

PA.10

DOSSIER DE DEMANDE
DE PERMIS D'AMENAGER

Lotissement en 8 lots
« FIEF DES PLANTES 2 »

COMMUNE DE BRETIGNOLLES SUR MER
Département de la VENDEE

REGLEMENT

Lotissement réalisé par :

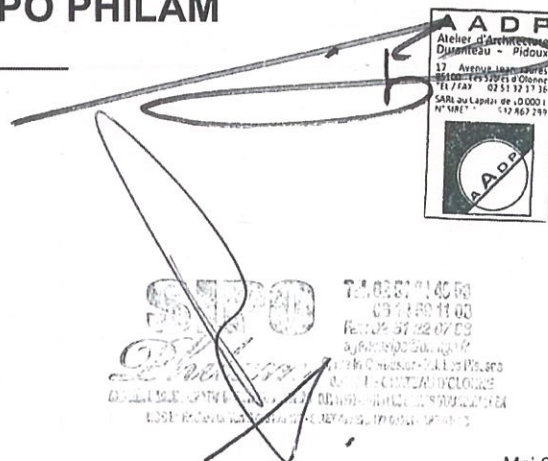
SARL SIPO PHILAM

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 : Liste des végétaux conseillés par le PLU



Mai 2021



SELARL GARCIA-THOUZEAU
Alain GARCIA Géomètre-Expert
Bureau principal : 11 Boulevard Arago
85100 LES SABLES D'OLONNE
Tel : 02 51 95 11 01
Courriel : alain.garcia@geometre-expert.fr



Architecte DPLG:
AADP – DURANTEAU PIDOUX
17 Avenue Jean Jaurès
85100 LES SABLES D'OLONNE
Tel : 02 51 32 17 36
Courriel : contact@aadp-architectes.com



Maitre d'Ouvrage:
SARL SIPO PHILAM
6 Rue Le Corbusier – ZA Les Plesses
85180 LES SABLES D'OLONNE
Tel : 02 51 21 09 83
Courriel : contact@sipophilam.fr

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 8 lots dit « FIEF DES PLANTES 2 » situé :

- commune de BRETIGNOLLES SUR MER,
- lieudit « Le Fief des Plantes », entre la Rue du Dolmen, et les rues des Silex et des Druides.
- sur des terrains cadastrés Section BO numéros **64p-69p-346-347-376p**
Pour une superficie cadastrale totale de **33a61ca**
- La superficie d'arpentage, après bornage, est de **3371m²**.

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 8 sont destinés à recevoir des constructions à usage d'habitation et leurs annexes éventuelles.

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

* Lots individuels 1 à 8 (8 lots):	2 372 m ²
* Espaces Verts EV.1 et 2:	370 m ²
* Voirie:	629 m ²
<hr/>	
Total :	3 371 m²

2 – MODE D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DES SOLS :

Au Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 23/04/2019, le terrain est situé en zone Uc.
Aussi, en sus du droit des tiers et du Plan Local d'Urbanisme de la commune de BRETIGNOLLES SUR MER, à savoir les articles Uc.1 à 16 du règlement de zone Uc applicables aux lots 1 à 8, sont applicables les dispositions particulières suivantes :

2.1 – Occupations et Utilisations du Sol Interdites :

Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits :

Toute autre occupation ou utilisation du sol non indiquée dans l'article 2 est interdite.

2.2 – Occupations et Utilisations du Sol Autorisées :

Sont autorisées, les constructions à usage principal d'habitation et une seule annexe avec un seul logement par lot.

Deux ou plusieurs lots peuvent être regroupés pour la réalisation d'une construction. Le nombre de logements ne devra pas être supérieur au nombre de lots réunis.

