



**GÉOMÈTRE - EXPERT**  
GARANT D'UN CADRE DE VIE DURABLE

Hugues CESBRON  
GÉOMETRE EXPERT D.P.L.G  
10, Place A. KASTLER  
Parc Tertiaire 4 - Pôle Activ' Océan  
85300 CHALLANS  
Tel : 02-51-93-41-79

email : [lotissement@cesbrongeometre.fr](mailto:lotissement@cesbrongeometre.fr)



## DÉPARTEMENT DE LA VENDÉE COMMUNE DE SAINT-JEAN-DE-MONTS

### Lotissement : " Les Bouleaux "

Rue de la croix des verdons  
Cadastre : AE n° 887

#### MAITRE D'OUVRAGE :



**SAS BATIPROMO**  
2, Imp. de la Fougeraie  
85300 CHALLANS  
02.51.49.28.35.  
[secretariat@pajotpromotion.fr](mailto:secretariat@pajotpromotion.fr)

#### ARCHITECTE :



**BESLIER-SIMON**  
150 Chemin de Port-Neuf  
85270 NOTRE DAME DE RIEZ  
02.51.54.47.47 [contact@beslier-simon.fr](mailto:contact@beslier-simon.fr)

#### MAITRISE D'OEUVRE :



**Ameas**  
l'assistance de vos projets

**AMEAS**  
19, Chemin du Pain Perdu  
85300 CHALLANS  
02.28.12.01.46.  
[dupont.ameas@orange.fr](mailto:dupont.ameas@orange.fr)

#### BE ENVIRONNEMENT :

**PA 10**

**ECHELLE : -/---**

**Référence:  
25534 PA - MR**

## RÈGLEMENT DU LOTISSEMENT

| Indice | Date       | Modifications / Observations          |
|--------|------------|---------------------------------------|
| A      | 08/12/2025 | Dépôt du dossier de Permis d'Aménager |
| B      | 15/01/2026 | Substitution en cours d'instruction   |
|        |            |                                       |
|        |            |                                       |

## **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 « Les Bouleaux » situé sur la Commune de Saint-Jean et cadastré section AE n° 887, 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 : 2 713 m<sup>2</sup>.

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.

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.

Il sera indiqué dans les actes de vente ou de location que le règlement a été communiqué aux acquéreurs ou aux locataires qui reconnaissent l'avoir reçu et en avoir pris une parfaite connaissance.

Le complément graphique du présent règlement est le plan de composition.

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 :

| <b>Lots</b>                       | <b>Désignations</b> | <b>Surface</b>             |
|-----------------------------------|---------------------|----------------------------|
| 1 à 6                             | Lots cessibles      | 2 111 m <sup>2</sup>       |
| V1                                | Voirie              | 602 m <sup>2</sup>         |
| <b>Surface totale du projet :</b> |                     | <b>2 713 m<sup>2</sup></b> |

La réunion de lots est interdite.

Le lot V1 constitue l'ensemble des espaces communs intérieurs du lotissement (voiries, espaces verts, cheminements, réservations de voirie) ; ils pourront recevoir suivant les besoins, des équipements publics tels un poste de transformation EDF, une réserve incendie, un poste de refoulement EU, etc...

## **ARTICLE 3 : DISPOSITIONS COMPLEMENTAIRES**

### **3.1 Voirie Accès Servitudes**

Tous les lots seront desservis uniquement par la voie interne de l'opération. Un seul accès automobile sera autorisé par lot.

Afin d'améliorer la sécurité ainsi que la circulation, le lot 6 sera grevé d'une zone d'accès véhicules interdit. L'acquéreur du lot devra obligatoirement s'y conformer.

L'emplacement privilégié pour l'accès indiqué au plan de composition sera de préférence non clos. Toutefois, en cas de modification, celui-ci devra tenir compte des coffrets, candélabres, plantations...

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

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.

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 passages et de réseaux. Il en sera de même pour les servitudes relatives à la construction éventuelle de postes publics de transformation EDF.

