

PA10₁. Règlement littéral

Commune de Bretignolles-sur-Mer Opération : « La Parée Bleue »

Le présent règlement, en application des textes en vigueur, précise les règles imposées sur l'opération « La Parée Bleue », conformément aux prescriptions applicables du PLU en vigueur.

Seuls certains articles sont concernés.

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

En cas de contradiction avec le PLU, pour une règle moins contraignante que celle de ce dernier, seul le règlement du PLU s'appliquera.

Il doit être rappelé dans tout acte translatif ou locatif des parcelles à l'occasion de chaque vente ou de chaque location, de revente ou de locations successives.

Le complément graphique du présent règlement est le règlement graphique (Cf. PA10₂).

1	PRÉSENTATION DU LOTISSEMENT	3
1.1	ASSIETTE FONCIÈRE	3
1.2	FORMES ET CARACTÉRISTIQUES DES LOTS.....	3
2	RÈGLEMENT	4
2.1	NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.....	4
2.1.1	<i>Occupations et utilisations du sol interdites</i>	<i>4</i>
2.1.2	<i>Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières</i>	<i>4</i>
2.1.3	<i>Voirie et accès</i>	<i>4</i>
2.1.4	<i>Desserte par les réseaux.....</i>	<i>5</i>
2.1.5	<i>Implantation des constructions.....</i>	<i>8</i>
2.1.6	<i>Tableau de superficie</i>	<i>8</i>
2.1.7	<i>Hauteur maximale des constructions.....</i>	<i>8</i>
2.1.8	<i>Aspect extérieur des constructions et aménagements de de leurs abords - Protection des éléments de paysage et du patrimoine naturel et urbain</i>	<i>9</i>
2.1.9	<i>Réalisation d'aires de stationnement.....</i>	<i>11</i>
2.1.10	<i>Réalisation d'espaces libres et plantations</i>	<i>11</i>
3	ANNEXES.....	12
3.1	CLAUDE DE DÉGRADATION	12
3.1.1	<i>Dégradations commises.....</i>	<i>12</i>
3.1.2	<i>Versement d'une provision</i>	<i>12</i>
3.1.3	<i>Restitution de la provision.....</i>	<i>12</i>
3.2	LIMITE DES PRESTATIONS DUES PAR L'AMÉNAGEUR ET L'ACQUÉREUR	13

1 Présentation du lotissement

1.1 Assiette foncière

Le présent règlement couvre le périmètre du lotissement « La Parée Bleue », situé à Bretignolles-sur-Mer, accessible par la rue de la Parée et la rue des Trois Tours. Ce lotissement est composé de 10 lots privés à bâtir. L'ensemble des lots seront desservis par une voie, des placettes et des équipements communs.

Le terrain d'assiette du lotissement est désigné au cadastre sous la section BW n°160, 424, 728p, 729 et 730, pour une surface globale d'environ 5792m². Il est situé en zone UC d'après le PLU de la commune de Bretignolles-sur-Mer.

Il est précisé que la désignation cadastrale ci-dessus se trouvera modifiée par l'attribution de nouveaux numéros parcelaires à chacun des lots privés et aux voies et espaces communs.

1.2 Formes et caractéristiques des lots

La forme des différents lots composant le lotissement devra être conforme au document graphique approuvé.

Les lots créés sont destinés à recevoir des constructions principales à usage d'habitation et leurs annexes, à raison d'un logement individuel par lot.

L'ensemble des espaces communs propres au lotissement (voiries, placette, cheminements, espaces verts) pourront supporter, suivant les besoins, des ouvrages et équipements communs nécessaires à la viabilisation des lots (poste ENE-DIS, refoulement des Eaux Usées ou autre).

2 Règlement

2.1 Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

2.1.1 Occupations et utilisations du sol interdites

Sans objet

2.1.2 Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

L'ensemble des lots est destiné à recevoir des constructions à usage d'habitation et leurs annexes. Il ne sera autorisé qu'un seul logement par lot. Toutefois, l'exercice d'une activité professionnelle pourra être autorisée 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 le lot concerné.