2.3 – Accès:

Les zones d'accessibilité aux lots sont précisées sur le Plan de Composition n°PA.4. Les points suivants sont rappelés :

a) Accès automobile:

- Accès direct interdit sur la Rue du Dolmen et la Rue des Druides.
- L'accès automobile est interdit notamment sur l'ensemble des espaces verts. Ces interdictions sont précisées sur le Plan de Composition.
- Pour les lots 1, 5 et 6, 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.
- 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 TELECOM, coffret ELEC dont l'emplacement est indiqué sur le Plan d'Assainissement et Réseaux Divers (n°PA.8-3).

b) Accès piéton:

- Chaque parcelle est accessible à partir de la voie en n'importe quel point du domaine public sauf cas particuliers indiqués ci-dessous. Le portillon d'accès sera précisé au permis de construire.
- Toutes les zones d'accès interdits sont indiquées sur le Plan de Composition (PA.4).
- Pour les lots 5 et 6, l'accès direct vers la liaison douce en bordure de Rue du dolmen est interdit.

c) Cotes de niveaux des accès à la voirie:

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 2cm au-dessus du niveau du point haut du trottoir ou de la chaussée finie déterminé par une cote NGF indiquée sur le Plan de Vente du Lot, et non par le repère présent sur le coffret électrique.

Les aménagements définitifs des accès aux lots devront également respecter la cote NGF au niveau de la voirie finie au droit de la limite.

2.4 - Desserte par les réseaux :

L'acquéreur d'un lot ne peut apporter, et qu'à ses frais exclusifs, des modifications aux équipements programmés ou mis en place sur son propre lot (branchements EU, EP, regard d'Eau Potable ou TELECOM, coffret ENEDIS, 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 de l'organisme gestionnaire du réseau (Prescriptions Assainissement CDC Pays de Saint Gilles).

Les permis de construire devront mentionner la profondeur du réseau (cotes radiers des branchements) et le schéma de raccordement.

Le Plan de Masse du permis de construire utilisera obligatoirement le plan de vente dressé par le géomètre, qui sera fourni par le lotisseur à l'acquéreur à l'occasion de la vente du terrain.

*** Electricité :**

Des coffrets de branchements sont installés par le lotisseur en limite de voirie.

Le raccordement du coffret au disjoncteur sera réalisé aux frais des acquéreurs.

Certains acquéreurs de lot devront supporter, sur leur parcelle, la mise en place d'un coffret ENEDIS fausse coupure. Ces coffrets seront juxtaposés aux coffrets individuels.

Les lots concernés seront définis après étude du réseau d'alimentation.

*** Gaz :Néant**

*** Télécom :**

Des fourreaux aiguillés seront posés pour le câblage de téléphone jusqu'à un regard individuel placé à l'intérieur du lot.

Une demande d'installation devra être sollicitée auprès des services des télécommunications par les acquéreurs des lots.

Certains acquéreurs de lot devront supporter, sur leur parcelle, la mise en place d'une boîte Télécom. Cette borne sera juxtaposée aux coffrets Elec.

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 8 sont destinés à recevoir des constructions autorisées à l'article 2.2 du présent règlement.
- La partie nommée V.1 constitue la voie interne du lotissement.
- Les parties nommées EV.1 et EV.2 constituent les espaces verts.

2.6. – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Recul des constructions par rapport aux espaces publiques :

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 devront être implantées avec un retrait de **5 mètres minimum** par rapport à l'alignement de la Rue du Dolmen. Cette règle impacte le seul lot 5 pour lequel la zone non constructible par rapport à la rue du Dolmen doit être respectées. Elle est précisée au Plan de Composition pour le Lot 5.
- Selon les cas de figures détaillés au Plan de Composition, les constructions devront être implantées soit à l'alignement, soit avec un retrait de **2 mètres minimum** par rapport aux alignements des voies, et **5m minimum** en façade des garages.
- 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 :

- 1) Les constructions doivent être édifiées en respectant un retrait par rapport aux limites séparatives tel que la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au 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 ($L = H/2$, égale ou supérieure à 3 m).
- 2) Toutefois, les constructions peuvent être édifiées en limites séparatives dans les cas suivants :
 - Si, au droit de la limite, leur hauteur ne dépasse pas 3,50 m et lorsque sa longueur en limite ne dépasse pas 20 m.
 - Si, au droit de la limite, la construction présente un pignon dont la hauteur ne dépasse pas 5 m et sa longueur 15 m.
 - Les abris de jardin pourront être implantés à 1 m des limites séparatives.

Dans tous les cas de figure, le linéaire bâti ne doit pas excéder 20 m le long d'une limite séparative.