Ils ne pourront empêcher les agents des concessionnaires des différents réseaux ou ceux des entreprises accréditées par eux, de pénétrer sur les parcelles pour la construction, la surveillance, l'entretien et la réparation de ces différents réseaux et branchements.

Toute modification des équipements mis en place par le lotisseur dans le cadre de son programme des travaux sera aux frais exclusifs de l'acquéreur, après accord du maître d'ouvrage et des services gestionnaires ou techniques concernés.

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 haies existantes à l'extérieur de leurs lots et n'auront pas le droit d'intervenir sur cette végétation sans autorisation préalable du propriétaire riverain. Les acquéreurs devront supporter les plantations éventuelles réalisées sur les espaces communs.

### **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 et des lots vers un massif filtrant sous chaussée.

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 Boîtes 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 sera conforme aux règles générales d'urbanisme applicables sur le territoire de la Commune de Saint-Jean-de-Monts.

| <b>Tableau des surfaces</b> |                    |                      |                           |
|-----------------------------|--------------------|----------------------|---------------------------|
| N° lots                     | Surface terrain    | Emprise au sol maxi. | Surface plancher maxi.    |
| 1                           | 290 m <sup>2</sup> | --- m <sup>2</sup>   | 249 m <sup>2</sup>        |
| 2                           | 353 m <sup>2</sup> | --- m <sup>2</sup>   | 249 m <sup>2</sup>        |
| 3                           | 410 m <sup>2</sup> | --- m <sup>2</sup>   | 249 m <sup>2</sup>        |
| 4                           | 397 m <sup>2</sup> | --- m <sup>2</sup>   | 249 m <sup>2</sup>        |
| 5                           | 342 m <sup>2</sup> | --- m <sup>2</sup>   | 249 m <sup>2</sup>        |
| 6                           | 319 m <sup>2</sup> | --- m <sup>2</sup>   | 249 m <sup>2</sup>        |
| <b>TOTAL :</b>              |                    |                      | <b>1 494m<sup>2</sup></b> |

### **3.4 Implantation des constructions**

L'implantation des constructions sera conforme aux règles générales d'urbanisme applicables sur le territoire de la Commune de Saint-Jean-de-Monts.

### **3.5 Hauteur des constructions**

La hauteur des constructions sera conforme aux règles générales d'urbanisme applicables sur le territoire de la Commune de Saint-Jean-de-Monts.

### **3.6 Expression architecturale**

L'expression architecturale des constructions sera conforme aux règles générales d'urbanisme applicables sur le territoire de la Commune de Saint-Jean-de-Monts.

### **3.7 Clôtures**

L'édification de clôture n'est pas obligatoire, en cas de constructions, elles devront être conformes aux règles générales d'urbanisme applicables sur le territoire de la Commune de Saint-Jean-de-Monts.

L'accès aux places de stationnement privatif sera de préférence non clos. La clôture du terrain pourra se faire dans le fond de l'espace non clos et en retour sur la limite séparative, jusqu'à l'alignement.

Les clôtures ne doivent pas occasionner une gêne pour la sécurité routière (visibilité, insertion dans le trafic).

### **3.8 Stationnement**

Trois places de stationnement communes seront aménagées le long de la voirie du lotissement. Les stationnements privés aux lots se feront exclusivement sur le terrain d'assiette de chaque lot.

### **3.9 Performance énergétique**

Une attention particulière sera à apporter sur l'implantation de dispositif de climatisation, de réserve d'eau pluviale ou de l'unité extérieure dans le cas de l'utilisation de pompe à chaleur afin de préserver l'environnement visuel et acoustique du voisinage.

### **3.10 Taxes et redevances**

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

### **3.11 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.

### **3.12 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.

### **3.13 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.

### **3.14 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.

### **3.15 Syndicat des acquéreurs / espace commun en indivision**

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.

Le sol des voies demeurera affecté à la circulation publique sans aucune restriction. L'entretien des voies, des espaces communs, des réseaux incombera au lotisseur jusqu'à la prise en charge par l'Association Syndicale des propriétaires.

### **3.16 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. Ils seront déposés la veille au soir du jour du ramassage, puis rapportés à l'intérieur de chaque lot le jour du ramassage.