L'acquéreur éventuel de deux lots contigus pourra réaliser une ou deux constructions sur ses deux lots. Dans ce cas, il devra se conformer aux règles d'implantation définies au règlement littéral et graphique ainsi qu'au plan de composition, en faisant abstraction de la limite séparative entre les deux lots prévus au plan de composition.

La propriété de la voirie, des espaces et des équipements communs sera transférée gratuitement par le lotisseur à l'Association Syndicale Libre des colotis créés, conformément aux articles R.442-7 du Code de l'Urbanisme. Obligation est faite aux propriétaires des lots d'accepter le transfert de propriété au profit de l'Association Syndicale.

2.1.3 Voirie et accès

2.1.3.1 Accès

Sur chaque lot, deux places seront imposées conformément au règlement graphique (*Cf. PA10₂*).

2.1.3.2 Voirie

Sans objet

2.1.4 Desserte par les réseaux

Les acquéreurs auront l'obligation de se raccorder aux branchements réalisés dans le cadre de l'opération. Ces raccordements seront à leur charge. Avant l'implantation de leurs constructions, les acquéreurs s'assureront du niveau des réseaux et détermineront, sous leur responsabilité, l'altimétrie de leur construction pour un raccordement aux divers réseaux.

2.1.4.1 Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau devra être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau potable.

2.1.4.2 Électricité et téléphone

Pour les constructions nouvelles, le raccordement aux réseaux de distribution ainsi que les branchements devront être réalisés obligatoirement en souterrain.

L'utilisation d'énergies renouvelables, économes et non polluantes pour l'approvisionnement de la construction sera encouragée.

Les paraboles seront interdites sur la façade principale de la construction.

2.1.4.3 Assainissement

2.1.4.3.1 Eaux Usées

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les rivières, fossés ou égouts d'Eaux Pluviales sera interdite.

Toutes les constructions ou installations devront évacuer des Eaux Usées domestiques par des canalisations souterraines raccordées au réseau public d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.