- 3) Cas particulier des piscines, éoliennes, terrasses et serres
L'implantation des piscines devra respecter un retrait minimum de 1,50 m par rapport aux limites séparatives.
Les piscines non couvertes devront être édifiées de sorte à permettre la mise en place d'une couverture de piscine ultérieure à une distance minimale de 2 m de la limite séparative.

Les terrasses des constructions admises dans la zone pourront être réalisées en limite séparative dès lors qu'elles ne sont pas édifiées à plus de 20 cm au-dessus du terrain naturel.

Les éoliennes sont interdites.

- 4) Schémas explicatifs : Divers cas de figure
(Voir page suivante)

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

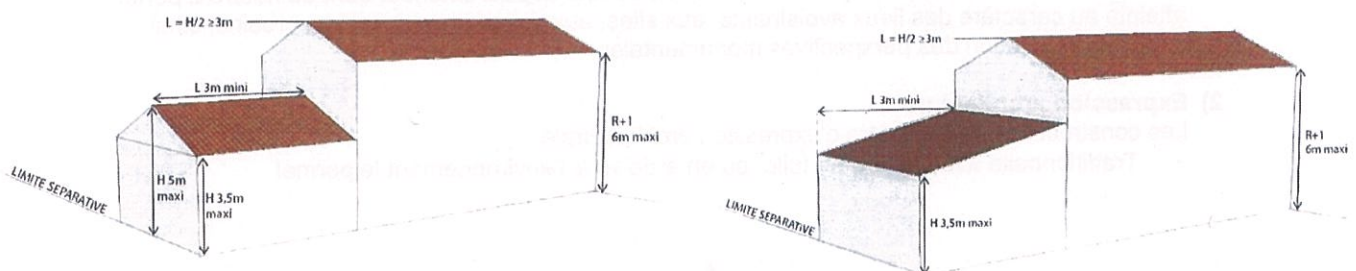
Non règlementé

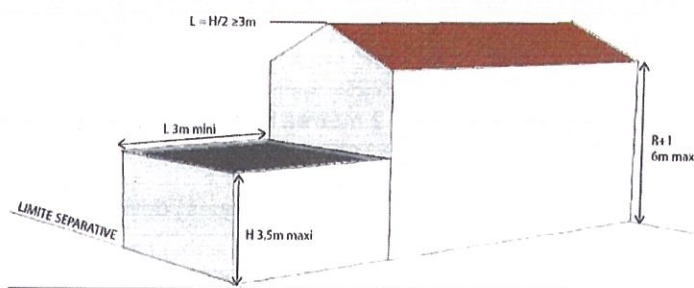
2.9. – Emprise au sol :

L'emprise au sol maximale est fixée à 70% de la surface du terrain.

2.10. – Hauteur des constructions :

- 1) Schémas explicatifs : Divers cas de figure





- 2) **La hauteur maximale** des constructions est mesurée :
- à l'égout de toiture, pour les constructions couvertes par une toiture traditionnelle,
 - au sommet de l'acrotère, pour les constructions à toiture-terrasse ou à faible pente,
 - à la sablière ou au sommet de l'acrotère pour les annexes détachées de la construction principale, établies en limite séparative.

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

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

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 15 m 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 15 m d'une voie et en contrebas de celle-ci sera mesurée à partir du sol naturel avant tout apport.

- 3) La hauteur maximale des constructions à usage d'équipements publics ou d'intérêt collectif n'est pas limitée sous réserve d'une bonne insertion dans leur environnement.

La hauteur maximale des autres constructions à usage d'habitation est limitée à R+1 avec un maximum de :

- 6m à l'égout de toitures
- 7.50m à l'acrotère

Cependant dans une bande de 3m par rapport aux limites séparatives, lorsqu'une construction est édifiée en limite séparative, sa hauteur sur ce côté ne pourra excéder 3,50 m à l'égout, ou 5 m au faitage en cas de pignon.

2.11. – Aspect des constructions et aménagement de leurs abords:

- 1) Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- 2) **Expression architecturale**
Les constructions peuvent être d'expression architecturale
 - Traditionnelle avec toiture en tuile, ou en ardoise si l'environnement le permet

- Contemporaine avec toiture terrasse ou à faible pente 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.

