

# Règlement

Pièce PA10.

Commune de Brétignolles sur Mer  
Lieu dit « Les Rouettes »

Réalisation :  
SIPO-PHILAM

Dossier :  
L 15 6113 JL

Date :  
JUIN 2025



## Lotissement « Les Rouettes 2 » Modificatif n° 4

SELARL  
Frédéric  
GUILBAUDEAU



Architecte :

LT ARCHI  
25 rue du Château  
85800 St Gilles Croix de Vie  
02 51 55 81 49  
[contact@ltarchi.fr](mailto:contact@ltarchi.fr)



Centre d'Affaires 5ème Avenue  
7, Allée Alain Guénant  
Le Château d'Olonne  
B.P. 10145  
85104 LES SABLES D'OLONNE  
Cedex  
T 02.51.95.16.86  
[contact@guilbaudeau.fr](mailto:contact@guilbaudeau.fr)

## **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 situé sur la commune de Brétignolles sur Mer, cadastré section BC n° 84 à 88, 91, 92, 704, 711, 736, 739, 741, 741, 746, 748 et 749, 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 Brétignolles sur Mer.

Le terrain est situé en zone 1AUH au Plan Local d'Urbanisme.

Les lots 1 à 75 et les îlots A, B, E et F appliqueront les règles de la zone 1AUH du PLU **à la date de l'autorisation du Permis d'aménager**, complétées par le présent règlement au lotissement.

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.

Lots 1 à 75	23223m <sup>2</sup>
Îlots A, B, E et F	4920m <sup>2</sup>
Voirie - Espace vert	12402m <sup>2</sup>

## **2 - 1 - TYPES D'OCCUPATION DU SOL INTERDIT.**

Voir l'article 1AU 1 du règlement d'urbanisme en vigueur.

## **2 - 2 - TYPES D'OCCUPATION DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES.**

Voir l'article 1AU 2 du règlement d'urbanisme en vigueur, complété par :

Les lots numérotés de 1 à 75 sont destinés à recevoir des constructions à usage d'habitation et leurs annexes. Ils ne pourront recevoir qu'un seul logement par lot, sauf dans le cas de la réunion de 2 lots comme présenté ci-dessous.

Les piscines sont également autorisées. Les éoliennes sont interdites.

La réunion de 2 lots pour l'édification d'une seule construction et ses annexes ou de plusieurs logements locatifs sera soumise à acceptation préalable du lotisseur. Dans le cas d'autorisation, il sera fait abstraction de la limite séparative entre ces lots. Dans le cas autorisé de la réunion de 2 lots qui accueilleraient plus de 2 logements, il sera fait abstraction de la légende, apparaissant sur le PA4, qui interdit l'accès automobile en façade de lot de manière à autoriser les accès aux logements en cohérence avec le projet.

- L'îlot F est destiné à recevoir un projet d'ensemble sous forme d'habitat groupé ou de maisons individuelles, permettant au global, la réalisation de minimum 6 logements aidés.
- Les îlots A et B sont destinés à recevoir de l'habitat groupé permettant au global la réalisation de minimum 8 logements. Ils pourront aussi être subdivisés en neuf lots à bâtir au total.
- L'îlot E est destiné à recevoir un immeuble comportant au minimum 14 logements locatifs sociaux,

- Les lots 62 à 75 sont destinés à recevoir des logements aidés type primo-accédants.

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

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

Voir l'article 1AU 3 du règlement d'urbanisme en vigueur, complété par :

Les acquéreurs respecteront les accès piéton et automobile interdits figurés au plan de composition.

Les acquéreurs devront tenir compte des branchements aux divers réseaux réalisés par l'aménageur. Chaque propriétaire sera tenu d'établir des seuils à l'alignement de la voie publique à un niveau égal ou supérieur à la chaussée. Le niveau des seuils des constructions sera de minimum 5 cm au-dessus du niveau du point haut du trottoir ou de la chaussée finie déterminée par une côte NGF et non par le repère à titre indicatif présent sur les coffrets électriques. Les aménagements définitifs des accès aux lots devront également respecter la côte NGF au niveau de la voirie finie au droit de la limite.

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

Voir l'article 1AU 4 du règlement d'urbanisme en vigueur, complété par :

Chaque construction sera obligatoirement raccordée aux amorces de branchements réalisées par l'aménageur sur les réseaux suivants (cf. plan PA8a) :

- Electricité,
- Téléphone,
- Eau Potable,
- Assainissement : eaux usées et eaux pluviales.