2.1.4.3.2 Eaux Pluviales

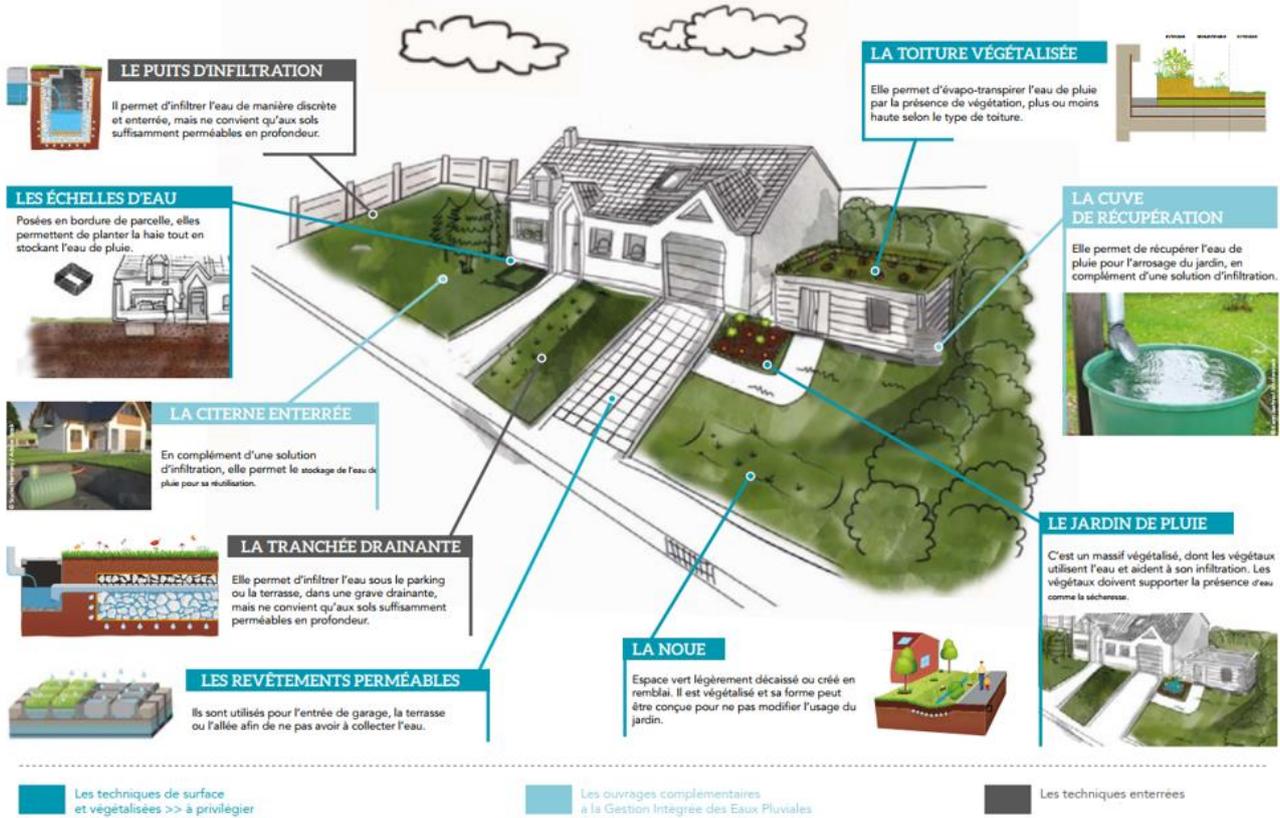
Les Eaux Pluviales ne devront, en aucun cas, être déversées dans le réseau des Eaux Usées.

2.1.4.3.2.1 Gestion des Eaux Pluviales

Chaque acquéreur doit prévoir dans son projet la gestion de ces Eaux Pluviales par infiltration sur l'emprise de sa parcelle pour gérer une pluie d'occurrence centennale. Cette gestion devra être décrite sur les différentes pièces du Permis de Construire.

Quelles solutions dans mon jardin ?

Je peux infiltrer l'eau de pluie dans mon jardin de nombreuses façons différentes...
L'idéal est même d'avoir plusieurs petits ouvrages, un pour chaque pan de toiture.



2.1.4.3.2.2 Gouttières et descentes d'eaux pluviales

Les gouttières et descentes d'Eaux Pluviales devront être inscrites dans le dessin de façade.

Le matériau sera métallique dans sa teinte naturelle (zinc, acier galvanisé, aluminium), ou laqué dans la teinte exacte de la façade.

Les descentes PVC et les boîtes PVC seront interdites.



Figure 1 : Descente d'Eaux Pluviales en zinc, métal ou métal laqué

2.1.4.3.2.3 Récupérateurs d'Eaux Pluviales

Les récupérateurs d'Eaux Pluviales seront encouragés. Leur localisation devra être étudiée pour qu'ils soient peu perceptibles des riverains et depuis les espaces communs.

En ce sens, il faudra privilégier des matériaux durables et adaptés à cette fonction, dans des teintes qui devront être en harmonie avec celles de la façade.



Figure 2 : Récupérateurs d'Eaux Pluviales (teinte harmonisée à la façade, habillage bois)

2.1.4.4 Ordures ménagères

Les jours de collecte, les bacs devront être apportés par les colotis au niveau de l'entrée de chaque impasse au droit du domaine public.

Les bacs devront être ensuite obligatoirement ramenés sur l'emprise privative du lot.

Un espace destiné au stockage du bac des déchets devra être aménagé sur le terrain d'assiette de la construction et l'intégration de cet aménagement dans son environnement devra être soigné.

