

Dossier : 221312

Commune de SAINT-JEAN-DE-MONTS

Maître d'ouvrage :

LOTIPROMO



Lotissement

"La Pinteraie"

PA 10 REGLEMENT

Septembre 2023

CONCEPTEUR
MAÎTRE D'OEUVRE
GEOMETRES - EXPERTS

Ph. PACAUD Ingénieur ESGT

SIT&A CONSEIL

1, Rue Viau - ZA Atout Sud
44400 REZÉ
Tél : 02 55 59 69 80

email : nantes@siteaconseil.fr



Commune de SAINT-JEAN-DE-MONTS (85)
Lotissement « La Pinaie »

PA10 - REGLEMENT DU LOTISSEMENT

DISPOSITIONS GÉNÉRALES :

Le présent règlement fixe les règles et servitudes d'intérêt général dans l'assiette foncière du lotissement.

L'assiette foncière est constituée des parcelles cadastrées section BP n° 159, 160p, 161p, 162p, 163, 244 et 245p de la Commune de SAINT-JEAN-DE-MONTS tel que le périmètre en est défini sur le plan de l'état des lieux et autres documents graphiques du dossier de demande d'autorisation.

A – Champ d'application :

Ce 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, le Plan Local d'Urbanisme. Le règlement est opposable à quiconque détient à quelque titre que ce soit un terrain compris dans l'assiette foncière du lotissement. Il doit être rapporté dans tous les actes de succession, de vente ou de location d'un lot, par voie de reproduction intégrale.

Le terrain d'assiette est situé en zone Uc2 du PLU.

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

B – Division du terrain :

Le lotissement est divisé tel que figuré au plan de composition annexé à l'autorisation de lotissement. Il comporte 9 lots, parcelles individuelles destinées à l'habitation.

Division de terrain : le lotissement est divisé tel que figuré au plan de composition (PA4).

ARTICLE 1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Application du Règlement du PLU

ARTICLE 2- OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Application du Règlement du PLU

ARTICLE 3 – ACCES ET VOIRIE

Règles à appliquer en complément du Règlement du PLU :

- Un seul accès véhicule sera autorisé par lot.
- Pour les lots 3, 5, 7 et 9 : la position de cet accès est fixe et devra être respectée conformément aux emprises figurant sur le plan de composition (PA4).
- Pour les lots 1, 2, 4, 6 et 8 la position des accès est libre mais doit respecter les conditions suivantes :
 - Les accès sur les espaces verts sont interdits.
 - Les accès sur les branchements sont interdits.
 - Les accès sur les places de stationnement communes sont interdits

Le niveau des seuils d'accès à chaque parcelle devra correspondre au niveau fini indiqué sur le coffret d'alimentation des énergies. Il devra être en conformité avec les cotes projet. La consultation du Bureau d'Etude pour détermination des altimétries des seuils est rendue obligatoire avant toute réalisation.

La position de l'accès à chaque lot, l'aménagement de l'entrée de places de stationnement devront être précisés sur chaque demande de permis de construire et seront soumis à conformité. Ils devront être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies du lotissement ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

ARTICLE 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Eau potable :

Application du Règlement du PLU

Assainissement :

Chaque acquéreur de lot devra vérifier les cotes de raccordement aux réseaux d'assainissement.

Dans le cas où un lot serait réalisé en contrebas avec des problèmes d'inondation ou risque de reflux du fait de la mise en charge du réseau EU ou EP sur domaine public ; l'acquéreur devra mettre en œuvre et à sa charge un clapet anti-retour dans un regard à créer en limite de sa propriété. Le regard de branchement mis en place sur le domaine public ne pourra pas servir à la mise en place d'équipement privatif.

Eaux usées :

Application du Règlement du PLU

Eaux pluviales :

Règles à appliquer en complément du Règlement du PLU :

L'Acquéreur assurera dans son lot la collecte des eaux pluviales **pour un événement de fréquence trentennale minimum** en provenance des surfaces imperméabilisées par un système d'absorption construit en fonction de la nature du sous-sol. INTERDICTION D'Y ENVOYER LES EAUX USEES.

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas modifier les axes et sens d'écoulement des eaux pluviales ; ces aménagements doivent garantir l'écoulement vers un exutoire particulier, réseau collecteur ou réseau hydraulique superficiel. L'installation de clôtures en travers des exutoires des eaux ne doit pas nuire au libre écoulement de celles-ci.