En vue d'éviter le reflux des eaux d'égout dans les caves 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, seront 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 les 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 amorces de branchements desservant leurs lots.

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 électrique, télécom et fibre optique, candélabres et 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

En cas de logements complémentaires, l'acquéreur aura obligation de créer, à sa charge, les branchements supplémentaires.

## **Ordures Ménagères :**

Pour les constructions individuelles, une installation de composteur est exigée afin de respecter les dispositions de l'article 194-VII de la loi ENE. Dans les opérations comportant plusieurs logements, un compostage collectif peut être admis dans les espaces communs.

Le principe de collecte des ordures ménagères (containers ou autres sacs) appliqué au lotissement, sera par présentation des bacs ou sacs en bordure de chaussée suivant le plan de collecte des ordures ménagères. Des emplacements de principe (cf plan PA 8c) figurent sur le plan. Ils peuvent être modifiés selon le sens de circulation du véhicule. En dehors des créneaux de ramassage, les bacs et sacs seront stockés sur les lots. Plus spécifiquement, la collecte des îlots A et B devra se faire à l'entrée de l'impasse, celle des lots 65 à 69 sur le trottoir opposé et celle de l'îlot F devant le lot 75.

Pour l'immeuble de l'ilot E, les containers seront disposés en bordure de l'espace vert situé en limite Est du lot 64.

Pour les lots 1 et 2, devant le lot 3.

Pour les lots 7, 8 et 9, devant le lot 6.

Pour les lots 12 à 15, devant les plots en bois du coté opposé.

Pour les lots 19 à 21, sur le trottoir opposé devant la parcelle cadastrée BC n°662.

Pour les lots 37 à 40, en limite ouest du lot 59.

Pour le lot 41, sur le trottoir au sud du lot.

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

Voir l'article 1AU 5 du règlement d'urbanisme en vigueur, complété par :

Les lots numérotés de 1 à 75 et les îlots A, B, E et F sont destinés à recevoir les constructions autorisées à l'article 2-2.

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

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

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

Voir l'article 1AU 6 du règlement d'urbanisme en vigueur complété par :

Sauf marges de recul précisées au plan de zonage, les constructions seront édifiées à l'alignement ou à 2 mètres minimum des voies publiques existantes, modifiées ou à créer (sauf pour les îlots A, B, E, F et les lots 65 à 75) qui pourront s'implanter différemment), de telle manière qu'elles ne compromettent pas les conditions de visibilité et sécurité pour la circulation routière.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront être exemptées des règles précédentes sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la sécurité routière.

La façade d'accès au garage sera implantée à 5 mètres minimum afin de permettre le stationnement de deux véhicules au droit de celui-ci. Cette distance sera appliquée par rapport à la voie servant d'accès au garage. Cet espace pourra recevoir un carport ou autres constructions (auvent...) à la condition de respecter un recul minimum de 2 mètres de la voie publique et de rester ouvert sur la voie publique.

L'implantation d'éolienne est interdite sur les lots individuels.

En limite de propriété, aucun débord de toiture n'est autorisé.

Pour les annexes inférieures à 20m<sup>2</sup> et les piscines qui sont autorisées à l'arrière des lots, un retrait minimum de deux mètres est obligatoire.

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

Voir l'article 1AU 7 du règlement d'urbanisme en vigueur complété par :

Les constructions des lots individuels seront édifiées soit en limite séparative, soit à une distance minimale de 1 mètre de ces limites séparatives sur une profondeur maximale de 20 mètres. Au-delà de la bande des 20 mètres, un retrait minimum de 3 mètres est obligatoire (sauf pour les constructions des îlots A, B, E, F et les lots 65 à 75).

Pour les îlots A, B, E, F et les lots 65 à 75, les constructions seront édifiées soit en limite séparative, soit à une distance minimale de 1 mètre.

L'implantation d'éolienne est interdite.

L'implantation des piscines devra respecter un retrait minimum de 2 mètres par rapport aux limites séparatives.

L'implantation des terrasses est libre à condition qu'elles ne soient pas édifiées à plus de 20 cm au-dessus

du terrain naturel.

Les abris de jardin pourront être implantés au minimum à 1 mètre des limites séparatives.

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

Non règlementé

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

L'emprise au sol maximale est fixée à 75% pour les terrains supérieurs à 299 m<sup>2</sup> et à 80% pour les terrains inférieurs à 300 m<sup>2</sup>.

