

**DEPARTEMENT DE LA VENDEE**

**COMMUNE DE BREM SUR MER**

Secteur de la Gachère

---

**Réalisation : SIPO, PHILAM, HIPO et Commune de BREM sur MER**

**PA10 - REGLEMENT**

**Le Havre de la Gachère**

**Cabinet Frédéric GUILBAUDEAU**



GEOMETRE EXPERT D.P.L.G. D.I.T.

Centre d'Affaires - 5<sup>e</sup> Avenue  
7, Allée Alain Guénant  
B.P. 10145 LE CHATEAU D'OLONNE  
85104 LES SABLES D'OLONNE CEDEX

Tel : 02.51.95.16.86 Fax : 02.51.32.93.57  
e.mail : [contact@guilbaudeau.fr](mailto:contact@guilbaudeau.fr)

**Référence : L 12.5196 AS**  
**Date : MARS 2012**  
**Mise à jour : SEPTEMBRE 2012**

## 1 -1 - OBJET DU REGLEMENT

Il ne s'applique qu'aux espaces privatifs ; il fixe les règles et servitudes d'intérêt général imposées dans l'assiette foncière du projet.

Le présent règlement s'applique à l'intérieur du projet de lotissement « Le Havre de la Gachère » situé sur la commune de BREM SUR MER, cadastré section AM n° 43, 48p, 49p, 50p, 52 à 56, 57p, 58p, 59p, 60, 61, 62p, 134 à 150, 155 à 162, 164 à 166, 175, 216, 217, 241p, 249, 255, 262 et 265 tel que le périmètre en est défini sur le plan d'état des lieux et autres documents graphiques du dossier du permis d'aménager.

## 1 - 2 - 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 BREM SUR MER.

Le terrain est situé en zone 1NAg du Plan d'Occupation des Sols.

Il est opposable à quiconque détient à quelque titre que ce soit un terrain compris dans l'assiette foncière du projet.

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

**Un exemplaire du présent règlement devra être remis à chaque acquéreur de lot par l'aménageur**

## 1 - 3 - DIVISION DU TERRAIN

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

- |   |                                      |                       |
|---|--------------------------------------|-----------------------|
| • | Espaces communs :                    |                       |
|   | Voirie                               | 11.009 m <sup>2</sup> |
|   | Espaces verts (EV1 et 2)             | 9.538 m <sup>2</sup>  |
|   | Prairie (îlot C)                     | 3.758 m <sup>2</sup>  |
| • | Terrains privatifs                   |                       |
|   | Superficie totale des lots (1 à 80)  | 33.376 m <sup>2</sup> |
|   | Superficie totale des îlots (A et B) | 1.702 m <sup>2</sup>  |

**Superficie totale du lotissement**

**59.383 m<sup>2</sup>**

## 2 - 1 - TYPES D'OCCUPATION DU SOL AUTORISES.

Les lots numérotés de 1 à 80 sont destinés à recevoir des constructions à usage d'habitation et leurs annexes. Il ne sera autorisé qu'un seul logement par lot.

L'îlot A pourra être subdivisé et recevoir au maximum 4 logements et leurs annexes.

L'îlot B pourra être subdivisé et recevoir au maximum 4 logements et leurs annexes.

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.

Suivant la convention de transfert signée par l'aménageur et la Commune de BREM SUR MER, les équipements communs du projet, voirie, espaces plantés, réseaux divers, seront cédés gratuitement à la Commune dans les conditions prévues sur cette convention.

## **2 - 2 - TYPES D'OCCUPATION DU SOL INTERDIT.**

Sont interdits tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol non mentionnés à l'article 2-1.

## **2 - 3 - ACCES ET VOIRIE.**

Tous les lots auront un accès direct sur les voies du projet ou sur la rue des Onizières.

Les acquéreurs devront tenir compte des aménagements paysagers et des branchements aux divers réseaux réalisés par l'aménageur.

Les acquéreurs devront respecter l'accès automobile « interdit » figuré sur le plan de composition.

Aucun accès, même piétonnier, ne sera autorisé sur les espaces plantés.

Le niveau des seuils des accès au lot sera de l'ordre de 5 cm. au-dessus du point haut de la voie au droit de celui-ci.

## **2 - 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX.**

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

- Electricité,
- Téléphone,
- Eau Potable,
- Assainissement : Eaux Usées et Eaux Pluviales.