Le rejet d'un trop plein vers les espaces communs n'est pas autorisé.

Principe : Chaque acquéreur de lot devra installer sur sa parcelle un dispositif type tranchée drainante qui retiendra les eaux de pluie sur son terrain. Nous proposons une section de 70 x 70 cm ou 100cm de large x 50 cm de profondeur, celle-ci pouvant être adaptée en fonction de la nature du sol et de la profondeur du refus.

Elle sera constituée d'une enveloppe en feutre géotextile à l'intérieur de laquelle sera mis en place un drain d'épandage PVC à fente de 80 mm de diamètre, enrobé de matériaux dioritiques 20/40. Cette constitution drainante pourra être réalisée sous une couverture de terre végétale de 30cm. la longueur à mettre en œuvre sera fonction de la surface imperméabilisée sur la parcelle.

La surface imperméabilisée à prendre en compte est le cumul des surfaces de toitures (sauf toitures végétalisées), terrasses, accès garages, aires de manœuvre ou de stationnement et des allées.

Surface imperméabilisée sur la parcelle	100 m ²	200 m ²	300 m ²
Longueur tranchée drainante Hypothèse 70 x 70 cm / 100 x 50 cm	15 ml	30 ml	45 ml

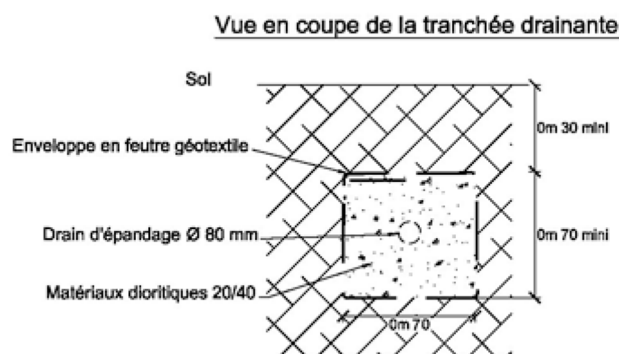
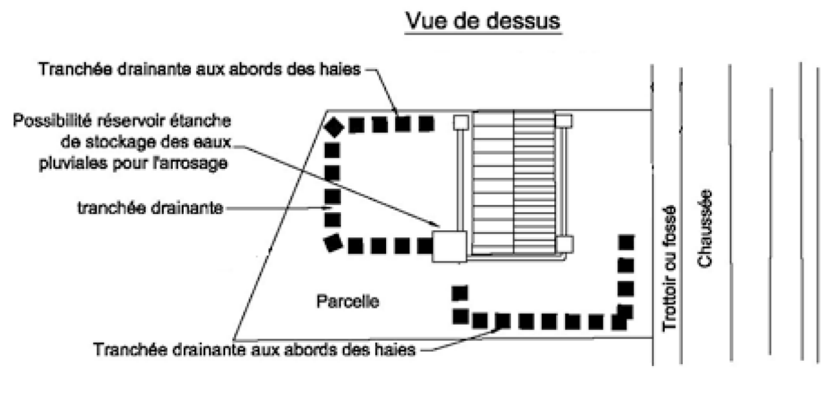
Si les drains sont posés en parallèle, il est obligatoire de respecter une inter-distance de 1m entre chaque drain.

La mise en place de réservoirs afin de stocker les eaux pluviales pour arroser les espaces verts ou le jardin est vivement conseillée.

Dans l'hypothèse où le propriétaire souhaiterait réaliser une extension de bâtiment ou simplement d'une surface imperméabilisée, il devra s'assurer que le dimensionnement des ouvrages de rétention réalisés est suffisant pour gérer ces nouveaux aménagements. Si ces ouvrages sont insuffisants, il devra en mettre en place des nouveaux.

Il est interdit de modifier les ouvrages mises en place sur le domaine public.

Remarque : La surverse sur le domaine public n'est pas autorisée.



L'acquéreur d'un lot situé en contrebas par rapport à la voirie devra prendre toutes dispositions à l'intérieur de son lot pour que les eaux pluviales de ruissellement ne pénètrent pas dans sa construction (construire ses clôtures et le seuil des portails et portillons avec une légère surélévation).

Chaque acquéreur devra veiller à construire le seuil de son portail d'entrée 5cm au-dessus du niveau fini du trottoir.