2.1.5 Implantation des constructions

Le règlement graphique (Cf. PA10₂) définit une zone non-aedificandi dans laquelle aucune construction (maison principale, garage, dépendance, ...) ne devra être implantée. Ces zones non-aedificandi ont été définies de manière à préserver le caractère boisé du site et à favoriser les bonnes expositions et à préserver l'intimité des futures constructions les unes par rapport aux autres.

À l'intérieur de ces zones, il sera seulement autorisé la construction d'un abri de jardin sans fondation, sous réserve qu'ils ne conduisent pas à la destruction des arbres existants ou plantés dans le cadre de l'aménagement.

Sur les parties constructibles, il sera autorisé la construction d'une piscine par logement et dont la hauteur n'excèdera pas 60cm par rapport au terrain naturel. Il sera également autorisé qu'une seule annexe non-accolée à la construction principale.

Il sera interdit la suppression de la masse boisée, le défrichage, l'abattage ou l'arrachage des arbres indiqués comme à conserver ou plantés dans le cadre des travaux paysagers, sauf pour des raisons sanitaires ou de sécurité. Le cas échéant, lorsqu'un arbre est supprimé, il devra être remplacé par un sujet qui aura un gabarit équivalent à l'âge adulte et parmi la liste d'essences indiquée dans ce présent règlement littéral.

Pour permettre le maintien, la confortation et le renouvellement du caractère boisé du site, les surfaces libres de toute construction devront être laissées en pleine terre non minéralisée.

2.1.6 Tableau de superficie

Les surfaces des lots ci-dessous sont provisoires et seront définitives qu'après bornage des lots.

N°	Typologie	Surface total des lots	Nb de logements	Nb de lots créés	Surface de plancher distribuée
1	Lot Libre	310 m ²	1	1	220 m ²
2	Lot Libre	382 m ²	1	1	220 m ²
3	Lot Libre	428 m ²	1	1	220 m ²
4	Lot Libre	594 m ²	1	1	220 m ²
5	Lot Libre	414 m ²	1	1	220 m ²
6	Lot Libre	487 m ²	1	1	220 m ²
7	Lot Libre	524 m ²	1	1	220 m ²
8	Lot Libre	788 m ²	1	1	220 m ²
9	Lot Libre	681 m ²	1	1	220 m ²
10	Lot Libre	437 m ²	1	1	220 m ²
TOTAL		5045 m ²	10	10	2200 m ²

2.1.7 Hauteur maximale des constructions

Cf. PLU en vigueur à la date de dépôt du Permis de Construire

2.1.8 Aspect extérieur des constructions et aménagements de de leurs abords - Protection des éléments de paysage et du patrimoine naturel et urbain

2.1.8.1 Aspect général des constructions

2.1.8.1.1 Construction secondaire et annexes

Les annexes devront être traitées en cohérence avec la construction principale avec une typologie de toiture de préférence similaire et des matériaux de finition ou de surface en rapport avec ceux de celle-ci.

Le même souci de qualité architecturale devra être apporté dans la réalisation de ces annexes : simplicité et proportions du volume construit, qualité des matériaux, qualité des détails de construction, harmonie dans le choix éventuel des couleurs et tenue générale.

Seul un abri léger et sans fondation sera autorisé au niveau des zones non-aedificandi. En cas de fondation, ces annexes devront être implantées à l'écart des zones boisées au niveau de la zone constructible de la parcelle.



Figure 3 : Exemples d'abris et d'annexes souhaités

2.1.8.1.2 Clôtures

2.1.8.1.2.1 Traitement - matériaux

Les clôtures seront en bois à barreaudage ajouré vertical de type :

- Soit bastaing bois ou lame de bois - pin autoclave de section carrée-intervalle maximal de 15cm ;
- Soit ganivelle à latte sciée verticale.

Les soubassements seront interdits.

Au niveau des zones non-aedificandi, les fondations pouvant porter atteinte au système racinaire des arbres seront interdites.

