

DEPARTEMENT DE LA VENDEE COMMUNE DE LA BARRE DE MONTS

" Chemin des Boutonneaux "



PA 10 - REGLEMENT DU LOTISSEMENT

- LE PETIT JOURNAL -



Hugues CESBRON
GEOMETRE EXPERT D.P.L.G
31, Rue des Sables
B.P. 33
85230 BEAUVOIR-SUR-MER
Tel : 02-51-93-81-22
Fax : 02-51-93-81-23
email : hugues.cesbron@cesbron-geometre.fr



Date : 19 Avril 2018

Ref : 17493

Echelle : 1/250

Cadastre : Section : AR
N° : 25, 28

Modifié le : - 22 Juin 2018 (suite courrier incomplet)
- 19 Octobre 2018 (Pièce à substituer)

Complété le :

Vu pour être annexé à mon arrêté
en date du 26 OCT. 2018

Pour le Maire,
L'Adjointe déléguée
Isabelle DELAPRÉ



LEGENDE

Clotures-Limites		E.D.F.	Eclairage Public	Bati	A.E.P.	Eaux Pluviales	Fossés Mares	Mobilier Urbain
Mur 0.17	Cloture présumée mitoyenne	EDF + Eclairage			Bouche d'eau	Buses	Mare	
Mur 0.30	Cloture présumée privative	Ligne MT		Bati léger	Syphon	Regards	Fossé	Banc
Mur 0.50	Cloture légère	Ligne BT	VOIRIE	Ligne Telecom	Regard de Compteur		Puits	Poubelle
Pilier	LIMITE		ACI	Poteau PTT	Conduite		Eaux Usées	WC
Borne nouvelle	accès véhicule	Coffret EDF	CCI	Chambres	Poteau Incendie		Conduite	Vegetation
Borne ancienne			Empièremment					
Piquet	accès piétonnier	EDF+ Eclairage +Telecom			Talus	Grilles	Regards	
Clou	Parking véhicule	EDF + TeleCom						
Borne décalée de 0.20	fe: Cote Fil d'eau T: Cote Tampon R: Cote Radier	Chambre		Tel	Haies			

LE PETIT JOURNAL

Article 1 : objet du règlement

Le présent règlement ne s'applique qu'aux espaces privatifs, il fixe les règles d'intérêt général imposées dans l'assiette foncière du Lotissement « LE PETIT JOURNAL » situé sur le chemin des Boutonneaux en la commune de la Barre de Monts.

Il est cadastré section AR n° 25 et 28 pour une superficie totale de 7998 m² tel que le périmètre en est défini sur le plan de l'état des lieux et pièces graphiques du présent dossier.

1.1. : champ d'application

Le règlement est applicable en sus du droit des tiers et des règles d'urbanisme en vigueur sur la Commune de la Barre de Monts.

Il est opposable à quiconque détient à quelque titre que ce soit, un terrain compris dans l'assiette foncière du lotissement.

Ce règlement devra être remis à chaque acquéreur de lot, préalablement à la vente.

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

1.2. : division du terrain

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

- terrains privatifs cessibles : lots 1 à 11
- voirie et espaces verts : lot 12

Les travaux de viabilisation et de voirie seront réalisés en une seule phase.

Article 2 : mode d'utilisation et occupation des sols

2.1. Types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés

Sont autorisées dans le lotissement les constructions individuelles à usage d'habitation et leurs annexes. Les annexes seront implantées selon la configuration de la parcelle et l'implantation de la maison.

Il ne sera admis qu'un seul logement par lot. La réunion de deux lots est interdite.

Les abris de jardins devront être implantés en limites séparatives et/ou en fond de parcelle, sauf si la topographie l'interdit. Cependant, en toute hypothèse, l'implantation ne pourra être permise qu'au-delà du droit de la limite arrière de la construction principale.

Des activités professionnelles libérales pourront être autorisées ; dans ce cas, la superficie nécessaire au stationnement sera prévue sur la parcelle.

2.2. Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits

- Les sous-sols, sauf pour les vides sanitaires,
- Les constructions, les activités, les établissements et les occupations du sol qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation,
- Les dépôts de ferrailles, de déchets, de vieux véhicules et de tous les biens de consommation inutilisables,
- L'ouverture de carrière ou de gravière,
- Les terrains aménagés de camping-caravanage permanent ou saisonniers (réglementés par les articles R 443.7 à R 443.8.2 du Code de l'Urbanisme),
- La pratique du camping ainsi que le stationnement des caravanes, des autos caravanes quelle qu'en soit la durée,
- L'implantation des bâtiments d'élevage et des bâtiments industriels,
- La création et l'extension des parcs de stationnement privés non liés à des opérations d'habitat,
- Les antennes de radio-transmission, les éoliennes d'une hauteur égale ou supérieure à 12 m,
- les affouillements et exhaussements de sol non liés à l'aménagement de la zone (puits)...

Pendant la durée de la construction, il est interdit de gâcher le mortier sur les trottoirs ou les chaussées, et d'y déposer des matériaux. Les acquéreurs des lots seront tenus responsables des dégâts provoqués de leur fait ou par leurs entreprises de construction, aux chaussées, bordures, trottoirs, canalisations, plantations et tout équipement des voies du lotissement et devront procéder à leur remise en état à leurs frais exclusifs.

Tout acquéreur devra impérativement brancher son habitation sur le réseau public d'eau potable et d'assainissement.

2.3. Accès et voirie

- VOIRIE :

L'ensemble de la voirie est porté sur les documents graphiques qui délimitent l'espace collectif. Elle aura les emprises fixées à ces documents.

