

DÉPARTEMENT DE LA VENDÉE
COMMUNE DE SAINT JEAN DE MONTS

Lotissement "LA RIVE"

Chemin de la Rive CB n°59p

MAITRE D'OUVRAGE :



SARL LOTIPROMO
4, Square John Bardeen
Pôle Activ'Océan
85300 CHALLANS
secretariat@pajotpromotion.fr

GÉOMETRE :



EURL CESBRON HUGUES
26, Place A. Kastler - Pôle Activ'Océan
85300 CHALLANS
☎ : 02.51.93.41.79
accueil@cesbrongeometre.fr

ARCHITECTE :



Stéphane CHABROL
ARCHITECTE DPLG
6, Place Albert Einstein
85300 CHALLANS
☎ : 02.51.68.31.38
www.architecte-stephanechabrol.com

MAITRE D'OEUVRE :



AMEAS
19, Chemin du Pain Perdu
85300 CHALLANS
☎ : 02.28.12.01.46
dupont.ameas@orange.fr

REGLEMENT DU LOTISSEMENT

PA 10

ECHELLE : -/-----

Référence:
21793 - Plans PA

Indice	Date	Modifications / Observations
A	01-02-2022	Pièce pour dépôt d'une demande de Permis d'Aménager
B	22-03-2022	Substitution retrait ONF et stationnement

ARTICLE 1 : OBJET DU REGLEMENT

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 « La Rive » situé sur la Commune de SAINT JEAN DE MONTS et cadastré section CB n° 59p, ainsi que le périmètre en est défini sur le plan d'état des lieux et autres documents graphiques du dossier de demande d'autorisation. La superficie totale du lotissement est de : 1794m².

ARTICLE 2 : DIVISION DU TERRAIN

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

- Lots 1 à 4 :	Surface totale cessible	1333 m ²
- Lot Voirie 1 :	Surface voirie :	461 m ²
		<hr/>
Surface totale :		1794 m ²

Les lots numérotés de 1 à 4 sont destinés à recevoir les constructions autorisées à l'article Uc2 du règlement du PLU.

- Il ne sera autorisé qu'un seul logement par lot.
- La division de lot est interdite.
- La réunion de lots est interdite.

ARTICLE 3 : CHAMP D'APPLICATION

Le règlement est applicable en sus du droit des tiers et des règles générales d'urbanisme applicables sur le territoire de la Commune de SAINT JEAN DE MONTS à savoir les articles Uc1 à Uc14 de la zone Uc2 du Plan Local d'Urbanisme en vigueur.

Il est opposable à quiconque détient à quelque titre que ce soit tout ou partie du lotissement. Il doit être remis à chaque acquéreur de lot. Il doit être rappelé dans tout acte translatif ou locatif des parcelles à l'occasion de chaque vente ou location.

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

En sus du droit des tiers, s'appliquent les dispositions complémentaires suivantes :

ARTICLE 4 : DISPOSITIONS COMPLEMENTAIRES

4-1 : Voirie – Accès - Servitudes

Tous les lots seront desservis uniquement par la voie interne de l'opération.

Le lot 1 devra respecter une zone non constructible de 10m vis-à-vis de la zone Nd146-6 de la forêt domaniale.

Les lots 1,2 et 3 devront respecter une interdiction d'accès tel que figuré sur le plan de composition (PA4) du lotissement.

Les lots 1, 2, 3 et 4 devront respecter une côte altimétrique minimale pour le niveau fini du plancher RDC à +20cm par rapport à la voirie finie du lotissement au droit de chaque lot.

4-2 : Desserte par les réseaux

A - Eau Potable :

La desserte en eau potable sera réalisée suivant l'étude de VENDEE EAU.

Le lotisseur prendra en charge la réalisation des branchements pour tous les lots. Le branchement s'entend jusque et y compris le regard sur le terrain privé destiné à abriter le compteur. Les acquéreurs des lots devront obligatoirement s'y raccorder, la pose du compteur et l'ouverture du branchement seront à leur charge.