L'emprise au sol est non règlementée pour les îlots A, B, E, F et les lots 65 à 75.

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

Conformément aux dispositions générales du PLU, c'est la cote de nivellation de la voie qui servira de référence à l'application de l'article 1AU 10 du règlement d'urbanisme en vigueur, complété par :

Pour les lots individuels 1 à 75 ainsi que les îlots A, B, et F, la hauteur du bâtiment principal est limitée à R+1.

Conformément à l'OAP du secteur des Roulettes, l'îlot E bénéficiera pour ses constructions d'une hauteur autorisée supérieure à celle du règlement du PLU et correspondant à R+1+attique ou R+2 maximum.

## **2 - 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS**

Voir l'article 1AU 11 du règlement d'urbanisme en vigueur complété par :

### **- Dispositions Générales :**

Tout projet de construction devra présenter un volume et un aspect satisfaisant permettant une bonne intégration dans l'environnement tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit et notamment la végétation existante et les constructions voisines qui y sont implantées. Il devra présenter une unité d'aspect et une simplicité de volume.

~~Tous les locaux annexes devront être en harmonie avec le bâtiment principal.~~

Tous les locaux annexes d'une surface égale ou supérieure à 20m<sup>2</sup> devront être en harmonie avec le bâtiment principal.

Les abris de jardin d'une surface inférieure à 20m<sup>2</sup> pourront être construits en bois (teinte naturelle) ou avec tout autre matériau préfabriqué, à l'exception de matériaux type plastique, PVC, plaques béton ou métallique (tôle laquée...). Leur couverture sera réalisée en tuiles ou en matériaux d'aspects similaires. Toutefois, si leur surface est inférieure ou égale à 15m<sup>2</sup>, la couverture pourra être réalisée en matériaux de type shingle ou résine.

Les constructions présenteront un langage architectural contemporain ou d'inspiration traditionnelle et épurée.

Le volume principal des constructions pourra être en maçonnerie enduite ou en bois naturel ou peint et de préférence couvert de tuiles traditionnelles. Le volume principal pourra se voir associer les volumes secondaires plus contemporains dans le revêtement, la forme ou le type de couverture (en bois et en toiture terrasse par exemple...).

Les références trop marquées à une architecture traditionnelle extérieure à la région sont interdites.

Toutes les terres de déblais en excès devront être évacuées ;

- **Aspect extérieur :**

Les toitures à 2 pans seront privilégiées (pente comprise entre 30 et 37 %)

Les toitures terrasses sont autorisées sous condition que les éléments techniques émergeants ne soient pas visibles depuis l'espace public.

Les volumes en toit terrasse doivent de préférence être adossés à un volume principal avec une toiture à pente ou en cas de construction entièrement en toit terrasse, présenter à minimum 2 hauteurs d'acrotères différentes.

Les toitures en croupe devront demeurer l'exception

En dessous d'une pente de 10%, les toitures considérées comme plates doivent être dotées d'un acrotère périphérique.

Des dispositions différentes pourront être acceptées pour l'ilot E.

**Matériaux des toitures :**

Les couvertures en tuiles seront de teinte orangée ou de préférence mélangée. Toutes les autres couleurs de tuiles sont prohibées ainsi que les plaques ondulées d'imitation tuiles.

L'installation de panneaux photovoltaïques est autorisée pouvant même remplacer la couverture du toit. A défaut d'être encastrées dans la toiture, leur pose ne devra pas dépasser une surépaisseur de plus de 10 cm par rapport à la face supérieure du matériau de couverture.

**Couleur :**

Le travail de la couleur doit contribuer à l'harmonie générale des constructions dans leur environnement. Pour les matériaux peints et lasurés, les couleurs devront rester dans des teintes proches des couleurs des sables locaux.

Sur les volumes secondaires, des teintes plus soutenues pourront être autorisées en cohérence avec l'architecture de la maison.

Pour une meilleure intégration visuelle, il est recommandé que les gouttières soient de la même couleur que l'encaustique de la façade.

- **Clôture :**

Voir l'article 1AU 11.4 du règlement d'urbanisme en vigueur, complété par :

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Cependant, les éléments techniques en façade (coffrets...) devront obligatoirement être intégrés dans un élément maçonner enduit ou un ensemble végétal.

