

**BATI-AMÉNAGEMENT**

32 Boulevard Vincent Gâche  
 44200 NANTES  
 Tél : 02.40.37.61.00  
 contact@batiamenagement.fr  
 www.batiamenagement.fr

Lorraine DONDAINAS

**GEOUEST**

26, rue Jacques Yves Cousteau - BP 50352  
 85009 LA ROCHE SUR YON Cedex  
 Tél. : 02 51 37 27 30 - Fax : 02 51 46 05 43  
 contact@geouest.fr  
 N° Siret : 480 365 956 00014



**GEOUEST**

DES EXPERTS POUR DES CONSEILS SUR MESURE

26 rue J.Y Cousteau ■ BP 50352  
 85009 LA ROCHE SUR YON CEDEX  
 Tél. 02 51 37 27 30 ■ contact@geouest.fr

DEPARTEMENT DE LA VENDEE

**COMMUNE DE BREM SUR MER**

Rue de la Croix Pénard

**Lotissement à usage principal  
 d'habitation**

**"Le Fief de la Corde"**

MAYRE  
 BREM-SUR-MER

22 JUIN 2022

COURRIER - ARRIVÉE

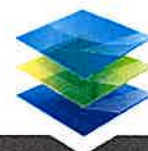
**PA10 - REGLEMENT**

PA 08524322C0003-102

Vu pour être annexé  
 À l'arrêté en date du :

22 JUL. 2022

Reçu le  
 28 JUIN 2022  
 PAYS DE SAINT GILLES CROIX DE VIE  
 AGGLOMÉRATION



# Sommaire

<b>Sommaire</b>	<b>2</b>
<b>1. OBJET DU REGLEMENT</b>	<b>3</b>
<b>2. CHAMP D'APPLICATION</b>	<b>3</b>
2.1. Occupations et utilisations du sol interdites	3
2.2. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	3
2.3. Accès et voirie	3
2.4. Desserte par les réseaux	4
Ordures ménagères	4
2.5. Forme et caractéristique des lots	4
2.6. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	4
2.7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	4
2.8. Emprise au sol	4
2.9. Hauteur maximale des constructions	5
2.10. Aspect extérieur des constructions et aménagement des abords	5
a) Dispositions générales	5
b) Clôtures	5
2.11. Stationnement des véhicules	6
2.12. Espaces libres et plantations	6
2.13. Possibilité maximale d'occupation des sols	7
<b>3. DISPOSITIONS COMPLEMENTAIRES</b>	<b>7</b>
3.1. Syndicat des acquéreurs	7
3.2. Servitudes diverses	7
Droit de tour d'échelle	7
3.3. Taxes	8
3.4. Adhésion aux présentes	8
3.5. Dispositions afférentes aux modifications de règles posées par le règlement	8
3.6. Obligation du permis de construire	8



## **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 lotissement.

Le présent règlement s'applique à l'intérieur du lotissement à usage principal d'habitation dénommé " Le Fief de la Corde " situé rue de la Croix Pénard sur la commune de BREM SUR MER tel que le périmètre en est défini au plan de l'état actuel et autres documents graphiques du dossier de demande de permis d'aménager.

## **2. CHAMP D'APPLICATION**

Ce règlement est applicable en sus du droit des tiers et du Plan Local d'urbanisme (PLU) en vigueur à la date de la délivrance du permis d'aménager.

Il est opposable et s'impose à quiconque détient ou occupe, à quelque titre que ce soit, un terrain compris dans l'assiette foncière du lotissement et doit être remis à chaque acquéreur de lot.

Les constructions devront respecter les dispositions de la zone 1AU du PLU de BREM SUR MER et les dispositions complémentaires suivantes :

### **2.1. Occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol portées à l'article 1AU 1 du PLU.

### **2.2. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Il est autorisé sur l'ensemble du lotissement la réalisation de constructions à usage principal d'habitation et leurs annexes.

