pour l'ensemble des lots.
- L'accès automobile est interdit sur l'ensemble des espaces verts.

➤ Contraintes diverses d'accès :

Les propriétaires devront tenir compte des contraintes imposées par la mise en place par le lotisseur des branchements EU, EP, regard d'Eau Potable ou PTT, coffret EDF dont l'emplacement est indiqué sur le Plan d'Assainissement et Réseaux Divers (n°PA.8-3).

b) **Accès piéton:**

- Chaque parcelle est accessible à partir de la voie en n'importe quel point du domaine public sauf cas particuliers indiqués ci-dessous. Le portillon d'accès sera indiqué au permis de construire.
- Les accès piétons aux espaces tournés vers l'intérieur de l'opération sont autorisés et ceux situés en façade des rues du Dolmen et de la Pierre Levée sont interdits. Toutes les zones d'accès interdits sont indiquées sur le Plan de Composition (PA.4).

2.4 - Desserte par les réseaux :

L'acquéreur d'un lot ne peut apporter, et qu'à ses frais exclusifs, de modifications aux équipements programmés ou mis en place sur son propre lot (branchements EU, EP, regard d'Eau Potable ou PTT, coffret EDF, etc) ou sur les espaces communs qu'après accord :

- du lotisseur tant qu'il restera propriétaire de parcelles dans le lotissement
- des maîtres d'ouvrages ou concessionnaires des réseaux
- de la commune de BRETIGNOLLES SUR MER, lorsque cette dernière aura pris en charge les voies et espaces communs du lotissement.

* Eau Potable :

Le lotisseur prend en charge la réalisation, pour chaque lot des branchements jusqu'à un regard PVC depuis le réseau d'eau potable public.

Les acquéreurs des lots devront obligatoirement s'y raccorder. La pose du compteur et l'ouverture du branchement seront à leur charge.

Toute jonction du réseau public d'eau potable à un réseau d'adduction d'origine différente est interdite.

* Assainissement :

Eaux Pluviales

Le lotisseur prend en charge la réalisation des antennes de branchements au réseau d'Eaux Pluviales pour chaque lot, jusqu'à un regard béton implanté à l'intérieur du lot, également à sa charge.

Les acquéreurs des lots devront obligatoirement s'y raccorder conformément aux prescriptions décrites dans le cahier des charges.

Il est précisé que les eaux pluviales ne doivent pas se déverser directement ou indirectement sur la voie publique ou l'espace collectif.

Les permis de construire devront mentionner la profondeur du réseau (cotes radiers des branchements) et le schéma de raccordement.

Le Plan de Masse du permis de construire utilisera obligatoirement le plan de vente dressé par le géomètre et transmis par le notaire à l'achat de la parcelle.

Eaux Usées :

Le lotisseur prend en charge la réalisation des antennes de branchements au réseau d'Eaux Usées pour chaque lot, jusqu'à un regard béton implanté à l'intérieur du lot, également à sa charge.

Les acquéreurs des lots devront obligatoirement s'y raccorder conformément aux prescriptions décrites à l'annexe 2.

Les permis de construire devront mentionner la profondeur du réseau (cotes radiers des branchements) et le schéma de raccordement.

Le Plan de Masse du permis de construire utilisera obligatoirement le plan de vente dressé par le géomètre, qui sera fourni par le lotisseur à l'acquéreur à l'occasion de la vente du terrain.

* Electricité :

Des coffrets de branchements de type S 2000 sont installés par le lotisseur en limite de voirie.

Le raccordement du coffret au disjoncteur sera réalisé aux frais des acquéreurs.

Certains acquéreurs de lot devront supporter, sur leur parcelle, la mise en place d'un coffret EDF fausse coupure. Ces coffrets seront juxtaposés aux coffrets individuels.

Les lots concernés seront définis après étude du réseau d'alimentation.

* Gaz :

Néant

* Téléphone :

Des fourreaux aiguillés seront posés pour le câblage de téléphone jusqu'à un regard individuel placé en limite de propriété.

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

Certains acquéreurs de lot devront supporter, sur leur parcelle, la mise en place d'une boîte PTT. Cette borne sera juxtaposée aux coffrets EDF.

