

PA.10

DOSSIER DE DEMANDE
DE PERMIS D'AMENAGER

Lotissement en 32 lots
LE LITTORALIS 2

COMMUNE DE BRETIGNOLLES SUR MER
Département de la VENDEE

REGLEMENT

Lotissement réalisé par :

SARL C.C.Y INVESTISSEMENTS

SARL PHILAM

SARL SIPO

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 des zones 1NA du POS

Juillet 2015

GARCIA Alain, Géomètre Expert
11 Boulevard Arago
85100 LES SABLES D'OLONNE


GÉOMÈTRE-EXPERT
CONSEILLER VALORISER GARANTIR

1 – DISPOSITIONS GENERALES

1.1 – 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 lotissement.

Le présent règlement s'applique à l'intérieur du lotissement en 32 lots dit «**LE LITTORALIS 2**» situé :

- commune de BRETIGNOLLES SUR MER,
- lieudit « La Sauzaie », entre la RD 38 ou Rue de la Grande Sauzaie, et la Rue de la Traversée.
- sur des terrains cadastrés
 - o Section AK numéros 405p-853-1128p-1129p
 - o Section AL numéros 70p-71p-72p-73p
- Pour une superficie cadastrale totale de **1ha30a98ca**
- La superficie d'arpentage est de **12 738m²**.

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 :

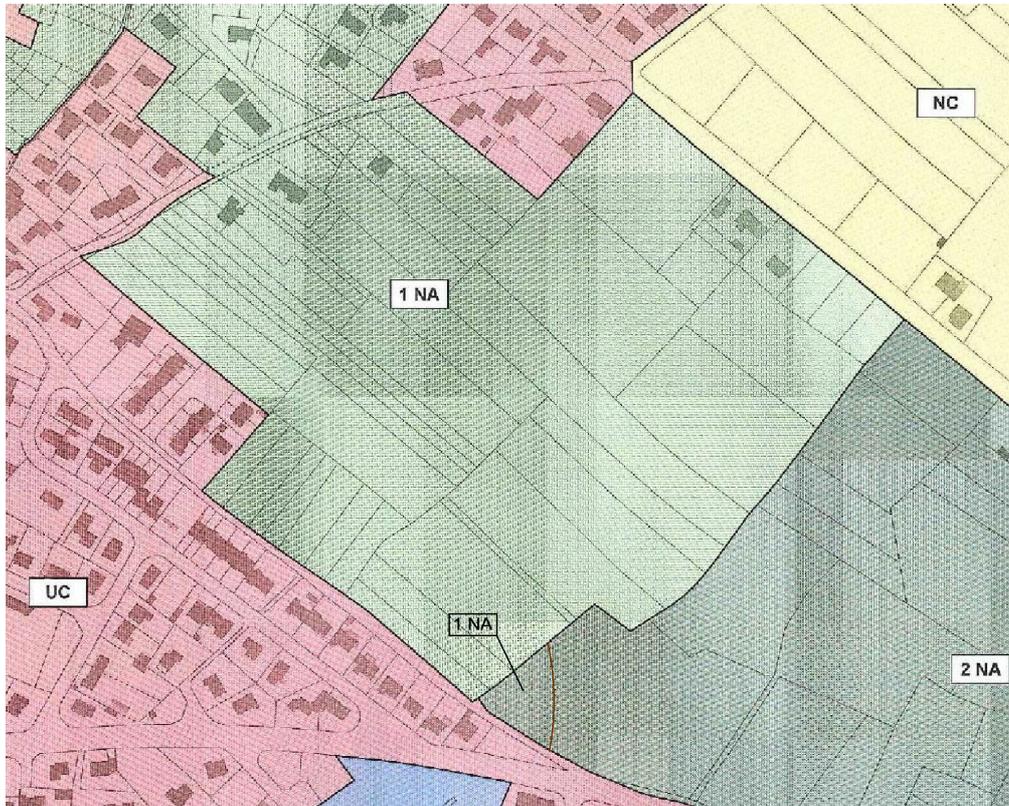
Les lots numérotés de 101 à 132 sont destinés à recevoir des constructions à usage d'habitation avec 1 seul logement par lot et ses annexes éventuelles.