Toutefois, l'exercice d'une profession à caractère commercial, artisanal ou libéral pourra être autorisé, sous réserve d'acceptation préalable du Maire, si la surface de plancher nécessaire à cette activité n'excède pas 80 m<sup>2</sup>, que les façades de la construction ne comprennent pas de vitrines, que le stationnement correspondant aux besoins soit assuré sur la parcelle ; et à condition qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances inacceptables (odeurs, pollution, bruit...).

### **2.3. Accès et voirie**

La desserte automobile du lotissement s'effectuera à partir de la rue de la Croix Pénard.

L'emplacement des accès véhicules aux lots indiqués au plan de composition a un caractère obligatoire pour certains lots et préférentiel pour d'autres.

Toutefois, en cas de modification (pour les entrées facultatives), celui-ci devra tenir compte des coffrets, candélabres, plantations et aires de stationnement publiques réalisées en bordure de voirie et ce, après accord de l'aménageur.

Tous les lots auront accès à la voie construite dans le cadre de la viabilité de cette opération.



## 2.4. Desserte par les réseaux

Chaque acquéreur devra adapter sa construction pour qu'elle soit raccordée aux réseaux et branchements réalisés par l'aménageur.

Toutes modifications des équipements mis en place par l'aménageur dans le cadre du programme des travaux (branchements AEP, EU, EP, coffrets EDF, FT, candélabres, etc...) sollicitées par un acquéreur ne pourront être réalisées sur son terrain ou sur l'espace collectif :

- qu'après accord de la commune de l'aménageur ;
- que par les Sociétés Gestionnaires des différents réseaux ;
- qu'aux frais exclusifs du demandeur.

Tout autre raccordement que ceux prévus par l'aménageur seront à la charge exclusive des demandeurs.

### **Ordures ménagères**

La collecte des ordures ménagères se fera en porte à porte. Un circuit de collecte des ordures sera établi. Le jour du ramassage, chaque acquéreur devra mettre son container ou autres bacs éventuels recevant les matériaux recyclables en bordure de voie.

## 2.5. Forme et caractéristique des lots

- Les lots numérotés 1 à 21 sont destinés à recevoir des constructions autorisées à l'article 2.2 du présent règlement ;
- Les lots V1, V2, V3, V4, EV1, EV2, EV3 et EV4 constituent l'ensemble des espaces communs intérieurs du lotissement (voirie, espaces verts et espaces communs) ; ils pourront recevoir suivant les besoins, des équipements publics tels un poste de transformation EDF, une réserve incendie, un poste de refoulement EU, etc...

La réalisation d'une seule construction par lot est obligatoire.

La réunion de 2 lots pour l'édification d'une seule construction ou la réalisation de logements locatifs sera interdite.

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

Les constructions devront respecter les zones non constructibles et zones d'accroches obligatoires d'une partie de la façade de la construction principale définies au plan de composition (PA4) et les dispositions des articles 1AU6.1 à 1AU6.5 du PLU.

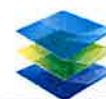
## 2.7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions devront respecter les dispositions de l'article 1AU7 du PLU.

## 2.8. Emprise au sol

Les constructions devront respecter les zones constructibles définies aux documents graphiques. Des abris de jardins seront autorisés sous réserve qu'ils soient implantés à l'arrière de la construction principale. L'emprise au sol des abris de jardins ne doit pas dépasser 15m<sup>2</sup>.

La parcelle recevant la construction doit conserver au minimum 50% d'espace non imperméabilisé.



## **2.9. Hauteur maximale des constructions**

Les constructions devront respecter les dispositions de l'article 1AU10 du PLU.

Ces bâtiments devront présenter un seuil de construction permettant un raccordement gravitaire aux réseaux assainissement EU / EP.

## **2.10. Aspect extérieur des constructions et aménagement des abords**

Les constructions devront respecter les dispositions de l'article Ub11 du PLU.

### **a) Dispositions générales**

Tout projet de construction devra présenter un volume et un aspect satisfaisants 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.

La dominante architecturale devra rester autant que possible parallèle ou perpendiculaire aux limites de lots.