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

B - Assainissement eaux usées :

Le lotisseur prendra en charge la réalisation d'un réseau gravitaire d'assainissement eaux usées en refoulement vers le réseau collecteur existant sur le Chemin de la Rive.

Il prendra également en charge la réalisation des antennes de branchements pour tous les lots, jusqu'à 1 mètre au-delà de la limite de propriété. Les acquéreurs des lots devront obligatoirement s'y raccorder à leurs frais.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

C - Assainissement eaux pluviales :

Le lotisseur prendra en charge la réalisation d'un massif drainant sous chaussée permettant la collecte et l'infiltration des eaux de pluies captées par la voirie.

Les acquéreurs devront prévoir à leurs frais, et sur leur parcelle, les installations nécessaires pour

assurer la collecte et la rétention des eaux pluviales.

Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau des eaux usées.

D - Electricité :

La desserte en électricité sera réalisée suivant l'étude du SYDEV.

Des coffrets de branchements de type normalisé seront installés sur le domaine privé, en limite de voirie, aux frais du Lotisseur pour tous les lots.

Il incombe aux acquéreurs des lots de faire poser le compteur et de réaliser le réseau intérieur à partir du coffret jusqu'au disjoncteur. Le branchement devra être effectué en souterrain.

E - Téléphone - Fibre :

La desserte téléphonique et le câblage fibre sera réalisée suivant l'étude du concessionnaire.

Le lotisseur prendra en charge la réalisation du réseau souterrain (fourreaux en PVC). Un regard de branchement sera posé sur toutes les parcelles à proximité du coffret E.D.F.

Une demande d'installation devra être sollicitée auprès des Services des Télécommunications par les acquéreurs des lots. Le branchement devra être effectué en souterrain.

F - Modification des équipements

Toutes modifications des équipements mis en place par le Lotisseur, dans le cadre du programme des travaux, sollicités par un acquéreur, ne pourront être réalisées sur son terrain ou sur le terrain public :

- a) Qu'après accord de la municipalité
- b) Qu'après accord des Maîtres d'Ouvrages et Concessionnaires des réseaux
- c) Qu'aux frais exclusifs de l'intéressé.

4-3 : Possibilité maximale d'occupation du sol.

Le coefficient d'occupation au sol (COS) n'est pas réglementé.

L'emprise au sol maximale est fixée à 40% de la surface du terrain.

Tableau des surfaces			
N° lots	Surface terrain	Emprise au sol maxi.	Surface plancher maxi.
1	354m ²	141m ²	249m ²
2	319m ²	127m ²	249m ²
3	334m ²	133m ²	249m ²
4	326m ²	130m ²	249m ²
TOTAL :			996m²

4-5 : Taxes et redevances

Les acquéreurs seront assujettis aux taxes en vigueur dans la commune.

4-6 : Syndicat des acquéreurs

Une Association Syndicale sera constituée conformément aux dispositions des articles R 442-7 du Code de l'Urbanisme. Elle aura la propriété, la gestion et l'entretien de la voirie et des espaces verts.

4-7 : 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 dont un exemplaire doit être remis à chaque acquéreur de lot.

4-8 : Dispositions afférentes aux modifications 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 de 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.

4-9 : Obligation du Permis de Construire.

L'acquéreur du lot devra déposer, selon la réglementation en vigueur, soit une demande de Permis de Construire, soit une demande de Déclaration Préalable en Mairie de ST JEAN DE MONTS, tant pour la construction principale que pour les annexes.

4-10 : Etude de sol

Il appartiendra aux acquéreurs de faire réaliser éventuellement des sondages de sols et sous-sols avant le démarrage des travaux des immeubles pour déterminer en fonction des contraintes de la construction et des résistances des sols, le type de fondation à étudier. Les acquéreurs des lots ne pourront élever aucune contestation envers le lotisseur, en cas de surcoût de la construction, dû en particulier, à la réalisation de fondations spéciales.