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

* Lots 101 à 132:	9 607 m ²
* Espaces Verts :	605 m ²
* Voies, parkings:	2 526 m ²
<hr/>	
Total :	12 738 m²

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 15/05/2012, 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 101 à 132 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 zones d'accessibilité 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 101 à 106, 108, 118, 120 à 122, 132 ne pourront avoir qu'un seul accès automobile qui est fixé par le Plan de Composition, du fait des aménagements en façade des lots.
- Pour les autres lots, la position de l'accès en façade de lot pourra être choisie par l'acquéreur, dans la zone autorisée, avant les travaux de finition de voirie.
- L'accès automobile est interdit notamment sur l'ensemble des espaces verts. Ces interdictions sont précisées sur le Plan de Composition.
- 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 précisé au permis de construire.
- 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 1m à l'intérieur du lot. Un regard individuel est implanté sur le domaine public en façade de chaque lot, également à sa charge.

Les acquéreurs des lots devront obligatoirement s'y raccorder.

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 1m à l'intérieur du lot. Un regard individuel est implanté sur le domaine public en façade de chaque 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 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 Télécom. 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 **101 à 132** sont destinés à recevoir des constructions autorisées à l'article 2.1 du présent règlement.
- Les parties notées Voies 7 à 8 constituent les voies internes.
- Les parties notées EV1 à EV2 constituent les espaces verts.

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

Recul des constructions par rapport aux espaces publics :

- Cas général : Les constructions devront être implantées avec un retrait de **3 mètres** minimum par rapport aux limites avec les espaces publics. Néanmoins, ce retrait est porté à **5 mètres** sur l'emprise de l'emplacement de stationnement privatif non-clos.
- Cas particuliers : L'implantation des constructions en limite avec les espaces publics aménagés en espaces verts est autorisée pour quelques lots. Il convient de se référer au Plan de Composition pour connaître les règles qui s'y appliquent.

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)

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

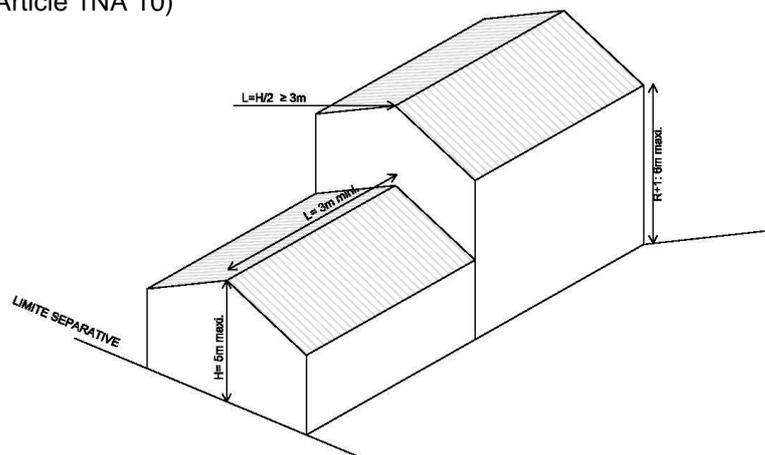
- cf. POS (Article 1NA 8)

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) Les clôtures :

Les clôtures seront de 3 types dont la répartition figure sur le Plan de Composition n°PA.4 et sur les plans de vente des lots. Les caractéristiques sont les suivantes :