Les altitudes du plancher de chaque construction, du terrain naturel, et de la voirie située face à la parcelle devront figurer sur le plan de masse du dossier de demande de permis de construire.

L'implantation des dispositifs d'absorption à l'intérieur de chaque lot devra être étudiée de telle sorte que les eaux de ruissellement ne viennent pas inonder l'habitation et ne débordent pas sur les terrains riverains. Dans tous les cas, les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent empêcher les écoulements provenant des fonds supérieurs ni aggraver la servitude d'écoulement envers les fonds inférieurs (Code civil - art 640 et 641)

Tout niveau de construction, même non habité, situé en dessous du terrain ou de la chaussée desservant les constructions devra être protégées contre les eaux de ruissellement et le refoulement des réseaux en cas de mise en charge.

Noues et tranchée drainantes créés par le lotisseur :

Noues et tranchées drainantes : Il est interdit de remblayer ou obstruer les tranchées drainantes et noues existantes, à conserver ou créées par le lotisseur.

Électricité, téléphone, télédistribution :

Application du Règlement du PLU

Déchets :

La collecte des ordures ménagères devra respecter le règlement communautaire de gestion des déchets..

ARTICLE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Application du Règlement du PLU

Nota : Les cotes périmétriques et les surfaces ne seront définitives qu'après bornage des lots.

ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions et installations doivent être édifiées avec un recul minimal de 1 mètre des voies ou des emprises publiques.

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Application du Règlement du PLU.

Rappel : L'implantation des constructions devra respecter la bande inconstructible :

- Au sud des lots 1, 2 et 3,
- A l'est des lots 3, 4 et 5,
- Au nord des lots 5, 6 et 7,
- A l'est des lots 7, 8 et 9.

ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Application du Règlement du PLU

ARTICLE 9- EMPRISE AU SOL

Application du Règlement du PLU

ARTICLE 10- HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Application du Règlement du PLU

ARTICLE 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Règles à appliquer en complément du Règlement du PLU:

11.3 Altitude minimum de plancher de chaque construction :

- ✓ Autour de chaque construction, le niveau du plancher inférieur devra se situer à 30cm minimum au-dessus du point le plus bas du terrain naturel, ceci afin d'éviter toute pénétration de l'eau pluviale dans lesdites constructions. Cela reste un principe qui sera adapté en fonction de chaque terrain et de chaque projet.
- ✓ Chaque acquéreur devra prendre toute disposition pour déterminer le niveau de plancher qui permettra le raccordement en gravitaire de sa construction sur le branchement eaux usées en attente.
- ✓ Les altitudes du plancher de chaque construction, du terrain naturel, et de la voirie située en face de la parcelle devront figurer dans le dossier de demande de permis de construire :
 - Sur le plan de masse.
 - Sur un profil en travers figurant une coupe de la construction avec son accès et le trottoir situé devant.
- ✓ Les acquéreurs devront supporter les talus des voies, en remblai ou en déblai, sur l'emprise même de leur terrain. Ils pourront s'ils le jugent utile, construire à leurs frais, à la place du talus, un mur de soutènement de leur terrain ou de la voie.
- ✓ La limite entre la voirie (hors espaces verts) et les parcelles privées sera délimitée physiquement par une construction (fondation béton, parpaing, bordure...) à la charge des propriétaires des parcelles et permettant le blocage du revêtement avant la fin de finition de la voirie.

ARTICLE 12 – STATIONNEMENT

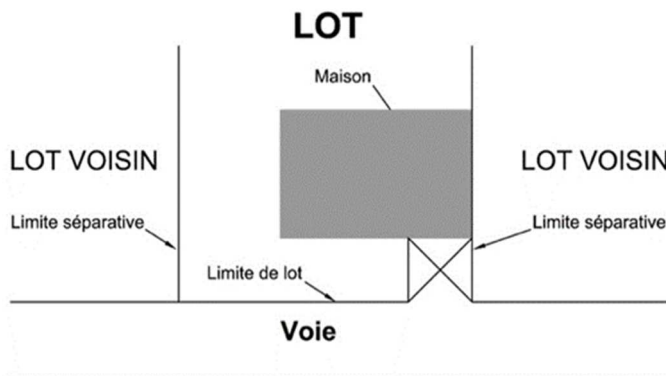
Règles à appliquer en complément du Règlement du PLU :

Sur chaque lot, une aire privative de stationnement de dimensions 5mX5m minimum sera réalisée par l'acquéreur. Cet espace est destiné à assurer le stationnement de deux véhicules, selon les schémas de principe ci-joints.

