

DÉPARTEMENT DE LA VENDÉE
COMMUNE DE SAINT JEAN DE MONTS

Lotissement "Le Clos du Bateau V3"

Chemin du Champ de Bataille

CX n°21p

MAITRE D'OUVRAGE :



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

GEOMETRE :



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

ARCHITECTE :



BESLIER-SIMON Agence d'Architecture
Les Salorges - 6, Rue du Gatineau
85270 SAINT HILAIRE DE RIEZ
☎ : 02.51.54.47.47
contact@beslier-simon.fr

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

**Référence:
22115 - Plans PA**

Indice	Date	Modifications / Observations
A	17/03/2023	Dépôt du dossier de Permis d'Aménager

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 « Le Clos du Bateau V3 » situé sur la Commune de Saint-Jean-De-Monts et cadastré section CX n° 21p, 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 : 6 709 m².

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.

Le projet s'inscrit dans l'OAP Le Monastir.

Il est opposable à quiconque détient à quelques titres 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.

ARTICLE 2 : DIVISION DU TERRAIN

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

Lots	Désignations	Surface
1 à 9	Lots cessibles	4 952 m ²
ev1 à ev4	Espaces verts	202 m ²
v1 et v2	Voirie	1 209 m ²
s1	Servitude de passage	321 m ²
t1	Transformateur électrique	25 m ²
Surface totale du projet :		6 709 m²

Il ne sera autorisé qu'un seul logement par lot.

La division de lot est interdite.

La réunion de lots est interdite.

ARTICLE 3 : DISPOSITIONS COMPLEMENTAIRES

3.1 Voirie Accès Servitudes

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

Afin d'améliorer la sécurité ainsi que la circulation, les lots 1,3,4,5,6,7,8 et 9 seront grevés d'une zone d'accès véhicules interdit et les lots 6,7,8 et 9 devront respecter un accès imposé matérialisé sur les plans de composition et plan de vente des lots. Tout autre accès véhicules sera interdit.

L'acquéreur du lot devra obligatoirement s'y conformer.

Tous les lots devront respecter la zone non aedificandi indiquée sur le plan de composition. Cette zone a pour vocation la préservation des arbres existants. Chaque acquéreur correspondant aura la responsabilité de maintenir l'intégrité du biotope existant et devra mettre en œuvre tout ce qui est possible pour en assurer sa préservation. Une attention particulière devra être apportée lors des constructions.

Tout acquéreur de lot accepte sans réclamation, la possibilité pour les propriétaires voisins, d'utiliser la voie mise en place dans cette opération.

Les acquéreurs et acquéreurs successifs supporteront toute servitude perpétuelle ou temporaire, de toute nature, qui auraient pour fonds servant les parties communes du lotissement et notamment les servitudes de passage et de réseaux.

Il peut être placé sur la voie des installations d'intérêt commun (candélabres, poteaux, etc. ...) Les propriétaires ou ayant droits doivent souffrir sans indemnité, l'apposition de toutes inscriptions ou la mise en place d'installations d'intérêt commun. Toute modification de ces ouvrages est à la charge des demandeurs.

3.2 Desserte par les réseaux

A Eau Potable :

Le lotisseur prendra en charge les branchements pour chaque lot, y compris les regards de comptage incongelable. Les acquéreurs des lots devront obligatoirement s'y raccorder, la pose du compteur et l'ouverture du branchement seront à leur charge.

Il est interdit à tout acquéreur que son réseau personnel faisant suite à son branchement à usage d'eau potable soit alimenté, soit directement, soit indirectement par une eau d'origine différente de celle du service public.

B Assainissement eaux usées :

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

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 l'installation d'un réseau de façon à collecter et canaliser les eaux pluviales de la voirie.

Chaque acquéreur de lot réalisera sur son terrain et à sa charge, un dispositif approprié et proportionné pour assurer l'infiltration de ses eaux pluviales de manière autonome. Un système individuel de collecte et d'infiltration devra donc être réalisé (tranchée d'infiltration directe sur le sol...). Ces aménagements ne devront pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement, conformément aux dispositions du code civil.

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

D Electricité :

L'alimentation en énergie électrique du lotissement sera assurée en souterrain, suivant le projet dressé par le syndicat d'électrification, et sous sa surveillance.