2.5 – Forme et caractéristiques des lots :

La forme des différents lots composants le lotissement doit être conforme aux documents graphiques approuvés.

- Les lots numérotés **1 à 45** sont destinés à recevoir des constructions autorisées à l'article 2.1 du présent règlement.
- Les parties notées Voies 1 et 2 constituent les voies internes.
- Les parties notées EV1 à EV3 constituent les espaces verts.
- Un emplacement est réservé pour un transformateur électrique, entre le lot 14 et l'espace vert n°3.

2.6. – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer:

Recul des constructions par rapport aux espaces publics :

- Les constructions devront être implantées avec un retrait de **3 mètres** minimum par rapport aux limites avec les espaces publics.
- Ce retrait est porté à **5 mètres** sur l'emprise de l'emplacement de stationnement privatif non-clos.

Les zones de recul d'implantation des constructions figurent au Plan de Composition (PA.4) et seront reportées sur le Plan de Vente individuel de chaque lot.

Les constructions annexes (abris de jardin, garages, locaux techniques) devront respecter ces règles d'implantation.

2.7. – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

- cf. POS (Article 1NA 7)

• Cas particuliers :

> Les lots 12 à 14 devront respecter un retrait de 3m par rapport à leur limite Sud-Ouest en complément et pour respecter la servitude de tréfonds des eaux EU et EP prévue à cet endroit.

> Les lots 39 et 45 devront respecter un retrait de 3m par rapport à leur limite Est en complément et pour respecter la servitude de tréfonds des eaux EU et EP prévue à cet endroit.

2.8. – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même parcelle :

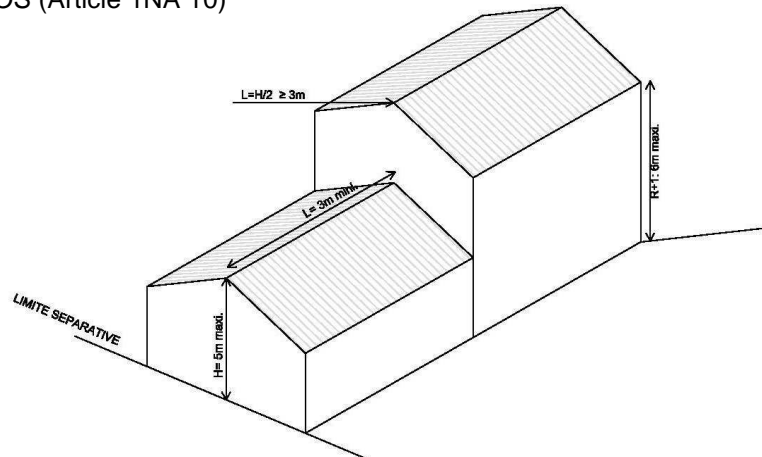
- cf. POS (Article 1NA 8)

2.9. – Emprise au sol :

- cf. POS (Article 1NA 9)

2.10. – Hauteur des constructions :

- cf. POS (Article 1NA 10)



2.11. – Aspect des constructions :

a) Cas général : cf. POS (Article 1NA 11)

b) Toitures :

Le deuxième alinéa de l'article « toitures » du règlement du POS est complété de la façon suivante : Les couvertures seront en tuiles de type Canal dites « tige de botte ».

c) Les clôtures :

1. Les clôtures, tant à l'alignement que sur les limites séparatives jusqu'à 5m de la façade du lot seront constituées d'un mur bahut en maçonnerie construit soit en pierre de pays apparentes, soit parpaings enduits sur les deux faces. La hauteur est limitée à 1.20 mètre.
2. Sur les limites latérales, au-delà de la limite de 5m, sont autorisées :
 - Les clôtures grillagées de hauteur 1.80m à mailles rectangulaires soudées et plastifiées vert type PANTANET Family ou similaire, fixées sur poteaux métalliques cylindriques laqués verts, doublées d'une haie vive composée d'essences végétales du registre local.
 - Les murs de clôtures, de hauteur 1.80m, soit en parpaings enduits sur les deux faces apparentes (ton identique à celui des constructions), soit en pierres apparentes (pierre naturelle locale).
3. Sur les limites latérales ou de fonds de parcelles en limite avec les espaces verts, les clôtures seront grillagées de hauteur 1.80m à mailles rectangulaires soudées et plastifiées vert type PANTANET Family ou similaire, fixées sur poteaux métalliques cylindriques laqués verts, doublées d'une haie vive composée d'essences végétales du registre local.

