

DÉPARTEMENT DE LA VENDÉE  
COMMUNE DE BEAUVOIR-SUR-MER

**Lotissement "LA MARINE"**

**Avenue de l'Estran**  
**Parcelles BA Nos 18-22**

Vu pour être annexé à mon arrêté  
En date du

23 JAN. 2024

Le Maire

**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

**BUREAU D'ETUDES :**



**GEOUEST**  
26 Rue J. Y. Cousteau - BP50352  
85009 LA ROCHE SUR YON CEDEX  
☎ : 02.51.37.27.30  
contact@geouest.fr

**REGLEMENT DU LOTISSEMENT**  
**Modificatif n°1**

**PA 10**

**Référence:**  
**21080 - Plans PA**

Indice	Date	Modifications / Observations
A	18-09-2023	Pièce pour dépôt d'une demande de Permis d'Aménager Modificatif (correction du règlement du lotissement)

## **MODIFICATIF n°1**

Vu pour être annexé à mon arrêté  
En date du

23 JAN. 2024

Lotissement «La Marine»  
Règlement du lotissement

### **ARTICLE 1 : OBJET DU REGLEMENT**

Le Maire

Le présent règlement ne s'applique qu'aux espaces privés, il fixe les règles et servitudes d'intérêt général imposées dans l'assiette foncière du lotissement « La Marine » situé sur la Commune de BEAUVOIR SUR MER et cadastré section BA numéros 18 et 22 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 : 13 650m<sup>2</sup>.

### **ARTICLE 2 : DIVISION DU TERRAIN**

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

- Lots 1 à 24 : Surface totale cessible :	10 098 m <sup>2</sup>
- Lot 25 : Surface voirie- espaces verts :	3 552 m <sup>2</sup>
Surface totale :	<u>13 650 m<sup>2</sup></u>

Les lots numérotés de 1 à 24 sont destinés à recevoir les constructions autorisées aux articles 1AU2 du règlement du PLU.

Le lot 14 est destiné à la construction de 6 logements sociaux.

### **ARTICLE 3 : CHAMP D'APPLICATION**

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 et du règlement de la zone 1AU du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de BEAUVOIR SUR MER en vigueur à la date de la délivrance des autorisations d'urbanisme, s'appliquent les dispositions complémentaires suivantes :

### **ARTICLE 4 : DISPOSITIONS COMPLEMENTAIRES**

#### **4-1 : Voirie – Accès**

Afin d'améliorer la sécurité ainsi que la circulation, les lots 1 et 11 à 24 seront grevés d'une zone d'accès automobile interdit. L'acquéreur du lot devra obligatoirement s'y conformer.

## **MODIFICATIF n°1**

Lotissement «La Marine»  
Règlement du lotissement

Tout acquéreur de lot accepte sans réclamation, la possibilité pour les riverains d'utiliser la voie et les équipements du lotissement.

### **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.

La mise en place d'un poteau incendie devant le bassin de rétention, assurera la protection incendie de l'opération projetée.

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 vers un poste de refoulement à mettre en place devant le bassin de rétention. Ce refoulement sera raccordé au réseau collecteur existant, Rue des Saulniers.

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 de noues de collecte le long de la voie du lotissement.

En ce qui concerne les lots privatifs, 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 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 :**

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

Le 18-09-2023

Vu pour être annexé à mon arrêté

En date du

23 JAN. 2024

Le Maire

21080

Page 2 / 6

## MODIFICATIF n°1

Vu pour être annexé à mon arrêté  
En date du

23 JAN. 2024

Lotissement «La Marine»  
Règlement du lotissement

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.

En cas de nécessité définie par les services d'ENEDIS ou du SYDEV, l'implantation d'un poste de transformation électrique sera autorisée dans le lot 25.

### E – Téléphone / Fibre :

La desserte TELECOM/FIBRE sera réalisée suivant l'étude ORANGE.

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.

Maintenir au moins 25% de surfaces non imperméabilisées.

La Surface de Plancher maximale et la surface maximale imperméabilisée sont réparties par lot de la façon suivante :

LOT	SURFACE	SURFACE MAXIMALE IMPERMEABILISEE	SURFACE DE PLANCHER (R+1)
1	469 m <sup>2</sup>	351.75 m <sup>2</sup>	464 m <sup>2</sup>
2	433 m <sup>2</sup>	324.75 m <sup>2</sup>	428 m <sup>2</sup>
3	435 m <sup>2</sup>	326.25 m <sup>2</sup>	430 m <sup>2</sup>