En vue d'éviter le reflux des eaux d'égout dans les caves, sous-sols et cours, lors de l'élévation exceptionnelle de leur niveau jusqu'à celui de la voie publique desservie, les canalisations d'immeubles, en communication avec les égouts et notamment leurs joints, sont établis de manière à résister à la pression correspondante. De même, tous regards situés sur des canalisations à un niveau inférieur à celui de la voie vers laquelle se fait l'évacuation, doivent être normalement obturés par un tampon étanche résistant à la dite pression. Lorsque des appareils d'utilisation sont installés à un niveau tel que leur orifice d'évacuation se trouve situé au-dessous de ce niveau critique, toutes dispositions doivent être prises pour s'opposer à tous reflux d'eaux usées provenant de l'égout en cas de mise en charge de celui-ci.

Les acquéreurs devront adapter leurs constructions aux branchements E.U. et E.P. desservant leur parcelle.

Toutes modifications des équipements mis en place par l'aménageur dans le cadre du programme des travaux (branchements E.U., E.P., A.E.P., coffrets E.D.F. et FT, candélabres, 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 la commune après transfert de la propriété.
- qu'aux frais exclusifs de l'intéressé.

### **A – ELECTRICITE**

Des coffrets de branchements seront installés en limite de voirie par le lotisseur. Le raccordement du coffret au disjoncteur sera réalisé aux frais des acquéreurs.

### **B – TELEPHONE**

Des fourreaux aiguillés seront placés en limite de voirie dans un regard individuel. Une demande d'installation devra être sollicitée auprès des services de France Télécom par les acquéreurs des lots.

### **C – EAU POTABLE**

Le lotisseur prend en charge la réalisation des branchements au réseau d'eau potable pour chaque lot jusqu'au regard situé en retrait d'un mètre de l'alignement.

Les acquéreurs des lots doivent obligatoirement s'y raccorder ; la pose d'un compteur et l'ouverture du branchement sont à leur charge. 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 d'origine différente de celle du service public.

### **D – ASSAINISSEMENT**

Le lotisseur prend en charge la réalisation des antennes de branchement au réseau d'eaux usées (diamètre 125) et d'eaux pluviales (diamètre 160) pour chaque lot.

Les acquéreurs doivent obligatoirement s'y raccorder conformément aux prescriptions décrites à l'annexe 1.

Il est précisé que les eaux pluviales ne doivent pas se déverser directement ou indirectement sur la voie publique. Dans tous les cas, les acquéreurs gèreront les eaux pluviales sur la totalité de leur parcelle.

## **2 - 5 - FORME ET CARACTERISTIQUE DES LOTS.**

Pour toute nouvelle construction de maison de plein-pied, la cote de plancher du rez de chaussée devra être supérieur ou égale à 4.20 m NGF et 4.35 m NGF pour les lots 16 à 18, 73 et 74

Les lots numérotés de 1 à 80 ainsi que les îlots A et B sont destinés à recevoir les constructions autorisées à l'article 2-1.

La forme des différents lots composant le projet devra être conforme aux documents graphiques approuvés.

L'acquéreur éventuel de deux lots contigus pourra construire une seule construction sur ces deux lots, pouvant comporter deux logements. 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 masse.

Des équipements d'infrastructure pourront être réalisés sur les espaces communs du lotissement.

## **2 - 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES.**

### **• Lots 1 à 59**

Les constructions devront respecter les zones non constructibles figurées au plan de composition. En dehors de ces zones, les constructions pourront être implantées en limite des espaces communs (voirie et espaces verts).

Toutefois, un recul de 5 m 00 minimum sera imposé pour les garages, afin de réaliser le parking privatif au droit de celui-ci, cette distance étant appliquée par rapport à la voie servant d'accès au garage.

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

Une implantation différente sera autorisée pour les équipements d'infrastructure.

### **• Lots 60 à 80 et îlots A et B (se référer aux recommandations jointes en annexe 2)**

Les constructions pourront être implantées en limite ou à 1.50m des espaces communs (voirie et espaces verts) sauf au droit de l'accès au garage et du muret technique de branchement.

Les lots 60, 68, 69, 72, 77 et 78 devront respecter la zone non constructible ainsi le point d'ancrage du pignon mentionné sur le plan de composition.

Toutefois, un recul de 5 m 00 minimum sera imposé pour les garages, afin de réaliser le parking privatif au droit de celui-ci, cette distance étant appliquée par rapport à la voie servant d'accès au garage.

L'acquéreur du lot devra réaliser un muret pour intégrer le coffret EDF et laisser un recul de 1.50m derrière celui-ci pour le regard FT et AEP.

## **2 - 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.**

Les constructions doivent être édifiées :

- en respectant un retrait par rapport aux limites séparatives tel que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction ou point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 m ( $L \geq H/2$  ou  $> 3$  m).