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 seront réalisés 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 Eclairage public :

Il ne sera pas installé d'éclairage public dans le lotissement. Il est préconisé aux acquéreurs des lots d'installer leur propre éclairage avec détecteur de mouvement.

G Boites aux lettres

Les acquéreurs des lots seront tenus de poser une boîte aux lettres individuelle à l'alignement de la voie pour faciliter le passage du facteur.

H 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 :

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

3.3 Possibilité maximale d'occupation du sol.

L'emprise au sol maximale est de 30% par lots.

Tableau des surfaces			
N° lots	Surface terrain	Emprise au sol maxi.	Surface plancher maxi.
1	553 m ²	165 m ²	249 m ²
2	569 m ²	170 m ²	249 m ²
3	573 m ²	171 m ²	249 m ²
4	576 m ²	172 m ²	249 m ²
5	620 m ²	186 m ²	249 m ²
6	515 m ²	154 m ²	249 m ²
7	515 m ²	154 m ²	249 m ²
8	515 m ²	154 m ²	249 m ²
9	516 m ²	154 m ²	249 m ²
TOTAL :			2 241 m²

3.4 Implantation des constructions

Dans le cadre de l'opération d'ensemble et afin d'assurer la sécurité des usagers, une continuité architecturale et la densification de la zone, les constructions respecteront un recul minimal de 1 m vis-à-vis des voies et 5 m au droit des garages.

3.5 Expression architecturale

Les projets de construction ou d'extension présenteront une cohérence architecturale et des volumes simples, Ils seront compatibles avec la charte architecturale de la Commune.

3.6 Clôtures

Les clôtures doivent être composées en harmonie avec le bâti environnant et les clôtures existantes. Elles ne doivent pas occasionner une gêne pour la sécurité routière (visibilité, insertion dans le trafic).

3.7 Stationnement

Cinq places de stationnement communes seront aménagées à l'entrée du lotissement et le long de la voie. Les stationnements privés aux lots se feront exclusivement sur le terrain d'assiette de chaque lot.

3.8 Performance énergétique

Une attention particulière sera à apporter sur l'implantation de l'unité extérieure dans le cas de l'utilisation de pompe à chaleur afin de préserver l'environnement visuel et acoustique du voisinage.

3.9 Taxes et redevances

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

3.10 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.

Chaque propriétaire devra assurer, dès l'acquisition, l'entretien de son lot.

3.11 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.

3.12 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, tant pour la construction principale que pour ces annexes.

3.13 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.

3.14 Syndicat des acquéreurs

Les espaces communs du lotissement seront gérés entre les acquéreurs des lots par la création d'une ASL conformément à l'article R442-8 du code de l'urbanisme.

3.15 Ordures ménagères

La collecte des ordures ménagères se fera via un espace aménagé à l'entrée du lotissement. Les acquéreurs devront obligatoirement déposer leurs ordures ménagères à l'intérieur de containers individuels mis à disposition par la Communauté de Communes. Ils seront déposés la veille au soir du jour du ramassage, puis rapportés à l'intérieur de chaque lot le jour du ramassage.

3.16 Végétation

Tous les arbres présents dans l'emprise de chaque lot devront être conservés dans la mesure du possible et sous réserve de compatibilité avec les projets de constructions.

Les coupes ne seront admises que dans les cas où elles s'avèrent nécessaires pour l'édification des constructions, l'accès et le stationnement.

En cas de coupe, une compensation par replantation sur site d'un nombre d'arbres au moins équivalent à celui des arbres supprimés est obligatoire.

Les permis de construire devront tenir compte d'un aspect paysager et l'implantation de ces arbres devra figurer sur les pièces de la demande de Permis de Construire de chacun des acquéreurs.

Cette obligation de plantation sera entièrement à la charge des acquéreurs et les plantations seront en adéquation avec la liste des espèces autorisées par la Commune et énumérées ci-dessous :

- MELIA azederach 12/14
- ACER monspessulanum 12/14
- FICUS carica 175/200
- QUERCUS ilex 200/250
- QUERCUS suber 8/10
- KOELREUTARIA paniculata 12/14

La replantation éventuelle de ces arbres devra être entièrement réalisée avant la demande de non contestation de la conformité du permis de construire auprès de la Mairie.