## MODIFICATIF n°1

Lotissement «La Marine»  
Règlement du lotissement

4	420 m <sup>2</sup>	315.00 m <sup>2</sup>	415 m <sup>2</sup>
5	475 m <sup>2</sup>	356.25 m <sup>2</sup>	470 m <sup>2</sup>
6	357 m <sup>2</sup>	267.75 m <sup>2</sup>	353 m <sup>2</sup>
7	362 m <sup>2</sup>	271.50 m <sup>2</sup>	358 m <sup>2</sup>
8	367 m <sup>2</sup>	275.25 m <sup>2</sup>	363 m <sup>2</sup>
9	371 m <sup>2</sup>	278.25 m <sup>2</sup>	367 m <sup>2</sup>
10	373 m <sup>2</sup>	279.75 m <sup>2</sup>	369 m <sup>2</sup>
11	346 m <sup>2</sup>	259.50 m <sup>2</sup>	342 m <sup>2</sup>
12	455 m <sup>2</sup>	341.25 m <sup>2</sup>	450 m <sup>2</sup>
13	473 m <sup>2</sup>	354.75 m <sup>2</sup>	468 m <sup>2</sup>
14	851 m <sup>2</sup>	638.25 m <sup>2</sup>	842 m <sup>2</sup>
15	405 m <sup>2</sup>	303.75 m <sup>2</sup>	400 m <sup>2</sup>
16	405 m <sup>2</sup>	303.75 m <sup>2</sup>	400 m <sup>2</sup>
17	405 m <sup>2</sup>	303.75 m <sup>2</sup>	400 m <sup>2</sup>
18	405 m <sup>2</sup>	303.75 m <sup>2</sup>	400 m <sup>2</sup>
19	405 m <sup>2</sup>	303.75 m <sup>2</sup>	400 m <sup>2</sup>
20	378 m <sup>2</sup>	283.50 m <sup>2</sup>	374 m <sup>2</sup>
21	378 m <sup>2</sup>	283.50 m <sup>2</sup>	374 m <sup>2</sup>
22	378 m <sup>2</sup>	283.50 m <sup>2</sup>	374 m <sup>2</sup>
23	378 m <sup>2</sup>	283.50 m <sup>2</sup>	374 m <sup>2</sup>
24	374 m <sup>2</sup>	280.50 m <sup>2</sup>	370 m <sup>2</sup>
	10 098 m <sup>2</sup>	7 573.50 m <sup>2</sup>	9 985 m <sup>2</sup>

### 4-4 : Taxes et redevances

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

### 4-5 : Syndicat des acquéreurs

Une convention de transfert des équipements étant signée avec la mairie de Beauvoir Sur Mer, il ne sera pas créée d'Association Syndicale Libre.

### 4-6 : 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.

Vu pour être annexé à mon arrêté  
En date du

23 JAN. 2024

Le 18-09-2023

Le Maire

21080  
Page 4 / 6

## **MODIFICATIF n°1**

Vu pour être annexé à mon arrêté  
En date du  
23 JAN. 2024  
Le Maire

Lotissement «La Marine»  
Règlement du lotissement

### **4-7 : Dispositions afférentes à l'implantation des constructions**

L'acquéreur de lot 14 devra respecter la servitude d'aqueduc d'une largeur de 3m, pour passage d'une canalisation des eaux pluviales.

### **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 BEAUVOIR SUR MER, tant pour la construction principale que pour les annexes.

### **4-10 : Etude de sol**

Il appartiendra aux acquéreurs des lots 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.

### **4.11 : PPRL**

Le terrain étant en partie situé en Zone Bleue du PPRL, les habitations devront avoir une cote de premier plancher habitable au-dessus de la cote de référence « 2100 ». Dans tous les cas, leurs pièces à sommeil, niveaux ou zones refuges devront impérativement avoir la cote de leur plancher au-dessus de la cote de référence.

Les acquéreurs des lots 9, 10 11, 12, 13, 14, 15, 16, 23 et 24 devront respecter les normes et préconisations du règlement du PPRL.

### **4.12 : Servitudes**

Une zone non aedificandi est imposée sur une largeur de 3m en fond des lots 12-13 et 14 afin de conserver, en limite du projet avec les zones humides extérieures à l'opération, une bande végétale paysagère favorable à la biodiversité (conformément à l'OAP).

## MODIFICATIF n°1

Lotissement «La Marine»  
Règlement du lotissement

Une zone non aedificandi de 3m de large est imposée en fond des lots 6, 7, 8, 9, 10, 11, 20, 21, 22, 23 et 24. Les acquéreurs de ces lots sont invités à planter dans cette zone des arbustes d'essences locales.

Une zone non aedificandi de 4m de large est imposée en fond du lot 3. L'acquéreur de ce lot est invité à planter dans cette zone une haie végétale d'essences locales.

Une zone non aedificandi est imposée en fond des lots 4 et 5. La largeur de la zone non aedificandi sur ces lots 4 et 5 étant variable, les acquéreurs devront se référer au plan de composition. Cette zone aura vocation à recevoir une haie d'essences locales.

Vu pour être annexé à mon arrêté  
En date du  
23 JAN. 2024  
Le Maire