

DÉPARTEMENT DE LA VENDÉE
COMMUNE DE SAINT JEAN DE MONTS

Lotissement "Le Clos du Bateau"

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

GÉOMETRE :



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	06-07-2022	Pièce pour un nouveau dépôt de demande de Permis d'Aménager

ARTICLE 1 : OBJET DU REGLEMENT

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 «Le Clos du Bateau» situé sur la Commune de SAINT JEAN DE MONTS et cadastré section CX numéro 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 : 6 726 m².

ARTICLE 2 : DIVISION DU TERRAIN

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

- Lots 1 à 9 :	Surface totale cessible :	5 045 m ²
- Lots v1 et v2 :	Surface voirie :	1 442 m ²
- Lot s1 :	Servitude de passage :	214 m ²
- Lot t1 :	emplacement transformateur :	25 m ²
		<hr/>
Surface totale :		6 726m ²

Les lots numérotés de 1 à 9 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.

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 Uc3 du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de SAINT JEAN DE MONTS 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, 3, 4, 5 et 9 seront grevés d'une zone d'accès automobile interdit. L'acquéreur du lot devra obligatoirement s'y conformer.

Pour des raisons de sécurité, il pourra être exigé le regroupement des accès de plusieurs unités foncières ou plusieurs lots.

Le nombre d'accès automobile sera limité à un par lot.

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 protection incendie de l'opération sera assurée par le poteau incendie existant à proximité du terrain, à l'angle du Chemin du Champ de Bataille et de l'Avenue d'Orouët.

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 dans le lotissement, vers le réseau collecteur existant, Chemin du Champ de Bataille.

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 massifs drainants pour gérer les Eaux Pluviales de la voirie.

En l'absence de réseau, les acquéreurs devront gérer, à leur charge exclusive, les eaux pluviales sur leur lot, soit par infiltration en surface, soit par la mise en place d'une tranchée drainante.

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 sera réalisée suivant l'étude d'un prestataire agréé.

Le lotisseur prendra en charge la réalisation du Génie Civil du réseau souterrain (fourreaux en PVC). Un regard de branchement sera posé sur toutes les parcelles à proximité du coffret électrique. Il prendra également en charge le câblage de la Fibre Optique dans le lotissement.

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 : Dispositions afférentes à l'implantation des constructions

Les constructions devront respecter un recul supérieur ou égal à 1m de la voie interne du lotissement (lots v1 et v2).

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

Coefficient d'emprise au sol : 0.30

La Surface de Plancher maximale et la surface maximale d'emprise au sol sont réparties par lot de la façon suivante :

LOT	SURFACE	SURFACE D'EMPRISE AU SOL MAXIMALE	SURFACE DE PLANCHER MAXIMALE AUTORISEE
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	579 m ²	173 m ²	249 m ²
5	620 m ²	186 m ²	249 m ²
6	537 m ²	161 m ²	249 m ²
7	537 m ²	161 m ²	249 m ²
8	537 m ²	161 m ²	249 m ²
9	540 m ²	162 m ²	249 m ²
5 045 m ²		1 510 m ²	2241 m ²

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 SAINT JEAN DE MONTS, tant pour la construction principale que pour les annexes.

4-10 : Etude de sol

Concernant les lots 6 à 9, une étude géotechnique préalable (mission G1-PGC selon la Norme NF P94-500 de Novembre 2013) sera réalisée par le lotisseur en cas de sous-sol argileux, suivant la carte d'exposition « retrait-gonflement des argiles » consultable sur le site internet georisque.gouv.fr

Il appartiendra aux acquéreurs de ces lots de faire réaliser éventuellement une mission G2 avec 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.

Il appartiendra aux acquéreurs des lots 1 à 5 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 : Interdiction déboisement

L'acquéreur de chaque lot aura obligation de respecter l'interdiction d'abatage d'arbres dans la zone hachurée en bleu sur le plan de composition, identifiée comme zone non aedificandi préservée.