4. Les emplacements de stationnement privatif devront rester ouverts sur la voie publique.

Nota : Lorsqu'elles sont prévues, l'autorisation de construction des clôtures devra être demandée obligatoirement avec le permis de construire du bâtiment principal.

2.12. – Stationnement :

Stationnement privatif :

Pour chaque lot il devra être réalisé des installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins des constructions. Il sera exigé au moins deux places de stationnement par lot.

Il devra en particulier être réalisé par les acquéreurs des lots un emplacement de parking 5 x 5m minimum sur leur lot, qui restera ouvert sur la voie publique.

2.13. – Plantations

Plantations nouvelles :

Chaque propriétaire sera tenu de planter au minimum un arbre par tranche de 100m² de jardin (terrain hors construction) dans un délai de 2 ans après l'achèvement de la construction, en veillant à s'inspirer des préconisations établies par la commune de Bretignolles sur mer dans le cadre de son Plan Vert.

Ainsi, pour des plantations nouvelles, les acquéreurs auront soin de choisir des arbres ou des arbustes correspondant au caractère du secteur. Elles devront impérativement être composées de 5 essences en mélange minimum, parmi la liste suivante. En respect de ce qui existe déjà sur le site, les principales essences choisies seront :

- pour les arbres de haut jets : Chêne vert, Pin maritime, Pin parasol, Orme champêtre résistant, Charme commun, Fruitières vieilles variétés
- pour les cépées et buissonnantes : Chêne vert, Tamaris de printemps, Tamaris d'été, Chalef (Elaeagnus X ebbengei), Arroche de mer, Troène persistant, Fusain d'Europe, Argousier, Saule pourpre, Genêts.

Les plantations seront implantées aux distances réglementaires précisées au plan d'occupation des sols, ou à défaut, dans le code civil.

Les haies mono spécifiques, c'est-à-dire composées d'une seule essence sont interdites.

Il est défendu de planter des végétaux interdits dans le cadre de la lutte contre le feu bactérien.

cf. liste de mise à jour INRA Angers.

Plantations existantes sur espace vert public et parcelle privée:

Chaque propriétaire devra assurer, dès l'acquisition, l'entretien de son lot et procéder en temps voulu à la taille des haies et arbres tiges ou cépées plantées sur le domaine public et jouxtant sa parcelle (côté intérieur de la parcelle) afin de maintenir une végétation compacte et maîtriser son développement.

Les plantations réalisées par l'aménageur et les végétaux existants conservés, seront impérativement maintenus et protégés quelle que soit leur distance aux limites séparatives. Ces végétaux seront obligatoirement entretenus par les propriétaires des lots, en temps voulu.

2.14 – Possibilité maximale d'occupation du sol :

Le coefficient d'occupation du sol (C.O.S.) de la zone 1NA, soit 0.35, permet de définir la superficie Hors Œuvre Nette (S.H.O.N.) de l'opération.

Cependant la SHON obtenue est jugée trop importante.

Elle sera fixée à 10 000m² et répartie à chaque lot.

Le tableau ci-après sous dénomination « ANNEXE 1 » donne la superficie et la SHON maximum de chaque lot.

2.15. – Dépassement du coefficient d'Occupation du sol :
Aucun dépassement du COS ne sera admis.

3 - DISPOSITIONS COMPLEMENTAIRES :

3.1 – Syndicat des acquéreurs :

Les voies, les espaces verts, les réseaux du lotissement sont destinés à être incorporés au domaine public communal.

Le lotisseur s'engageant, conformément aux articles R442-7 et R442-8 du code de l'urbanisme, à transférer dans le domaine public communal la totalité de ces équipements communs, à savoir les Voies 1 et 2, ainsi que les espaces verts EV1 à EV3, une fois les travaux achevés.