Quand les clôtures sont réalisées, elles doivent être édifiées de telle manière qu'elles ne compromettent pas les conditions de visibilité et de sécurité pour la circulation routière.

Sauf le long des limites précisées au plan de composition, un portillon piéton donnant accès sur un espace public peut être autorisé à condition qu'il utilise les mêmes matériaux que la clôture dans lequel il s'intègre. En cas de mur maçonner, le portillon devra être dans le même matériau que le dispositif à claire voie ou que les huisseries de la construction.

Sont interdits les plaques-ciment, les brises-vues en matériaux souples, les clôtures en planche, en tôle, en aggloméré de ciment brut non enduit, en panneaux de béton préfabriqué.

L'espace résiduel entre la façade de la construction et l'espace public représente un jardin privatif « ouvert » qui doit obligatoirement être paysagé.

Pour les lots individuels, les clôtures autorisées à l'alignement sur rue correspondant à la façade d'accès à la parcelle, sont limitées à 1,5 mètre de haut. Elles seront constituées totalement ou partiellement d'un mur maçonner enduit en harmonie avec la construction qui sera obligatoirement plein jusqu'à 1,20 mètre de haut puis surmonté d'un dispositif à claire voie de préférence en bois (Les dispositifs à claire voie en PVC sont autorisés s'ils sont de couleur blanc). Ce mur pourra comporter un portail.

La clôture pourra se retourner afin de faire ressortir en façade sur rue une aire de stationnement privative.

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

Voir l'article 1AU 12 du règlement d'urbanisme en vigueur, complété par :

Tous les futurs propriétaires des lots libres de constructeur (lots 1 à 64) réaliseront un parking ouvert sur la voie comprenant deux stationnements, l'ensemble de dimension 6m x 5m minimum.

Suivant les indications au plan de composition, Ils auront la possibilité de modifier l'emplacement de ce parking tout en respectant l'implantation des coffrets et branchements qui peuvent malgré tout être déplacés dans les conditions précisées à l'article 2-4 du présent règlement.

Pour les lots 1 à 11, 19, 27 à 31, 51 à 56 et 59 à 64, l'emplacement est figé (noté sur le plan de composition).

Dans le cas autorisé d'un projet d'ensemble proposant plus de 2 logements sur 2 lots réunis, le positionnement des places de parking pourra être adapté et leurs dimensions réduites à 5 x 5 minimum. Auquel cas, il sera fait abstraction du positionnement des places de parking indiquées sur le PA4.

## **2 - 13 - PLANTATIONS.**

Voir l'article 1AU 13 du règlement d'urbanisme en vigueur complété par :

Les haies, tant à l'alignement qu'en limite séparative auront un caractère pouvant varier de la haie libre à caractère champêtre ou bocager à la haie taillée. Les haies de thuyas, cupressus et lauriers palmes sont à proscrire.

Sur les lots libres, l'espace situé entre l'alignement à la voie et la façade de la construction devra être aménagé en jardin paysagé.

Les plantations d'arbres en espace privé doivent être effectuées à une distance minimale de 2 mètres de la limite de la propriété voisine. Penser à la taille du houppier à l'âge adulte de l'arbre de manière à le planter à une distance suffisante des limites séparatives pour éviter les débordements sur la propriété voisine.

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

**Voir la répartition par lot dans le tableau ci-après**

Dans le cas autorisé de la réunion de 2 lots pour réaliser plus de 2 logements, la surface de plancher maximale autorisée correspond à l'addition de la surface de plancher des 2 lots concernés.