3) Aspect général des constructions

a) Toitures

Les toitures seront de préférence à deux pentes et avec un faitage parallèle au plus grand côté.

Les toitures en croupe devront demeurer l'exception.

Cette disposition ne s'applique pas pour les extensions de bâtiment et la construction d'annexes qui pourront être réalisées en toiture terrasse ou à toiture monopente.

Les volumes de liaison pourront être réalisés en toiture terrasse dans la limite de 25 m² d'emprise au sol.

Les couvertures en tuile seront de teinte rouge, orangées ou de préférence mélangées. Toutes les autres couleurs de tuiles sont prohibées.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas, ni aux serres.

La pente de la toiture sera comprise entre 15 et 37%. En cas d'extension de bâtiment existant ayant une pente supérieure ou inférieure, l'extension du bâtiment pourra conserver la même pente.

Ces pourcentages de pente ne s'appliquent pas aux vérandas et abri piscine, ni aux carports, ni aux serres.

Les fenêtres de toiture sont autorisées elles devront être encastrées.
Les toitures en tôle ondulée sont interdites.

Pour les toitures terrasse ou à faible pente, elles devront s'intégrer dans l'environnement, la notice d'insertion devra présenter la typologie des constructions voisines et démontrer explicitement la qualité de l'insertion du projet (en volume, teinte, hauteur et aspect).

b) Sous-sols

Les sous-sols ne sont pas autorisés.

c) Matériaux de façade

Pour les façades des constructions, les matériaux employés et leur tonalité devront s'intégrer harmonieusement à l'environnement existant et respecter l'unité architecturale à l'échelle de la rue. Les couleurs de façade devront être claires.

Les matériaux et enduits brillants et de couleur vive sont interdits à l'exception des commerces pour lesquels des couleurs plus foncées ou vives pourront être autorisées sous réserve de la bonne intégration dans l'environnement existant.

Les matériaux de façade seront la pierre ou l'enduit, ou des systèmes de vêtements isolants qui peuvent s'intégrer dans le secteur.

Le bardage est interdit sur les murs en pierres à vue, sauf s'il répond à des objectifs d'amélioration des qualités et performances énergétiques ou d'isolation thermique de la construction.

Les bardages en tôle ondulée, en ardoise et les bardages brillants sont interdits.

Les matériaux destinés à être enduits (parpaings, briques creuses, agglomérés...) ne peuvent rester à l'état brut en parement extérieur. Ils doivent être enduits.

Dans le cadre des dispositions en faveur du développement durable et des renforcements d'isolants par des vêtements extérieures, celles-ci seront autorisées avec des couleurs identiques aux enduits précités.

Des matériaux modernes et innovants pourront être autorisés pour des projets favorisant le développement durable.

d) Constructions secondaires et annexes :

- Les constructions secondaires ou les annexes supérieures à 20 m², doivent être réalisées avec des matériaux d'aspect similaire à la construction principale. Toutefois, elles pourront être réalisées en bois. Elles pourront avoir une pente de toiture plus faible que le bâti principal et être couvertes en toitures terrasses sous réserve de leur bonne intégration dans leur environnement
- Les constructions secondaires ou les annexes de moins de 20 m² pourront être réalisées en bois, ou tout autre matériau à l'exception de tout autre élément de type plastique, plaque béton ou métallique. Les toitures utilisant d'autres procédés que la tuile ne seront autorisées que lorsqu'elles s'intègrent à la construction et qu'elles ne dénaturent pas le paysage environnant.
- Les vérandas sont autorisées avec des pentes et matériaux de couverture différents sous réserve de leur bonne intégration dans l'environnement.
- Les pergolas bioclimatiques sont autorisées avec des pentes et matériaux de couverture différents sous réserve de leur bonne intégration dans l'environnement.
- Les abris de piscine sont autorisés avec des pentes et matériaux adaptés sous réserve de leur bonne intégration dans l'environnement.

e) Panneaux solaires

Dès lors qu'ils sont visibles depuis l'espace public, les panneaux solaires sont autorisés sous réserve de s'intégrer au bâti support de façon à limiter leur impact visuel.

En cas de toiture terrasse, la hauteur des panneaux solaires prise à leur point le plus haut ne pourra excéder celle de l'acrotère.

