

PA.10

DOSSIER DE DEMANDE
DE PERMIS D'AMENAGER

Lotissement en 67 lots
LE LITTORALIS

COMMUNE DE BRETIGNOLLES SUR MER
Département de la VENDEE

REGLEMENT

Lotissement réalisé par :

SARL C.C.Y INVESTISSEMENTS

Consorts VILLAIN

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 et UC du POS

Mai 2012– MAJ Septembre 2012
Modificatif n°2 - 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 **67 lots** dit «**LE LITTORALIS**» situé :

- commune de BRETIGNOLLES SUR MER,
- lieudit « La Sauzaie », entre la RD 38 ou Rue de la Grande Sauzaie, la Rue de la Traversée et la Rue de la Garenne des murs.
- sur des terrains cadastrés
 - o Section AK numéros **396-398-399-405p-408p-409p-410p-411-413-414-422 à 428-1247**
 - o Section AL numéros **65 à 69-70p-71p-72p-73p-77 à 79-368-369-537-540-542**
- Pour une superficie cadastrale totale de **7ha46a77ca.**
- Le bornage périmètre n'étant pas effectué à ce jour, la superficie d'arpentage est déterminée graphiquement à **75 305m².**

Modif n°2 -
Juillet 2015

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 53 et de 55 à 68** sont destinés à recevoir des constructions à usage d'habitation avec **1 seul logement par lot et ses annexes éventuelles.**

Les zones d'aménagement futur 1 et 2, qui seront conservées par le lotisseur, pourront être aménagées ultérieurement en lots à construire, dès que la réglementation d'urbanisme le permettra. Cet aménagement fera l'objet d'un modificatif de lotissement.

Les espaces verts du lotissement représentent **32.2%** de la superficie globale du lotissement. Deux parcelles notées « tranfo. » est mise à disposition pour l'aménagement de transformateur électrique.

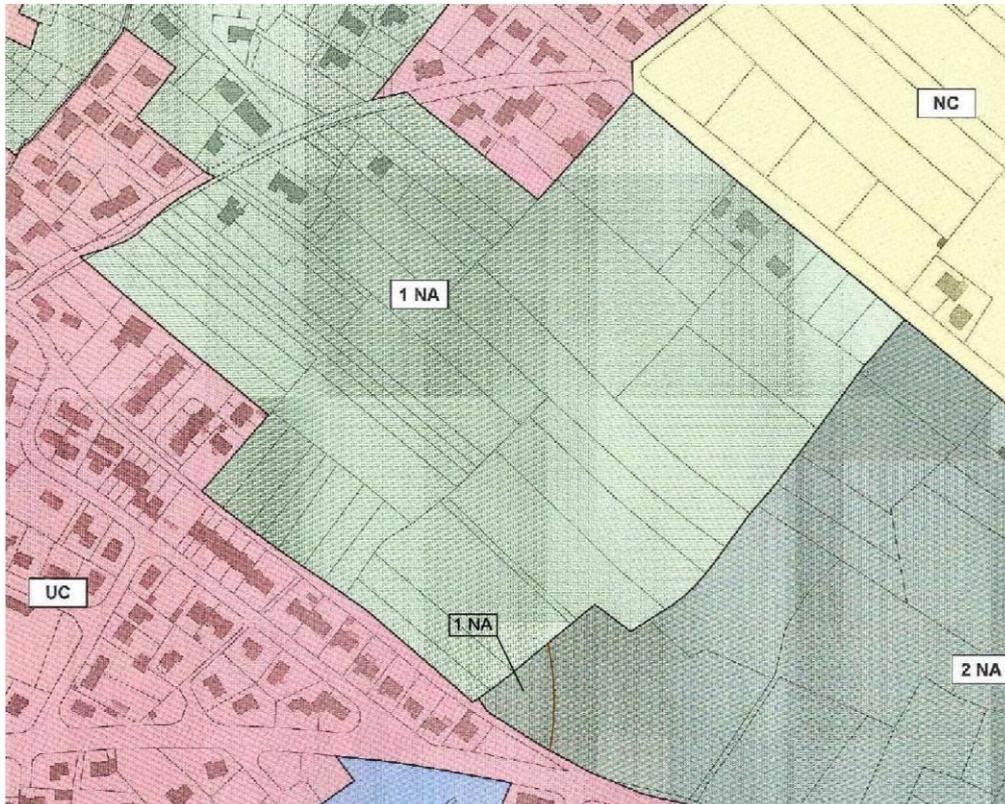
Les espaces du lotissement indiqués au plan de composition se décomposent de la manière suivante :