1. En façades des lots avec une voie, et en limite séparative jusqu'au droit de la façade de la construction, elles seront constituées d'un mur bahut en maçonnerie construit soit en pierre de pays apparente, soit parpaings enduits sur les deux faces. La hauteur sera limitée à 1.50m.
2. En limite des lots bordant un espace vert collectif : clôture grillagée, à mailles rectangulaires soudées et plastifiées vert, fixée sur des poteaux métalliques laqués vert, doublée d'une haie champêtre composée d'essences végétales du registre local ; hauteur limitée à 1.50m en façade des voies et limite séparative jusqu'au droit de la façade de la construction, et limitée à 1.80m en limites latérales et fonds de parcelle.
3. En limite séparative des lots, au-delà du droit de la façade de la construction : Clôture grillagée limitée à ht 1.80m, à mailles rectangulaires soudées et plastifiées vert, fixée sur des poteaux métalliques laqués vert, doublée d'une haie libre composée d'essences végétales du registre local ; ou mur de clôture limité à ht 1.80m, enduit sur toutes les faces apparentes (ton identique à celui des constructions), ou en pierres apparentes (pierres naturelles locales).
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 6.00 x 5m minimum sur leur lot, qui restera ouvert sur la voie publique, hormis pour le lot 120 pour lequel la largeur sera réduite à la largeur de son accès.

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 Brétignolles 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, Erables champêtres et sycomores, Frêne commun, Charme commun, Fruitières vieilles variétés

- pour les cépées et buissonnants : Chêne vert, Tamaris de printemps, Tamaris d'été, Arroche de mer, Troène persistant, Fusain du Japon, Argousier, Saule pourpre, Genêts, Cornouillers variés, Noisetier, Amélanchier, Viornes variées

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 et suivant les règles de l'art.

2.14 – Surface Maximale de Plancher :

Le coefficient d'occupation du sol (C.O.S.) de la zone 1NA est de 0.35. Ce coefficient permet de définir la Surface Maximale de Plancher (SMP) de l'opération à répartir à chaque lot. La SMP globale obtenue est de 4458m².

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

2.15. – Dépassement de Surface Maximale de Plancher:

Aucun dépassement de SMP 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 7 à 8, ainsi que les espaces verts, 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 la 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) Taxe d'Aménagement (TA)
- 2) Participation au Raccordement à l'Egout (PRE)
- 3) Redevance d'Archéologie Préventive (RAP)

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 pour le lot 122

Une servitude de tréfonds pour le passage d'une canalisation d'eaux pluviales grèvera le lot 122 sur une bande de 3m le long de la limite Sud du terrain.

ANNEXE 1

Tableau des surfaces et SHON des lots

Lotissement "LE LITTORALIS 2"

32 lots

BRETIGNOLLES SUR MER

n°lot	superficie (m ²)	Surface Maximale de Plancher	Affectation
101	245	114	habitat individuel
102	261	121	habitat individuel
103	278	129	habitat individuel
104	305	142	habitat individuel
105	409	190	habitat individuel
106	285	132	habitat individuel
107	277	129	habitat individuel
108	346	161	habitat individuel
109	309	143	habitat individuel
110	296	137	habitat individuel
111	269	125	habitat individuel
112	246	114	habitat individuel
113	323	150	habitat individuel
114	362	168	habitat individuel
115	254	118	habitat individuel
116	258	120	habitat individuel
117	262	122	habitat individuel
118	266	123	habitat individuel
119	270	125	habitat individuel
120	470	218	habitat individuel
121	320	149	habitat individuel
122	281	130	habitat individuel
123	299	139	habitat individuel
124	257	119	habitat individuel
125	241	112	habitat individuel
126	247	115	habitat individuel
127	256	119	habitat individuel
128	275	128	habitat individuel
129	333	155	habitat individuel
130	304	141	habitat individuel
131	405	188	habitat individuel
132	398	185	habitat individuel
Total cessible	9 607	4 458	
Espaces verts	605		
Voirie et parkings	2 526		
Total général	12 738		

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 15/05/2012

Applicable aux lots
101 à 132

du

Lotissement
LE LITTORALIS 2