Pour les autres types de toiture, la hauteur des panneaux solaires prise à leur point le plus haut ne pourra excéder celle du point le plus haut de la toiture. Ils doivent être posés parallèlement au bâti support.

4) Les clôtures :

Elles seront de 3 types, et les caractéristiques sont les suivantes :

- **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.
- **En limite des lots bordant un espace vert collectif** : clôture grillagée, à mailles rectangulaires soudées et plastifiées, fixée sur des poteaux métalliques, 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.
- **En limite séparative des lots, au-delà du droit de la façade de la construction** : Clôture grillagée limitée à 1.80m, à mailles rectangulaires soudées et plastifiées, fixée sur des poteaux métalliques, 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).

Haies vives de jardins

Elles utilisent une grande variété de plantes buissonnantes à floraisons étalées dans l'année. L'utilisation d'une grande variété de plantes permet d'éviter la monotonie des clôtures. D'autre part, la présence de plantes persistantes permet d'habiller les clôtures et les voies en toute saison. Les végétaux utilisés prendront en référence la liste jointe en annexe 2.

Portails

Le portail doit, par sa composition, s'intégrer à la clôture dans laquelle il s'insère.

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 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 :

- Pour tous les lots, 2 emplacements de parking soit 5m x 5m mini, qui resteront ouverts sur la voie publique.

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, voir liste des végétaux conseillés en annexe 2.

En respect de ce qui existe déjà sur le site, les principales essences choisies seront notamment:

- pour les arbres de haut jets : Chêne vert, Pin maritime, Pin parasol
- 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, Amélanchier, Viornes variées

Les plantations seront implantées aux distances réglementaires précisées dans le code civil.

Les haies mono spécifiques, c'est-à-dire composées d'une seule essence sont interdites.
Les haies devront impérativement être composées de 5 essences en mélange minimum.

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.

2.14 – Surface Maximale de Plancher :

Le tableau ci-après sous dénomination « ANNEXE 1 » donne la superficie et la Surface Maximale de Plancher de chaque lot.

2.15 – Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Les projets devront favoriser une approche bioclimatique ainsi que le respect de la réglementation thermique en vigueur.

3 - DISPOSITIONS COMPLEMENTAIRES :

3.1 – Convention de transfert au Domaine Public :

Les voies, les espaces verts, les réseaux du lotissement sont destinés à être incorporés au domaine public communal.

Le lotisseur s'engage, conformément aux articles R442-7 et R442-8 du code de l'urbanisme, à transférer dans le domaine public communal et intercommunal la totalité de ces équipements communs, à savoir la voirie notée V.1, les espaces verts notés EV.1 et 2, ainsi que les divers réseaux une fois les travaux achevés.

Il n'est pas prévu la création d'une Association Syndicale des acquéreurs.

En attendant le classement dans le domaine public, le sol de la voie demeurera affecté à la circulation publique sans aucune restriction. L'entretien de celle-ci et les réseaux correspondants incomberont au lotisseur jusqu'à la prise en charge par la Commune de BRETIGNOLLES SUR MER et la Communauté de Communes de Saint Gilles pour les réseaux d'Assainissement.

Ces équipements feront l'objet d'une cession gratuite à la Commune et la Communauté de Communes.

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)

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 :

- a) Le lot 8 sera grevé d'une servitude de tréfonds à l'angle Sud, pour le passage des réseaux d'assainissement.
- b) Clôtures :
En limite de la voirie et des parcelles privées, si l'acquéreur de lot n'a pas construit son mur au moment des travaux de finitions, l'aménageur réalisera, sur l'emprise du lot, une bordure basse franchissable type CS1 au droit des accès automobiles sur 5ml environ et un rang de parpaings posé sur lit de béton pour le reste de la façade, ceci afin d'épauler l'enrobé de voirie.
- c) Tour d'échelle :
Les propriétaires de lots devront accorder aux propriétaires riverains une servitude de tour d'échelle pour la réalisation des travaux et de l'entretien des constructions situées en limite de propriété (Cf Art 686 du Code Civil).