Toutefois, les constructions pourront être édifiées en limites séparatives dans les cas suivants :

- si, au droit de la limite, leur hauteur ne dépasse pas 3.50m.
- si la hauteur de la construction ne dépasse pas 5.00m au faitage lorsque celui-ci comporte un pignon en limite et lorsque sa longueur sur la limite ne dépasse pas 15.00m.
- si plusieurs propriétaires voisins s'entendent pour réaliser simultanément un projet d'ensemble présentant une unité architecturale.

Une implantation différente sera autorisée pour les équipements d'infrastructure.

## **2 - 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.**

Les constructions 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 :  $L = H$ .

Cette distance est réduite de moitié pour les parties de constructions en vis-à-vis qui ne comportent pas de baies éclairant les pièces habitables :  $L = H/2$ .

## **2 - 9 - EMPRISE AU SOL.**

Il n'est pas fixé de maximum à l'emprise au sol.

## **2 - 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.**

Toutes les constructions doivent satisfaire à deux ensembles de règles : l'une se rapportant à la hauteur absolue, l'autre à la hauteur relative à l'alignement et aux limites séparatives.

Au dessus des hauteurs maximales autorisées, ne peuvent être construits que des toitures, des souches de cheminées et des équipements techniques.

Les équipements d'infrastructure et leurs superstructures associés ainsi que certains équipements publics sont exemptés de la règle de hauteur lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

### 2-10-1 Hauteur absolue

#### a - Règle

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est limitée à R+1 avec au maximum 6,00 mètres à l'égout des toitures.

#### b – Dispositions diverses

La hauteur de chaque façade est mesurée du niveau du sol naturel, avant tout apport, à l'égout des toitures.

La hauteur des façades élevées en retrait à moins de 15m d'une voie et en contre-haut de celle-ci sera mesurée à partir de la cote de nivellement de la voie au droit de la façade.

La hauteur des façades élevées en retrait à moins de 15m d'une voie et en contrebas de celle-ci sera mesurée à partir du sol naturel avant tout apport.

### 2-10-2 Hauteur relative

La hauteur relative est déterminée de la façon suivante :

#### a – par rapport à l'alignement

- Dans les voies de largeur supérieure à 6,00 mètres, la hauteur des constructions doit être inférieure à la largeur de la voie existante, modifiée ou à créer, augmentée éventuellement, des retraits supplémentaires.

- Dans les voies de largeur inférieure ou égale à 6,00 mètres, la règle de hauteur relative ne s'applique pas. L'édification de constructions s'intégrant dans le bâti existant pourra être autorisée.
- Lorsqu'une construction est édifiée à la rencontre des deux voies d'inégale largeur, la hauteur applicable à la façade en bordure de la voie la plus large s'applique également à la façade en bordure de la voie la plus étroite sur une longueur maximale de 15,00 mètres.

b – par rapport aux limites séparatives

A moins que la construction ne jouxte les limites parcellaires, conformément aux dispositions de l'article 2-7, la différence d'altitude entre tout point de cette construction et tout point des limites séparatives ne doit pas dépasser le double de la distance comptée horizontalement entre ces deux points.

## **2 - 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS.**

- **Lots 60 à 80 et îlots A et B (se référer aux recommandations jointes en annexe 2)**

### **2-11-1 – Expression architecturale**

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'à la conservation des perspectives monumentales.

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

Les annexes d'habitations, telles que garages, ateliers, buanderies, etc... doivent être composées en harmonie avec le bâtiment principal et traitées extérieurement avec les mêmes matériaux, sauf celles visées au paragraphe suivant.

Les abris de jardin n'excédant pas 10m<sup>2</sup> de surface de plancher brute pourront être construits en bois (teinte naturelle) ou avec tout autre matériau préfabriqué, à l'exception de tout élément métallique (tôle laquée...). Leur couverture sera réalisée en tuiles, en bac acier ou végétalisée.

Dans un même îlot, l'architecture pourra être imposée pour s'harmoniser avec les architectures déjà existantes.

Des prescriptions complémentaires ou différentes de celles énoncées ci-après pourront être imposées en fonction des constructions proposées, du terrain et de la nature du site (bâti ou non) environnant.

### **2-11-2 – Architecture contemporaine**

L'architecture proposée devra parfaitement s'insérer dans le milieu bâti ou naturel existant. Des matériaux modernes pourront être utilisés si le projet de construction les justifie, ils ne seront pas employés en imitation de matériaux traditionnels, leur matière et leur couleur devront permettre une parfaite intégration de la construction. Les matériaux brillants ou de couleur vive sur de grandes surfaces sont interdits.