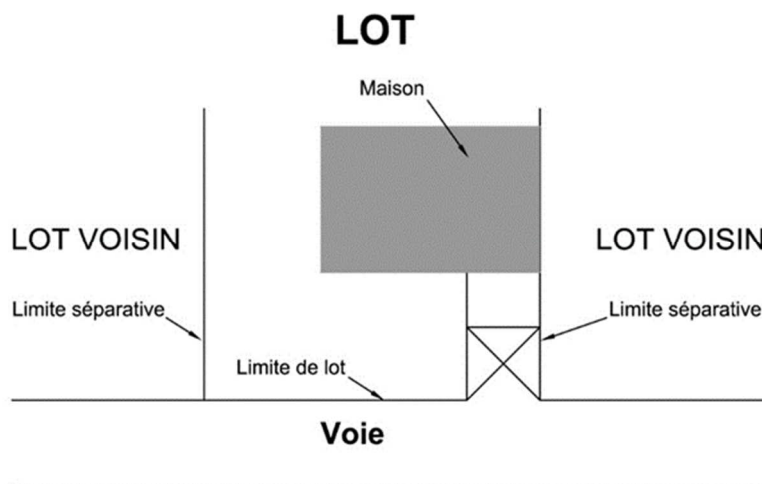
SCHEMA DE PRINCIPE DES EMPLACEMENTS de dimension 5X5 :

Ce principe sera adapté en fonction de chacun des projets, de la distance d'implantation par rapport à la Rue etc...)

Solution maison accolée à l'espace de stationnement (côté rue) :



Solution maison non accolée à l'espace de stationnement (côté rue) :



L'emplacement 5X5 sur chaque parcelle est prévu dans les emprises figurant sur le plan de composition.

Pour les lots 3, 5, 7 et 9 : la position de cet emplacement est fixe et devra être respectée conformément aux emprises figurant sur le plan de composition (PA4).

Pour les lots 1, 2, 4, 6 et 8 la position de cet emplacement est libre mais doit respecter les conditions suivantes :

- Les accès sur les espaces verts sont interdits.
- Les accès sur les branchements sont interdits.
- Les accès sur les places de stationnement communes sont interdits

ARTICLE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Règles à appliquer en complément du Règlement du PLU :

La réalisation du lotissement a nécessité l'abattage d'arbres existants (pour lequel une demande d'autorisation de déboisement a été réalisée), et la plantation de nouveaux sujets en nombre équivalent.

Concernant les lots privés, des zones non-aedificandi ont été définies au fond des lots privés et chaque arbre coupé dans la cadre du projet de construction dans la parcelle sera replanté dans ces zones permettant ainsi de maintenir une trame verte, un corridor écologique.

ARTICLE 14 – SURFACE DE PLANCHER

Le lotisseur fixe la Surface de Plancher applicable à chaque lot suivant le tableau de répartition ci-après :

SURFACE DE PLANCHER AFFECTEE A CHAQUE LOT

Lot n°	Contenance en m ²	Surface de plancher maxi en m ²
1	750	400
2	750	400
3	779	400
4	631	350
5	788	400
6	575	300
7	793	400
8	781	400
9	760	400
TOTAL	6 607	3 450

ARTICLE 15 – MODIFICATION DES EQUIPEMENTS

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.

ARTICLE 16 – 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.

Les acquéreurs de l'ensemble des lots devront supporter la présence du surplomb végétal des arbres existants à l'extérieur de leurs lots et n'auront pas le droit d'intervenir sur cette végétation sans autorisation préalable du propriétaire riverain.

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

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 en question 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.

ARTICLE 17 – TAXES

Les acquéreurs des lots seront astreints aux règlements des taxes en vigueur dans la commune SAINT-JEAN-DE-MONTS à la date de dépôt de leur permis de construire.

ARTICLE 18 – ADHESION AUX PRESENTES

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.

ARTICLE 19 – DISPOSITIONS AFFERENTES AUX MODIFICATIONS DE REGLES POSEES PAR LE REGLEMENT

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.

ARTICLE 20 – 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 SAINT-JEAN-DE-MONTS tant pour la construction principale que pour la construction annexe.

Le lotisseur