Il n'est pas prévu la création d'une Association Syndicale des acquéreurs.

En attendant le classement dans le domaine public, le sol de la voie demeurera affecté à la circulation publique sans aucune restriction. L'entretien de celle-ci et les réseaux correspondants incomberont au lotisseur jusqu'à la prise en charge par le Commune de BRETIGNOLLES SUR MER.

Ces équipements feront l'objet d'une cession gratuite à la Commune de BRETIGNOLLES SUR MER.

3.2 – Taxes :

Les acquéreurs seront assujettis aux taxes applicables dans la commune à la date de la création du lotissement :

- 1) Taxes Locales d'Equipement (TLE)
- 2) Participation au Raccordement à l'Egout (PRE)
- 3) Taxes Départementales des Espaces Naturels et Sensibles (TDENS)
- 4) Taxes Départementales pour le financement des dépenses des Conseils d'Architecture d'Urbanisme et de l'Environnement (TCAUE)

En cas de modification des taux de ces taxes ou en cas de création de taxes nouvelles, les acquéreurs des lots seront tenus de s'y soumettre.

3.3 - Adhésion aux présentes :

La signature des actes comporte l'attribution en pleine propriété d'un lot déterminé ainsi que l'adhésion complète aux dispositions du présent règlement dont un exemplaire doit être remis à chaque acquéreur du lot.

3.4 – Dispositions afférentes aux applications 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 désuétude, par une décision des parties privées fussent-elles unanimes.

Une modification ne peut intervenir que par voie d'arrêté pris par l'autorité compétente.

4 – SERVITUDES D'INTERET GENERAL :

Il sera placé sur la voie des installations d'intérêt commun (candélabres, poteaux, etc).

Les propriétaires ou ayant-droits doivent souffrir, sans indemnité, l'apposition ou la mise en place d'installations d'intérêt commun. Toute modification de ces ouvrages est à la charge des demandeurs.

5 – SERVITUDES PARTICULIERES :

- Servitude de tréfonds

Les lots 12 à 14, 39 et 45 sont grevés d'une servitude de tréfonds d'une largeur de 3m pour le passage des réseaux d'assainissement (voir Plan de Composition n°PA.4).

ANNEXE 1

Tableau des surfaces et SHON des lots

Lotissement "LE FIEF DES PLANTES"

45 lots

BRETIGNOLLES SUR MER

n°lot	superficie	SHON maxi. Autorisée	Affectation
1	588	251	habitation
2	801	342	habitation
3	456	195	habitation
4	343	147	habitation
5	371	159	habitation
6	446	191	habitation
7	538	230	habitation
8	474	203	habitation
9	388	166	habitation
10	529	226	habitation
11	621	265	habitation
12	446	191	habitation
13	462	198	habitation
14	504	215	habitation
15	579	247	habitation
16	605	259	habitation
17	484	207	habitation
18	484	207	habitation
19	484	207	habitation
20	484	207	habitation
21	605	259	habitation
22	574	245	habitation
23	543	232	habitation
24	589	252	habitation
25	527	225	habitation
26	527	225	habitation
27	708	303	habitation
28	625	267	habitation
29	536	229	habitation
30	653	279	habitation
31	540	231	habitation
32	407	174	habitation
33	390	167	habitation
34	480	205	habitation
35	520	222	habitation
36	538	230	habitation
37	652	279	habitation
38	527	225	habitation
39	576	246	habitation
40	431	184	habitation
41	440	188	habitation

42	440	188	habitation
43	394	168	habitation
44	461	197	habitation
45	628	268	habitation
Total cessible	23398	10000	
Espaces verts	17184		
Transfo.	16		
Voirie et parkings	6201		
Total général	46799		

ANNEXE 2

EXTRAIT DU REGLEMENT
DU PLAN D'OCCUPATION DES SOLS
DE BRETIGNOLLES SUR MER

Zone 1NA

Approuvé par Arrêté en date du 15/05/1998
Modifié en dernier lieu le 25/01/2007

Applicable aux lots
1 à 45

du

Lotissement
LE FIEF DES PLANTES