### **2-11-3 – Architecture traditionnelle**

L'architecture traditionnelle se caractérise notamment par une forme générale parallélépipédique nettement affirmée, une toiture à deux pentes et une proportion réduite des percements par rapport à la surface des façades.

#### **- Maçonneries**

Elles s'harmoniseront avec les couleurs des maçonneries anciennes environnantes.

#### **- Toitures**

**Pour les lots 1, 2, 60 à 79 et les îlots A et B**, le faîtage principal respectera les indications du plan de composition (PA4)

Elles seront de préférence à deux pentes, le faîtage étant parallèle au plus grand côté. Les toitures en croupe devront demeurer l'exception ; elles pourront notamment 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). On s'efforcera de supprimer les débordements de toiture en pignon ; les débordements de toiture en bas de pente seront réduits (0,20 m.en moyenne).

Les couvertures seront en tuiles de pays dites " tiges de botte " ou tuile d'aspect similaire ; elles seront de teinte rouge. Les tuiles brunes seront prohibées. La pente de la couverture sera comprise entre 25 et 37 %.

#### **- Percements**

Ils seront de préférence de proportion nettement plus haute que large. (voir charte)

#### **- Menuiseries**

- **Lots 1 à 59**

Elles seront de forme simple et s'harmoniseront avec les couleurs environnantes.

- **Lots 60 à 80 et îlots A et B**

Elles seront de forme simple et s'harmoniseront avec les couleurs du nuancier proposé dans les recommandations de la charte architecturale fournie en annexe.

#### **- Sous-sols**

La création des sous-sols est interdite.

#### **Clôtures :**

**Les clôtures préfabriquées en plaques de béton sont interdites.**

#### **Prescription relatives à l'aléa inondation par débordement du marais**

Les clôtures doivent être non pleines.

N'est pas considérée comme une clôture pleine, une clôture ajourée délimitant le périmètre de la parcelle, qui répond aux deux critères suivants :

- Ne pas constituer un obstacle au passage des eaux.
- Ne pas créer un frein à l'évacuation des eaux.

Une clôture n'est pas considérée comme pleine si les 2/3 de sa surface immergée sous la cote de référence (4.20 NGF) est ajourée, par exemple grillage à larges mailles de type 10x10 cm ou grille à barreaux espacés de 10 cm.

Les portails et portillons, s'ils sont pleins, ne sont pas considérés comme surface de clôture ajourée.

Une demande d'édification de clôture devra être formulée selon la réglementation en vigueur.

Les clôtures seront minérales ou végétales. Elles doivent être composées en harmonie avec les constructions avoisinantes et les prescriptions relatives à l'aléa inondation par débordement du marais.

- Clôtures minérales

Elles seront réalisées en maçonnerie, soit de pierres de pays apparentes, soit enduites. La teinte des enduits s'harmonisera avec les constructions environnantes.

- Clôtures végétales

L'élément dominant constitué par une haie vive pourra être complété en avant par un grillage ou par un mur répondant aux caractéristiques du paragraphe ci-dessus.

Ces clôtures devront :

- contourner les parkings privés prévus à l'article 2.12, ceux-ci devront obligatoirement rester ouverts sur la voie du lotissement.
- se retourner sur les limites séparatives jusqu'à l'alignement de la façade de la maison d'habitation ou une longueur de 5 m 00 minimum.

Les propriétaires prendront à leur charge les raccordements de la voirie après la construction des clôtures. Ces raccordements seront effectués à l'identique.

**En limite des voies internes au projet.**

- **Lots 1 à 59**

Les clôtures pourront être constituées d'un mur ou d'un grillage doublé d'une haie d'une hauteur comprise entre 0,80 m et 1,20 m à l'alignement jusqu'au droit de la façade de la construction y compris pour les lots bordant les espaces verts.