La mise en place de dispositifs de production d'énergies renouvelables est encouragée.

Suivant le type d'architecture envisagé, il pourra être utilisé des matériaux ou des techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche relevant de la Haute Qualité Environnementale ou de l'utilisation d'énergies renouvelables. Leurs matières et leurs couleurs devront permettre une parfaite intégration de la construction dans l'ensemble des maisons du voisinage.

L'utilisation de panneaux solaires ou panneaux photovoltaïques sera autorisée à condition qu'ils s'insèrent dans la composition générale de la construction et qu'ils n'apparaissent pas comme des éléments rapportés. Les climatiseurs et pompes à chaleur seront placés obligatoirement à l'arrière de l'habitation.

L'emploi du PVC pour les portes et fenêtres est interdit, à l'exception des volets roulants.

Les garages seront équipés de portes sectionnelles.

Les gouttières seront d'une couleur choisie en harmonie avec l'enduit de façade, de façon à rester discrètes.

### **b) Clôtures**

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Sont interdits :

- les matériaux par plaques (de type fibro-ciment, palplanches de béton, ...), de plus de 0,50 mètre de hauteur,
- les filets, films plastiques et PVC,
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (de type briques creuses, parpaings...).

Les coffrets de branchements EDF devront être incorporés dans les clôtures.

Les clôtures devront se retourner afin de faire ressortir par rapport au jardin avant, une aire de stationnement privative non close dans le respect de l'article 2-11 de ce règlement.

Les seuils à l'alignement seront établis à un niveau supérieur au point le plus haut de la voie, au droit du lot.



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

Les acquéreurs devront souffrir, sans indemnité, sur les clôtures ou les constructions, de l'apposition éventuelle de toutes inscriptions ou la mise en place d'installations d'intérêt commun (numéros, nom de rue, etc...).

Afin d'accompagner les règles concernant les clôtures ci-dessous, un plan des clôtures est fourni dans le cadre du Permis d'Aménager (PA10a – Plan des Clôtures) :

#### ***Clôtures en façade sur rue :***

La clôture sera constituée d'un grillage d'une hauteur de 1.20m doublé d'une haie vive d'essences locales et de préférence.

#### ***Clôtures en limites séparatives :***

Les clôtures seront constituées :

- d'un mur en pierres ou enduit sur les deux faces, de teinte neutre, d'une hauteur maximale de 1.80m ;
- OU d'un mur ou muret bahut d'une hauteur maximale de 1.00m en pierres ou enduit sur les deux faces, de teinte neutre, pouvant être surmonté d'une grille ou autre dispositif à claire-voie, de teinte neutre également, l'ensemble ne dépassant pas 1.80m et pouvant être doublée d'une haie vive sans limitation de hauteur ;
- OU/ET d'une haie vive d'essences locales et de préférence variées, sans limitation de hauteur, doublée ou non par un grillage d'une hauteur maximale de 1.80m ;
- OU/ET d'une clôture bois ou dispositif de claustras bois d'une hauteur maximale de 1.80m et pouvant être doublée d'une haie vive sans limitation de hauteur.

#### ***Clôtures en fonds de lots donnant sur un espace non construit :***

Les clôtures seront constituées : d'une haie vive d'essences locales et de préférence variées, sans limitation de hauteur, doublée ou non par un grillage, d'une hauteur maximale 1.50m

### **2.11. Stationnement des véhicules**

Il devra être réalisé pour chaque lot au moins deux places de stationnement constituées d'un emplacement privatif de 5,00 x 5,00 m minimum non clos ouvert sur la voie publique. Cet emplacement devra être traité en enrobé ou en béton. Le portail éventuel devra donc être réalisé en retrait de la voie.

Un stationnement complémentaire peut être aménagé sur la parcelle par le biais d'un garage ou d'aires de stationnement sur le terrain d'assiette du projet.

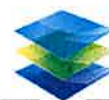
Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations autres que celles à usage d'habitation devra être assuré en dehors des espaces communs.