<i>N° du Lot</i>	Superficie du lot (m <sup>2</sup> )	Superficie de plancher (m <sup>2</sup> )	<i>N° du Lot</i>	Superficie du lot (m <sup>2</sup> )	Superficie de plancher (m <sup>2</sup> )	<i>N° du Lot</i>	Superficie du lot (m <sup>2</sup> )	Superficie de plancher (m <sup>2</sup> )
<b>1</b>	539	250	<b>33</b>	308	160	<i>Ilot A</i>	898	440
<b>2</b>	317	160	<b>34</b>	308	160	<i>Ilot B</i>	829	550
<b>3</b>	317	160	<b>35</b>	308	160			
<b>4</b>	317	160	<b>36</b>	433	220			
<b>5</b>	317	160	<b>37</b>	434	220	<i>Ilot E</i>	1400	1200
<b>6</b>	317	160	<b>38</b>	308	160	<i>Ilot F</i>	1793	770
<b>7</b>	331	170	<b>39</b>	308	160			
<b>8</b>	315	160	<b>40</b>	308	160	<b>65</b>	230	110
<b>9</b>	314	160	<b>41</b>	423	210	<b>66</b>	248	110
<b>10</b>	314	160	<b>42</b>	294	200	<b>67</b>	251	110
<b>11</b>	314	160	<b>43</b>	265	200	<b>68</b>	238	110
<b>12</b>	328	170	<b>44</b>	272	200	<b>69</b>	244	110
<b>13</b>	328	170	<b>45</b>	279	200	<b>70</b>	258	110
<b>14</b>	328	170	<b>46</b>	283	200	<b>71</b>	228	110
<b>15</b>	328	170	<b>47</b>	283	200	<b>72</b>	228	110
<b>16</b>	319	160	<b>48</b>	282	200	<b>73</b>	228	110
<b>17</b>	321	160	<b>49</b>	281	200	<b>74</b>	228	110
<b>18</b>	462	230	<b>50</b>	280	200	<b>75</b>	228	110
<b>19</b>	405	200	<b>51</b>	278	200			
<b>20</b>	394	200	<b>52</b>	298	200			
<b>21</b>	392	200	<b>53</b>	296	200			
<b>22</b>	342	180	<b>54</b>	294	200			
<b>23</b>	354	180	<b>55</b>	292	200			
<b>24</b>	354	180	<b>56</b>	269	200			
<b>25</b>	354	180	<b>57</b>	263	200			
<b>26</b>	362	180	<b>58</b>	289	200			
<b>27</b>	354	180	<b>59</b>	233	140			
<b>28</b>	354	180	<b>60</b>	233	140			
<b>29</b>	354	180	<b>61</b>	233	140			
<b>30</b>	354	180	<b>62</b>	233	140			
<b>31</b>	347	180	<b>63</b>	233	140			
<b>32</b>	434	210	<b>64</b>	233	140			
						<b>TOTAL</b>	<b>28143</b>	<b>15720</b>

## **2 - 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.**

Voir l'article 1AU 15 du règlement d'urbanisme en vigueur

## **2 - 16 - SERVITUDES DIVERSES.**

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 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 (article C.C.640). Les clôtures latérales devront permettre l'écoulement naturel de ces eaux.***

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.

Dans le cas où le mur de clôture en limite de 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 - 17 - 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 - 18 - 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 - 19 – 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 – 20 – 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, 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 - 21 - 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 annexes, abris de jardin et clôtures, en mairie de BRETIGNOLLES SUR MER.

## 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

##### **A - VOIRIE**

- Aménagement des espaces communs suivant le programme des travaux
- Remise en état après exécution des clôtures ou autres.
- Conservation en bon état

##### **B - ASSAINISSEMENT**

- Assainissement de type séparatif
- Branchements E.U / E.P. à l'intérieur de chaque lot (1 m. env)
- regard tabouret sur E.U. et E.P.
- Fourniture et pose d'un siphon sur branchement EU
- Raccordement du regard à la construction

##### **C - ELECTRICITE**

- Amené d'un câble électrique basse tension et pose d'un coffret de branchement en limite de propriété
- Pose du compteur et raccordement à la construction
- Déplacement éventuel du coffret

##### **D – TELEPHONE / FIBRE**

- Pose de fourreaux sous trottoirs ou chaussées
- Regard de branchement à l'intérieur de chaque lot
- Demande d'installation auprès des services des télécommunications
- Renforcement et déplacement éventuel du regard
- Mise à niveau définitif du regard de branchement

##### **E - EAU POTABLE**

- Branchement individuel dans le regard situé à 1 m. de l'alignement
- Pose du compteur, ouverture du branchement
- Raccordement du compteur au réseau intérieur
- Mise à niveau définitif du regard de branchement
- Renforcement et déplacement éventuel du regard

##### **F - ECLAIRAGE PUBLIC**

- Pose de candélabres

##### **G - BORNAGE**

- Figuration de la limite de propriété
- Conservation en état

##### **H - BOITE AUX LETTRES**

- Fourniture et pose d'une boite à lettres suivant les normes de la Poste ou utilisation de la batterie si présence de celle-ci.

##### **J - PLANTATIONS**

- Aménagement des espaces verts communs suivant le programme des travaux

- Conservation en bon état
- Plantation à l'intérieur des parcelles