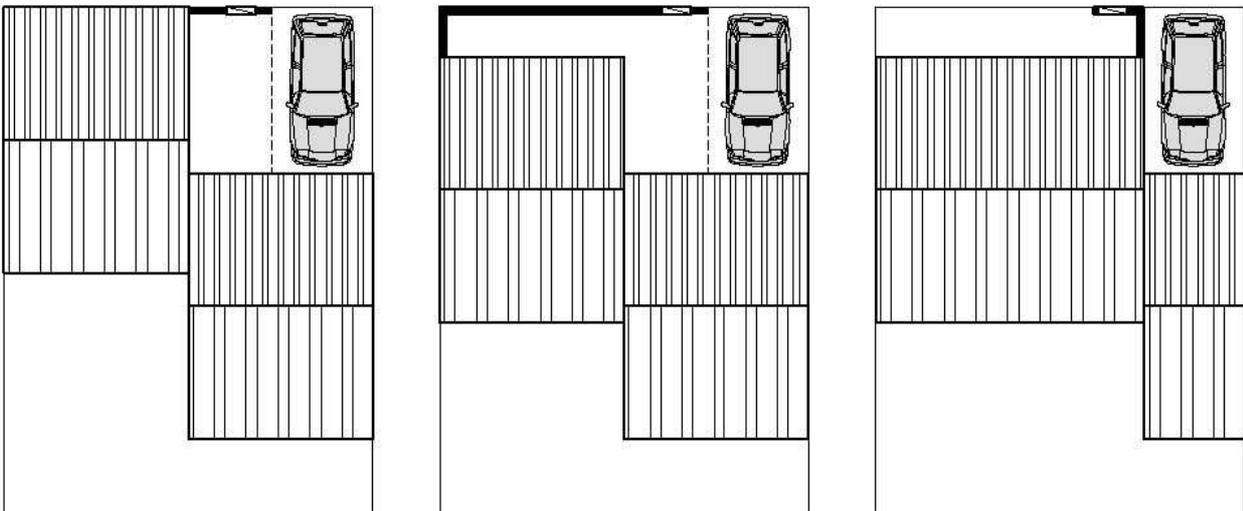
Des hauteurs inférieures pourront être exigées pour des raisons de sécurité ou de visibilité routière.

Les clôtures minérales (murs et murets) seront réalisées en maçonnerie enduite sur les deux faces, teintée dans la masse ou en pierre de pays apparentes.

- **Lots 60 à 80 et îlots A et B**

Un mur ou un muret permettra d'incorporer les coffrets, la boîte aux lettres et d'apposer le n° de voirie. Ce muret devra avoir une hauteur de 1m. Il sera enduit sur les deux faces et devra être peint en harmonie avec la construction.

## Exemples de murs de clôtures sur rue



La construction étant édiflée en retrait par rapport à l'alignement, les clôtures à l'alignement et sur la marge de recul jusqu'au droit de la façade de la construction seront traitées à l'identique de la façade.

### **En limites séparatives et fond de parcelles.**

En limite séparative, en dehors de ce qui est précisé ci-dessus, la hauteur maximale de la clôture est fixée à 1,80 m. La clôture sera constituée d'un mur ou d'un grillage vert à mailles rectangulaires d'une hauteur maximale de 1.40m doublé d'une haie champêtre

Pour les lots 60 à 80 ainsi que les îlots A et B, aucune clôture ne sera réalisée entre le bâti et la rue. Seul des arbustes pourront être plantés.

### **En bordure d'espaces verts.**

Les clôtures seront constituées d'un grillage vert à mailles rectangulaires d'une hauteur de 1.50m doublé d'une haie champêtre d'une hauteur maximale de 1.80m ou pourront être constituées d'un mur d'une hauteur ne devant pas dépasser 1.20m complété par une lisse ajourée, l'ensemble d'une hauteur maximale de 1.50m.

## **2 - 12 - STATIONNEMENT.**

Deux aires de stationnement, dont une pourra être à usage de garage, devront être réalisées à l'intérieur de chaque lot.

Il est exigé une place de stationnement par tranche de 60m<sup>2</sup> de plancher en plus des parkings privés non clos. Celle-ci peut être à usage de garage.

- **Lots 1 à 59**

Les acquéreurs des lots devront réalisés un parking privé, non clos, de 5,00 m. minimum de longueur et de 6,00 m. minimum de largeur. Son emplacement sur le plan du lotissement est à titre

indicatif, sauf prescriptions contraires du plan masse. Il pourra néanmoins être déplacé en tenant compte des coffrets, des candélabres, des plantations, des stationnements interdits ou des aires de stationnements publics réalisés en bordure de voirie.

• **Lots 60 à 80 et îlots A et B**

Les acquéreurs des lots devront réalisés un parking privé, non clos, de 5,00 m. minimum de longueur et de 3,00 m. minimum de largeur. Son emplacement sur le plan du lotissement est à titre indicatif, sauf prescriptions contraires du plan masse. Il pourra néanmoins être déplacé en tenant compte des coffrets, des candélabres, des plantations, des stationnements interdits ou des aires de stationnements publics réalisés en bordure de voirie

Ils devront respecter les branchements aux divers réseaux réalisés par l'aménageur. Il aura, malgré tout, la possibilité de modifier leurs emplacements comme il est précisé à l'article 2-4 du présent règlement.