### **2.12. Espaces libres et plantations**

Conformément à l'article 1AU13 du PLU, les parcelles devront conserver au moins 50% de leur superficie en espace non imperméabilisé.

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.



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

Les acquéreurs des lots auront soin de maintenir, d'assurer et d'entretenir des plantations suffisantes et de choisir des arbres de haute tige correspondant au caractère du secteur, et d'utiliser des essences locales.

### **2.13. Possibilité maximale d'occupation des sols**

Il a été fixé pour l'ensemble du lotissement une surface de plancher de 5040 m<sup>2</sup> répartie de façon homogène entre les lots, soit 240m<sup>2</sup> de surface de plancher par lot.

## **3. DISPOSITIONS COMPLEMENTAIRES**

### **3.1. Syndicat des acquéreurs**

Les voies, les réseaux et les espaces libres du lotissement sont destinés à être incorporé au domaine public de la commune de Brem-sur-Mer.

Le lotisseur s'engageant, conformément aux articles R 442.7 et R 442.8 du code de l'urbanisme, à transférer la totalité des espaces et des équipements communs du lotissement une fois les travaux achevés dans le domaine public, il n'est pas prévu la création d'une Association Syndicale des acquéreurs.

En attendant le classement dans le domaine public, le sol des voies demeurera affecté à la circulation publique sans aucune restriction. L'entretien de celles-ci et des réseaux correspondants incomberont au lotisseur jusqu'à la prise en charge par la commune de Brem-sur-Mer qui interviendra après l'obtention par le lotisseur du certificat de conformité.

### **3.2. Servitudes diverses**

Il peut être placé sur les voies des installations d'intérêt commun (candélabres, poteaux, etc...). Les propriétaires ou ayants droits doivent souffrir sans indemnité, de 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.

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

L'acquéreur acceptera toutes les servitudes entraînées par les plantations réalisées par l'aménageur sur les espaces communs bordant son lot.

Les acquéreurs devront supporter les plantations réalisées sur les espaces communs, même si celles-ci ne sont pas à la distance légale.

Certains acquéreurs de lot devront supporter sur leur parcelle, le positionnement d'un coffret commun d'alimentation EDF, téléphone ou éclairage public. Ce coffret sera dans la mesure du possible, juxtaposé au coffret de branchement EDF privé et intégré au mur de clôture. Les lots concernés seront définis après étude détaillée des réseaux par les différents concessionnaires.

#### **Droit de tour d'échelle**

Les acquéreurs acceptent de consentir à leurs voisins une autorisation provisoire de tour d'échelle, pour une construction en mitoyenneté.

Ce droit de tour d'échelle se caractérise comme suit :



- Droit d'accès au mur existant consistant en un droit de passage sur une bande de terrain contiguë au mur à partir de la voie publique jusqu'à l'extrémité de ce mur et d'une largeur de 2,50 mètres ;
- Droit de pénétrer sur toute cette bande de terrain pour les ouvriers et tous les matériaux nécessaires pour mener à bien les travaux envisagés ;
- Droit de démonter la clôture existante ;
- Droit d'installer un échafaudage pendant la durée de la phase d'enduit.

### 3.3. Taxes

Les acquéreurs des lots seront astreints aux règlements des taxes en vigueur dans la commune de BREM SUR MER à la date de dépôt du permis de construire.

### 3.4. Adhésion aux présentes

La signature des actes comporte l'attribution en pleine propriété d'un lot défini, ainsi que l'adhésion complète aux dispositions du présent règlement établi par l'aménageur pour cette opération dont un exemplaire sera remis à chaque acquéreur de lot.

### 3.5. Dispositions afférentes aux modifications de 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 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 L442.10 du Code de l'Urbanisme).

Conformément aux dispositions des articles L442.9, R442.22, R442.23 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 du permis d'aménager.

### 3.6. Obligation du permis de construire

Les acquéreurs des lots doivent obligatoirement déposer une demande de permis ou une déclaration préalable suivant la réglementation en vigueur en Mairie de BREM SUR MER tant pour la construction principale que pour la construction annexe.