* Lots 1 à 53 et 55 à 68:	31 475 m²
* Z.A.F. 1 et 2	9 478 m ²
* Espaces Verts :	24 221 m² soit (32.2%)
* Voies, parkings:	10 081 m²
* Transformateurs 1 et 2 :	50 m ²
	<hr/>
Total :	75 305 m²

Modif n°2 -
Juillet 2015

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 principalement en zone 1NA, zone à caractère naturel destinée à être ouverte à l'urbanisation, et partiellement en zone UC pour les lots 61 à 63.



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 68 conformément à l'extrait ci-annexé (Annexe 2), et les articles UC1 à UC.15 du règlement de la zone UC applicables partiellement aux lots 61 à 63 conformément à l'extrait ci-annexé (Annexe 3), sont applicables les dispositions particulières suivantes :

2.1 – Occupations et Utilisations du Sol Admises :

Sont autorisées :

Pour les lots 1 à 53 et 55 à 68, 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 4-9-14-19-22-30-31-32-35-48 à 53-55-57-60 à 63-66 à 68 ne pourront avoir qu'un seul accès automobile. 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 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.
- 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 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 53 et 55 à 68** sont destinés à recevoir des constructions autorisées à l'article 2.1 du présent règlement.
- Les parties notées Voies 1 à 6 constituent les voies internes.
- Les parties notées EV1 à EV25 constituent les espaces verts.
- **Deux emplacements sont réservés pour des transformateurs électriques, sur EV12 au carrefour entre les Voies 1-3-4 et sur EV 10, à côté du lot 53.**
- Les zones d'aménagement futur 1 et 2 sont conservées par le lotisseur, et pourront être aménagées ultérieurement en lots à construire.

Modif n°2 -
Juillet 2015

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 :

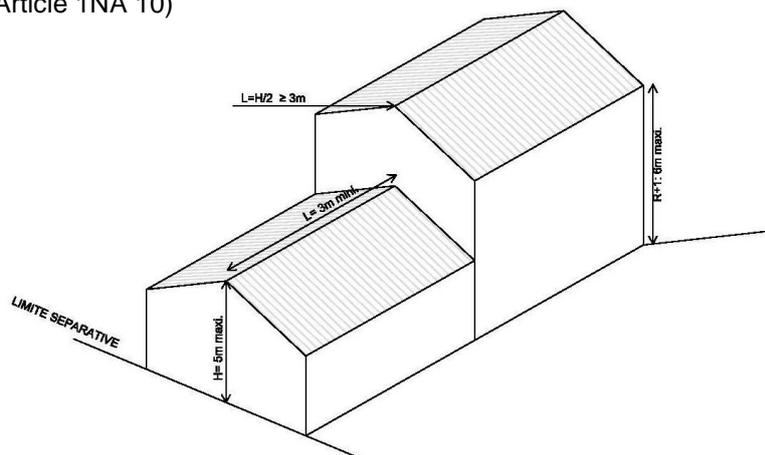
- cf. POS (Article 1NA 8)

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 6.50 x 5m minimum sur leur lot, qui restera ouvert sur la voie publique, hormis pour les lots 14 et 57 pour lesquels la largeur sera réduite à 4 mètres.