**2 - 13 - PLANTATIONS.**

➤ Obligations de l'acquéreur d'un lot :

Chaque propriétaire devra assurer, dès l'acquisition, l'entretien de son lot et procéder en temps voulu aux élagages des haies et arbres afin d'éviter tout débordement sur le domaine public.

Chaque propriétaire sera tenu de planter au minimum un arbre ou arbuste par tranche de 100m<sup>2</sup> de jardin (terrain hors construction) dans un délai de 1 an maximum après l'achèvement de la construction.

Les plantations de haies en limites de parcelles seront composées d'au moins 5 essences différentes en mélange.

Les zones non-aedificandi sur parcelles privilégieront des plantations par les acquéreurs d'arbres tiges en bosquet quand l'espace le permet.

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

*cf. liste de mise à jour INRA Angers.*

Les plantations existantes seront maintenues et protégées quelle que soit leur distance aux limites séparatives.

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.

**2 - 14 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL.**

- C.O.S. de la zone N.A.	=	0,3
- Superficie totale du lotissement	=	59.383 m <sup>2</sup>
- Superficie de plancher autorisée :		
59.383 m <sup>2</sup> x 0,3	=	17.815 m <sup>2</sup>
- Superficie totale des lots	=	35.078 m <sup>2</sup>

## Répartition par lot

N° du Lot	Surface Totale	Superficie de plancher	N° du Lot	Surface Totale	Superficie de plancher
1	407 m <sup>2</sup>	207 m <sup>2</sup>	41	505 m <sup>2</sup>	256 m <sup>2</sup>
2	432 m <sup>2</sup>	219 m <sup>2</sup>	42	441 m <sup>2</sup>	224 m <sup>2</sup>
3	472 m <sup>2</sup>	240 m <sup>2</sup>	43	367 m <sup>2</sup>	186 m <sup>2</sup>
4	453 m <sup>2</sup>	230 m <sup>2</sup>	44	374 m <sup>2</sup>	190 m <sup>2</sup>
5	500 m <sup>2</sup>	254 m <sup>2</sup>	45	400 m <sup>2</sup>	203 m <sup>2</sup>
6	452 m <sup>2</sup>	230 m <sup>2</sup>	46	385 m <sup>2</sup>	196 m <sup>2</sup>
7	456 m <sup>2</sup>	232 m <sup>2</sup>	47	475 m <sup>2</sup>	241 m <sup>2</sup>
8	530 m <sup>2</sup>	269 m <sup>2</sup>	48	416 m <sup>2</sup>	211 m <sup>2</sup>
9	582 m <sup>2</sup>	296 m <sup>2</sup>	49	400 m <sup>2</sup>	203 m <sup>2</sup>
10	543 m <sup>2</sup>	276 m <sup>2</sup>	50	380 m <sup>2</sup>	193 m <sup>2</sup>
11	548 m <sup>2</sup>	278 m <sup>2</sup>	51	364 m <sup>2</sup>	185 m <sup>2</sup>
12	534 m <sup>2</sup>	271 m <sup>2</sup>	52	502 m <sup>2</sup>	255 m <sup>2</sup>
13	500 m <sup>2</sup>	254 m <sup>2</sup>	53	636 m <sup>2</sup>	323 m <sup>2</sup>
14	472 m <sup>2</sup>	240 m <sup>2</sup>	54	527 m <sup>2</sup>	268 m <sup>2</sup>
15	480 m <sup>2</sup>	244 m <sup>2</sup>	55	492 m <sup>2</sup>	250 m <sup>2</sup>
16	510 m <sup>2</sup>	259 m <sup>2</sup>	56	474 m <sup>2</sup>	241 m <sup>2</sup>
17	520 m <sup>2</sup>	264 m <sup>2</sup>	57	476 m <sup>2</sup>	241 m <sup>2</sup>
18	644 m <sup>2</sup>	327 m <sup>2</sup>	58	394 m <sup>2</sup>	200 m <sup>2</sup>
19	473 m <sup>2</sup>	240 m <sup>2</sup>	59	453 m <sup>2</sup>	230 m <sup>2</sup>
20	444 m <sup>2</sup>	226 m <sup>2</sup>	60	232 m <sup>2</sup>	118 m <sup>2</sup>
21	426 m <sup>2</sup>	216 m <sup>2</sup>	61	236 m <sup>2</sup>	120 m <sup>2</sup>
22	452 m <sup>2</sup>	230 m <sup>2</sup>	62	236 m <sup>2</sup>	120 m <sup>2</sup>
23	419 m <sup>2</sup>	213 m <sup>2</sup>	63	236 m <sup>2</sup>	120 m <sup>2</sup>
24	426 m <sup>2</sup>	216 m <sup>2</sup>	64	236 m <sup>2</sup>	120 m <sup>2</sup>
25	457 m <sup>2</sup>	232 m <sup>2</sup>	65	236 m <sup>2</sup>	120 m <sup>2</sup>
26	493 m <sup>2</sup>	250 m <sup>2</sup>	66	362 m <sup>2</sup>	184 m <sup>2</sup>
27	576 m <sup>2</sup>	293 m <sup>2</sup>	67	312 m <sup>2</sup>	158 m <sup>2</sup>
28	662 m <sup>2</sup>	336 m <sup>2</sup>	68	297 m <sup>2</sup>	151 m <sup>2</sup>
29	538 m <sup>2</sup>	273 m <sup>2</sup>	69	283 m <sup>2</sup>	144 m <sup>2</sup>
30	499 m <sup>2</sup>	253 m <sup>2</sup>	70	255 m <sup>2</sup>	130 m <sup>2</sup>
31	557 m <sup>2</sup>	283 m <sup>2</sup>	71	246 m <sup>2</sup>	125 m <sup>2</sup>
32	436 m <sup>2</sup>	221 m <sup>2</sup>	72	238 m <sup>2</sup>	121 m <sup>2</sup>
33	415 m <sup>2</sup>	211 m <sup>2</sup>	73	225 m <sup>2</sup>	114 m <sup>2</sup>
34	455 m <sup>2</sup>	231 m <sup>2</sup>	74	231 m <sup>2</sup>	117 m <sup>2</sup>
35	399 m <sup>2</sup>	203 m <sup>2</sup>	75	231 m <sup>2</sup>	117 m <sup>2</sup>
36	402 m <sup>2</sup>	204 m <sup>2</sup>	76	230 m <sup>2</sup>	117 m <sup>2</sup>
37	442 m <sup>2</sup>	224 m <sup>2</sup>	77	225 m <sup>2</sup>	114 m <sup>2</sup>
38	458 m <sup>2</sup>	233 m <sup>2</sup>	78	255 m <sup>2</sup>	130 m <sup>2</sup>
39	412 m <sup>2</sup>	209 m <sup>2</sup>	79	284 m <sup>2</sup>	144 m <sup>2</sup>
40	539 m <sup>2</sup>	274 m <sup>2</sup>	80	414 m <sup>2</sup>	210 m <sup>2</sup>
llot A	894 m <sup>2</sup>	454 m <sup>2</sup>	llot B	808 m <sup>2</sup>	410 m <sup>2</sup>
TOTAL			17.815 m <sup>2</sup> de surface de plancher		