Les clôtures pourront être doublées d'une haie constituée à minima de trois essences.

Le terrain pourra aussi ne pas être clôturé sur la voie.



Figure 4 : Exemple de clôture de type bastaing bois ou de type pin autoclave

2.1.8.1.2.2 Hauteur de clôture en fonction des limites

Sur les limites avec les espaces communs, la hauteur maximale du grillage sera de 1m50 et 1m80 pour l'éventuelle haie.

Sur les limites séparatives entre deux parcelles privées, la hauteur du grillage et de la haie sera limitée à 2m maximum.

Sur les limites de fond de terrain, les haies existantes ou plantées par l'aménageur devront être conservées, renforcées et remplacées si nécessaire. Ces haies pourront être complétées au moyen d'un grillage en barreaudage en bois ajouré vertical (Cf. ci-dessus) d'une hauteur de 2m maximum.



Figure 5 : Exemple d'une clôture de type ganivelle



Figure 6 : Exemple d'une haie variée

2.1.8.1.2.3 Coffret-boîtes aux lettres-portillon

Les coffrets techniques devront être intégrés dans la clôture.

Les portails et portillons devront être traités en harmonie avec la clôture de la parcelle (matériau - couleur).



Figure 7 : Exemple de portillons et boîte aux lettres intégrés

2.1.8.1.2.4 Liste des essences autorisées

Liste des essences préconisées pour la plantation d'un arbre :



Pin maritime (*Pinus pinaster*)



Chêne vert (*Quercus ilex*)



Chêne tauzin (*Quercus pyrenaica*)



Chêne chevelu (*Quercus cerris*)

Liste des essences persistantes préconisées pour constituer une haie :



Ajonc d'Europe (*Ulex europaeus*)



Arbousier (*Arbutus unedo*)



Filaire à feuille étroite (*Phillyrea angustifolia*)



Fusain du Japon (*Euonymus japonicus*)

Liste des essences caduques préconisées pour constituer une haie :



2.1.9 Réalisation d'aires de stationnement

Sur chaque lot, deux places seront imposées conformément au règlement graphique (Cf. PA10₂).

Les surfaces drainantes et les matériaux perméables préservant l'infiltration des eaux de pluie seront à privilégier.

Les revêtements de l'aire de stationnement et des accès piétonniers à l'entrée de la construction pourront être par exemple :

- en stabilisé renforcé ;
- en pavés avec ou sans joints engazonnés/enherbés ;
- en dalle alvéolaire gravillonnée.



Figure 8 : Stabilisé



Figure 9: Dalle gravillonnée



Figure 10 : Pavés

2.1.10 Réalisation d'espaces libres et plantations

Les jardins seront livrés avec des arbres existants ou plantés dans le cadre des travaux d'aménagement du lotissement. Les arbres figurant comme « à conserver » sur les plans de lots individuels seront à protéger durant la phase chantier pour garantir leur maintien obligatoire.

Afin que chaque propriétaire puisse laisser libre court à son imagination et son organisation propre, il est possible de renforcer la végétalisation selon la palette végétale présentée ci-dessus.

3 Annexes

3.1 Clause de dégradation

3.1.1 Dégradations commises

Chaque acquéreur de lot s'engage, notamment pendant la période de construction, à prendre toutes les mesures nécessaires à la sauvegarde des équipements communs du lotissement et d'éviter tous les dommages qui pourraient être causés à la viabilité ou à ses accessoires, à la voirie, aux ouvrages réalisés par le lotisseur et/ou aux espaces communs et lots non vendus par des dépôts sauvages de toutes natures (gravats, tontes, déchets, ...).

En cas de détérioration, l'acquéreur sera personnellement responsable des dégradations commises par lui et/ou par les entreprises travaillant pour son compte et s'engage à assumer et assurer sans délai la remise en état de l'ouvrage détérioré.