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 buissonnantes : Chêne vert, Tamaris de printemps, Tamaris d'été, Arroche de mer, Troène persistant, Fusain du japon, Argousier, Saule pourpre, Genêts, Cornouillers variés, Noisetier, Amélanancier, 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 et celui de la zone UC est de 0.40. Ces deux coefficients permettent de définir la Surface Maximale de Plancher (SMP) de l'opération à répartir, soit : **26388 m²**

**Modif n°2 -
Juillet 2015**

La surface maximale de plancher répartie pour les lots 1 à 53 et 55 à 68 est de **15738m²**

La surface de plancher attribuée aux zones d'aménagement futur est de **4000m²**.

La surface de plancher en réserve au profit de l'aménageur est de **6650m²**

Le tableau joint en annexe 1 reprend le détail de la 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 1 à 6, ainsi que les espaces verts EV1 à EV25, 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) 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 :

Néant.

ANNEXE 1

Tableau des surfaces et SMP des lots

Lotissement "LE LITTORALIS"

67 lots

*Modif n°2 -
Juillet 2015*

BRETIGNOLLES SUR MER

n°lot	superficie	Surface Maximale de Plancher	Affectation
1	363	182	habitat individuel
2	324	162	habitat individuel
3	293	147	habitat individuel
4	293	147	habitat individuel
5	293	147	habitat individuel
6	363	182	habitat individuel
7	363	182	habitat individuel
8	363	182	habitat individuel
9	388	194	habitat individuel
10	375	188	habitat individuel
11	485	243	habitat individuel
12	497	249	habitat individuel
13	516	258	habitat individuel
14	546	273	habitat individuel
15	452	226	habitat individuel
16	431	216	habitat individuel
17	422	211	habitat individuel
18	414	207	habitat individuel
19	418	209	habitat individuel
20	473	237	habitat individuel
21	556	278	habitat individuel
22	580	290	habitat individuel
23	613	307	habitat individuel
24	600	300	habitat individuel
25	540	270	habitat individuel
26	476	238	habitat individuel
27	576	288	habitat individuel
28	576	288	habitat individuel
29	540	270	habitat individuel
30	571	286	habitat individuel
31	571	286	habitat individuel
32	571	286	habitat individuel
33	508	254	habitat individuel
34	514	257	habitat individuel
35	547	274	habitat individuel
36	520	260	habitat individuel
37	662	331	habitat individuel
38	459	230	habitat individuel
39	432	216	habitat individuel
40	432	216	habitat individuel
41	445	223	habitat individuel
42	516	258	habitat individuel

43	463	232	habitat individuel
44	438	219	habitat individuel
45	438	219	habitat individuel
46	438	219	habitat individuel
47	607	304	habitat individuel
48	411	206	habitat individuel
49	411	206	habitat individuel
50	411	206	habitat individuel
51	446	223	habitat individuel
52	465	233	habitat individuel
53	549	275	habitat individuel
54	10488	7342	<i>supprimé</i>
55	523	262	habitat individuel
56	482	241	habitat individuel
57	580	290	habitat individuel
58	393	197	habitat individuel
59	361	181	habitat individuel
60	395	198	habitat individuel
61	387	194	habitat individuel
62	446	223	habitat individuel
63	448	224	habitat individuel
64	417	209	habitat individuel
65	527	264	habitat individuel
66	475	238	habitat individuel
67	508	254	habitat individuel
68	579	290	habitat individuel
Total cessible	31475	15738	
Zone Aménag. Futur 1 et 2	9478	4000	
Espaces verts	24221		
Transfos 1 et 2	50		
Voirie et parkings	10081		
Solde SMP		6650	
Total général	75305	26388	

*Modif n°2 -
 Juillet 2015*

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
1 à 53 et 55 à 68

du

Lotissement
LE LITTORALIS

ANNEXE 3

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

Zone UC

Approuvé par Arrêté en date du 15/05/1998
Modifié en dernier lieu le 15/05/2012

Applicable aux lots
61 à 63

du

Lotissement
LE LITTORALIS