## **2 - 15 - SERVITUDES DIVERSES.**

Les acquéreurs des lots 2, 29 et 30 ou leurs ayants droit supporteront une servitude de passage d'une canalisation d'évacuation des eaux pluviales, posées conformément au Plan des Travaux.

Les acquéreurs des lots 66 à 72 devront, les jours de collectes, présenter leurs containers sur l'aire de présentation à l'angle de la rue et devront les récupérer rapidement après la collecte.

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 sont à la charge des demandeurs.

Pendant la durée de la construction, il est interdit de gâcher le mortier sur les parkings ou les chaussées et d'y déposer des matériaux.

Les acquéreurs des lots seront tenus responsables des dégâts provoqués par eux ou par leurs entrepreneurs aux divers équipements et aménagements communs du projet et devront procéder à leur remise en état à leurs frais exclusifs.

Ils devront procéder, après la construction du trottoir, conformément au programme des travaux, à l'entretien et au désherbage de celui-ci au droit de leur lot, et effectuer à l'identique le raccordement du trottoir après la construction des murs de clôture.

Nul ne pourra s'opposer à l'écoulement naturel des eaux provenant des fonds supérieurs.

Certains acquéreurs de lot devront supporter, sur leur parcelle, la mise en place d'un coffret E.D.F. fausse-coupure ou d'éclairage. Ces coffrets ou bornes pourront être intégrés au mur de clôture (suivant les prescriptions de l'article 2-11 Clôtures).

Les lots concernés seront définis après étude des réseaux d'alimentation E.D.F.

Tous les lots, en bordure de voies, seront grevés d'une servitude dans le cas où les arbres seraient plantés à moins de 2 mètres de l'alignement des parcelles et dans le cas où les arbres (même plantés à la distance légale) surplomberaient leurs lots.