3.1.2 Versement d'une provision

Afin de garantir le respect des mesures de protection visée ci-dessus, chaque acquéreur versera entre les mains du notaire rédacteur de l'acte de vente sur un compte séquestre ouvert en sa comptabilité, une provision de cinq cents euros (500€ TTC).

En cas de non-réparation par l'un des acquéreurs des dégradations commises et pour permettre au lotisseur d'exécuter son obligation d'achever les ouvrages du lotissement, chaque acquéreur lui donnera, dans l'acte de vente, mandat d'intérêt commun à titre irrévocable pour faire procéder en son nom aux réparations qui s'avèreraient nécessaires dans la limite des sommes disponibles sur le compte séquestre.

Chaque acquéreur donnera en outre pouvoir au notaire rédacteur de l'acte de vente de verser au lotisseur les sommes nécessaires au financement des réparations, sur simple appel de fonds.

3.1.3 Restitution de la provision

Lorsque le certificat de non-opposition à la déclaration d'achèvement et de conformité des travaux aura été délivré par l'autorité compétente, le lotisseur fera restituer, par le notaire rédacteur de l'acte de vente, les provisions non utilisées à chacun des propriétaires des lots du lotissement.

3.2 Limite des prestations dues par l'aménageur et l'acquéreur

Nature des ouvrages	A la charge de l'Aménageur	A la charge de l'Acquéreur ou du constructeur
Terrassements	Terrassements généraux à l'extérieur des emprises des terrains cédés. Démolition des bâtiments existants sur les terrains cédés.	Drainage Remblaiement et stabilisation Évacuation des déchets ou déblais excédentaires Extraction des ouvrages souterrains situés à l'intérieur du terrain cédé Sondages du terrain.
Voirie	Voirie située au niveau des parties communes Reprise du corps de chaussée en grave compactée pour la partie du lot 9 servant d'accès commun avec le lot 8 et le morceau de chemin partagé en contact avec la rue des Trois Tours	Tous travaux à l'intérieur des terrains privés y compris les accès à la chaussée jusqu'en limite de celle-ci.
Assainissement	Réseau EU sous chaussée Pompe de refoulement EU + réseau de refoulement Branchement EU Ø160 + tabouret Mise en place des bassins d'infiltration des EP situés au niveau des emprises communes	Tous travaux de desserte à l'intérieur des terrains prévus depuis les branchements EU amenés en limite de propriété Mise en place d'un système d'infiltration individuel privatif
Eau potable	Réseau sur domaine public Pose du citerneau de branchement en limite du domaine public	Tous travaux à l'intérieur du terrain privé y compris la pose du compteur, la douille et le clapet anti-retour Pose du compteur
Électricité - Basse tension	Raccordement BT depuis le poste le plus proche jusqu'à la limite du lot, coffret inclus et branchement sur le réseau principal.	Branchement électrique à l'intérieur du lot (liaison B). La pose du compteur
Infrastructure de communication électronique	Réseau général Génie civil (fourreaux et chambres de tirage) Pose d'un citerneau de branchement	Tous réseaux à l'intérieur du terrain cédé à partir du regard de branchement (liaison B).
Espaces verts, espaces libres et clôtures	Aménagement de tous les espaces communs figurant au dossier de lotissement Aménagement des espaces verts figurant dans le dossier de lotissement Nettoyage du site et évacuation des déchets verts Plantation des arbres et arbustes indiqués dans le dossier de lotissement	Entretien obligatoire des plantations, écrans végétaux, clôtures et portillons Pose des haies et clôtures à l'intérieur des lots privatifs Respect du règlement du lotissement Clôture laissant accès aux compteurs Réalisation de l'éclairage privé à l'intérieur des limites du terrain cédé
Protection des ouvrages réalisés et des bornes implantées		Versement de 500€ TTC sur un compte séquestre chez le Notaire
Association syndicale		Frais de constitution de l'association syndicale 100€