ANNEXE 1

Tableau des surfaces des lots
et Surfaces Maximales de Plancher

Lotissement "FIEF DES PLANTES 2 "

8 lots

BRETIGNOLLES SUR MER

n°lot	superficie (m ²)	Surface Maximale de Plancher	Affectation
1	216	240	habitat individuel
2	316	240	habitat individuel
3	238	240	habitat individuel
4	275	240	habitat individuel
5	361	240	habitat individuel
6	324	240	habitat individuel
7	328	240	habitat individuel
8	314	240	habitat individuel
Total cessible	2 372	1 920	
EV	370		
Voirie	629		
Total général	3 371		

ANNEXE 2

Liste des végétaux conseillés

Par le Règlement du
PLAN LOCAL D'URBANISME
DE BRETIGNOLLES SUR MER

I. ANNEXE 1 : LISTE DES ESPECES VEGETALES CONSEILLEES

Les espèces végétales seront choisies dans un souci d'harmonie avec les structures existantes et pour leur bonne adaptation aux conditions environnementales du site.

Il est conseillé de privilégier les espèces peu allergisantes. (Cf .annexe 2).

Les listes données ci-dessous donnent quelques espèces possibles, déjà présentes ou non sur le territoire communal.

ARBRES

- Acer campestre (érable champêtre)
- Quercus ilex (chêne vert) *avec parcimonie*
- Quercus suber (chêne liège)
- Quercus petraea (chêne sessile)
- Quercus cerris (chêne chevelu)
- Tamaris ramosissima (tamarix d'été)
- Alnus cordata (aulne de Corse)
- Alnus glutinosa (aulne glutineux)
- Cupressus macrocarpa (cyprés de Lambert)
- Corylus colurna (noisetier de Byzance)
- Fraxinus excelsior (frêne commun)
- Fraxinus ornus (frêne à fleurs)
- Lagerstroemia indica (lilas des indes)
- Pinus pinea (pin parasol)
- Pinus pinaster (pin maritime)
- Pinus insignis (pin de Monterey)
- Pinus sylvestris (pin sylvestre)
- Pyrus calleryana
- Pyrus salicifolia
- Sorbus aria (alisier blanc)
- Sorbus aucuparia (sorbier des oiseaux)
- Sorbus domestica (cormier)
- Tilia cordata (tilleul à petites feuilles)

ARBUSTES

Essences bocagères (de gauche à droite)

- Acer campestre (Erable champêtre)
- Carpinus betulus (Charme)
- Cornus sanguinea (Cornouiller)
- Coryllus avellana (Noisetier)
- Crataegus monogyna (Aubépine)
- Euonymus europeaus (Fusain d'Europe)
- Ligustrum vulagre (Troène)
- Mespilus germanica (Néflier)
- Prunus spinosa (Prunier sauvage)
- Rosa canina (Eglantier)
- Sambucus nigra (Sureau)
- Viburnum opulus (Viorne obier)



Essences horticoles (de gauche à droite)

- Choisya ternata (Oranger du Mexique)
- Deutzia magnifica
- Euonymus alatus 'Compactum'
- Exachorda machrantha 'The Bride'
- Kolkwizia amabilis
- Malus floribunda (Pommier à fleurs)
- Hydrangea paniculata 'Unique'
- Hydrangea quercifolia
- Physocarpus opulifolius 'Diabolo'
- Spiraea vanhouttei (Spirée)
- Syringa vulgaris (Lila)
- Viburnum tinus (Viorne tin)
- Weigelia 'Bristol Ruby Lucifer'



- En limite des cheminements doux périphériques des opérations qui sont en lien avec l'espace agricole ou naturel, les haies comporteront au minimum 70% d'essences naturelles et 30% d'essences horticoles.
- En limite des circulations douces internes aux quartiers et en limites d'espace public, les haies pourront comporter jusqu'à 60 % d'essences horticoles.

PELOUSES

Le gazon rustique est conseillé pour sa résistance au piétinement et sa facilité d'entretien.

Ce gazon est composé d'un mélange de Ray grass (30%) et de fétuques diverses (70%), favorisant une levée rapide des brins d'herbe et une bonne résistance à la sécheresse.

Dans les espaces non piétinés, des plantes couvre-sol arbustives ou vivaces remplaceront avantageusement le gazon.

L'entretien chimique et le désherbage sélectif sont interdits.