Dans le cas où le mur de clôture sur voie n'aurait pas été réalisé avant les travaux de finition, les acquéreurs des lots devront supporter, en façade, la pose, par l'aménageur, d'un rang de parpaings, aux endroits indiqués sur le plan, destiné à bloquer le revêtement.

## **2 - 16 - TAXES.**

Chaque acquéreur devra payer les taxes en vigueur.

- Taxe d'aménagement (TA)
- La Participation pour l'Assainissement Collectif (PAC)

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.

## **2 - 17 - SYNDICAT DES ACQUEREURS.**

Une convention de transfert des espaces communs ayant été signée entre l'aménageur et la Commune, la création d'une Association Syndicale n'est donc pas nécessaire.

## **2 - 18 – ADHESION AUX PRESENTES**

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.

## **2 – 19 – DISPOSITIONS AFFERENTES AUX MODIFICATIONS DES REGLES POSEES PAR LE REGLEMENT.**

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 L 442-10 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.

## **2 - 20 - OBLIGATION DU PERMIS DE CONSTRUIRE.**

Avant tout démarrage de constructions, les acquéreurs des lots devront obligatoirement déposer et avoir obtenu un permis de construire pour la maison d'habitation et une déclaration préalable pour les clôtures, annexes, abris de jardin, tant en façade qu'en limite séparative, en mairie de BREM SUR MER.

Fait au CHATEAU D'OLONNE, le 07 Mars 2012

Le Géomètre-Expert :  
M. Frédéric GUILBAUDEAU

L' aménageur :  
M. Henry-Claude ROUSSEAU  
représentant les autres aménageurs

## ANNEXE 1

### PRESTATIONS DUES PAR L'AMENAGEUR ET OBLIGATIONS DE L'ACQUEREUR

Prestations dues par l'aménageur	Travaux ou obligations à la charge de l'acquéreur
<p><b>A - VOIRIE ET STATIONNEMENTS PUBLICS</b>                      - Aménagement des espaces communs (voies trottoirs, espaces verts) suivant le programme des travaux                      - Chaussée : Enrobé</p> <p><b>B - ASSAINISSEMENT</b>                      - Assainissement de type séparatif                      - Branchement EU - EP</p> <p><b>C - ELECTRICITE</b>                      - Amené d'un câble électrique basse tension et pose d'un coffret de branchement en limite de propriété</p> <p><b>D - TELEPHONE</b>                      - Pose de fourreaux sous trottoirs ou chaussées et amené d'un fourreau aiguillé jusqu'au regard de branchement posé à l'intérieur de chaque lot et au niveau du terrain naturel</p> <p><b>E - EAU POTABLE</b>                      - Branchement individuel dans le regard</p> <p><b>F - ECLAIRAGE PUBLIC</b>                      - Mise en place de candélabres sur l'espace commun</p> <p><b>H - FIGURATION DE LA LIMITE DE PROPRIETE</b>                      - Bornage, plan de bornage</p> <p><b>I - BOITE A LETTRES</b></p> <p><b>J - PLANTATIONS</b>                      - Réalisation des espaces verts et plantations conformément au plan des travaux et au programme des travaux</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Conservation en bon état</li> <li>- Remise en état après exécution des clôtures ou autres.</li> <li>- Réalisation du réseau interne séparant eaux usées et eaux pluviales</li> <li>- Réalisation d'un regard pour pose de syphon</li> <li>- Raccordement des branchements E.U. et E.P.</li> <li>- Pose du compteur et raccordement à la construction</li> <li>- Déplacement éventuel du coffret</li> <li>- Renforcement, remplacement éventuel et mise à niveau définitive du regard individuel</li> <li>- Pose d'un fourreau aiguillé du coffret à la construction.</li> <li>- A la demande de l'acquéreur, les services des Télécommunications réaliseront le raccordement de l'abonné au réseau.</li> <li>- Pose du compteur, ouverture du branchement.</li> <li>- Raccordement du compteur au réseau intérieur</li> <li>- Conservation en bon état et déplacement éventuel</li> <li>- Conservation en état du bornage</li> <li>- Toute remise en place de bornes sera à la charge de l'acquéreur</li> <li>- Pose d'une boîte à lettres suivant les normes des Poste et Télécommunications.</li> <li>- Conservation en bon état</li> <li>- Plantations à l'intérieur des parcelles</li> </ul>

Le gâchage du mortier, béton, etc... ainsi que le dépôt de matériaux à des fins privées sur les espaces communs sont interdits

Les acquéreurs des lots seront tenus responsables des dégâts provoqués de leur fait ou celui de leurs entreprises, aux chaussées, bordures, trottoirs, canalisations, plantations et tout équipement des espaces communs