La desserte automobile du lotissement se fera par la voie intérieure (cf plan de composition - PA 4) du lotissement sauf pour les lots 1 et 6. Un seul accès sera autorisé par lot.

L'accès au lot de dimension 6,00 m x 6,50 m devra être laissé libre, cet emplacement sera non clos à l'alignement de la voie et devra permettre le stationnement de 2 véhicules. Ces emplacements seront obligatoires pour tous les lots.

Les acquéreurs des lots 1 à 3, 5 à 8 et 11 devront obligatoirement respecter les zones d'accès interdits aux véhicules présent sur leur parcelle (voir plan PA 4).

- SEUILS :

Chaque propriétaire sera tenu d'établir les seuils des entrées de son lot (clôture à l'alignement) à un niveau supérieur au point le plus haut de la voie au droit de son lot.

2.4. Desserte par les réseaux

Tout acquéreur de lot ne peut apporter de modifications aux équipements, programmés ou mis en place, de l'aménageur sur son propre lot (réseaux en attente, coffret EDF...) ou sur les équipements communs, sauf accord de la Commune et Concessionnaires de réseaux et à ses frais exclusifs.

2.4.1. Eau potable

La desserte en eau potable sera réalisée suivant l'étude de VENDEE EAU. Le lotisseur prendra en charge la réalisation des branchements au réseau d'eau potable pour chaque lot.

Les acquéreurs des lots devront obligatoirement s'y raccorder ; la pose du compteur et l'ouverture du branchement seront à leur charge.

2.4.2. Assainissement

2.4.2.1. Eaux pluviales

En l'absence de réseau collectif, les acquéreurs des lots 1,2 ,3 et 6 devront évacuer les eaux par ruissellement vers les fossés riverains à leur parcelle.

Pour les lots 4, 5 et 7, les eaux seront évacuées par ruissellement sur la chaussée dont le profil permettra un écoulement vers les fossés latéraux existants.

Pour les lots 8, 9, 10 et 11, le lotisseur prendra en charge la réalisation des rejets en PVC 160 jusqu'à 1 mètre environ au-delà de la limite, dans les fossés latéraux. Il n'y aura pas de boîte de branchements et les tuyaux seront repérés par des piquets. Les acquéreurs de ces 4 lots devront obligatoirement s'y raccorder.

2.4.2.2. Eaux usées

Le lotisseur prendra en charge la réalisation de deux réseaux gravitaires d'assainissement ainsi que des antennes de branchements jusqu'à 1 mètre environ au-delà de l'alignement ou par l'intermédiaire d'un tabouret.

Les acquéreurs des lots devront obligatoirement s'y raccorder.

2.4.3. Électricité

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

Un coffret de branchement sera installé en limite de voirie par le lotisseur pour chaque lot. Les acquéreurs des lots devront réaliser à leur frais le raccordement du coffret au disjoncteur.

2.4.4. Téléphone

La desserte téléphonique sera réalisée suivant l'étude de France TELECOM.

Un regard de branchement sera installé à l'arrière du coffret électrique par le lotisseur pour chaque lot.

Une demande d'installation devra être sollicitée auprès des services de Télécommunication par les acquéreurs des lots.

2.4.5. Protection incendie

La protection incendie du site sera assurée par deux poteaux présents à proximité du lotissement.

2.5. Forme et caractéristiques des lots

La forme des différents lots composant le lotissement projeté doit être conforme aux documents graphiques approuvés.

Les lots 1 à 11 sont des terrains privatifs cessibles destinés à des constructions respectant les dispositions de l'article 2.1.

Le lot 12 représente la voirie du lotissement et les espaces verts.

2.6. Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques

Les équipements d'infrastructures, ainsi que les équipements publics sont exemptés de prospects à respecter lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité).

Les implantations seront conformes aux principes définis au plan d'hypothèse d'implantation (PA 9). Elles devront s'implanter au niveau de la façade principale à une distance minimale de 3 mètres par rapport à l'alignement de la voie interne et 5 mètres de l'alignement du chemin des Boutonneaux.

2.7. Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être édifiées :

- Soit en ordre continu d'une limite latérale à l'autre.
- Soit en retrait partiellement ou totalement par rapport aux limites séparatives d'un seul côté ou des deux côtés.

En cas de retrait, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($L=H/2$, égale ou supérieure à 3m).

Toutefois, les constructions pourront être édifiées en limites séparatives dans les cas suivants :

- a) Si au droit de la limite, leur hauteur ne dépasse pas 5,00m au faitage.
- b) Si la longueur du bâti en limite séparative ne dépasse pas 15 mètres maximum.
- c) Si la hauteur à l'égout est limitée à 3,50m.

2.8. Implantation des constructions les unes rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

2.9. : emprise au sol

La surface d'emprise au sol n'est pas réglementée.

2.10. Hauteur des constructions

Toutes les constructions doivent satisfaire à deux ensembles de règles : l'une se rapportant à la hauteur absolue, l'autre à la hauteur relative à l'alignement et aux limites séparatives.

Au-dessus des hauteurs maximales autorisées, ne peuvent être construits que des toitures, des souches de cheminées et des équipements techniques.

Les équipements d'infrastructure et leurs superstructures associées ainsi que certains équipements publics sont exemptés de la règle de hauteur lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

Hauteur absolue

La hauteur de chaque façade est mesurée du niveau de sol naturel, avant tout apport, à l'égout des toitures.

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 6 m à l'égout.

La hauteur maximale des annexes ne peut excéder 3,50 m à l'égout.

2.11. Aspect extérieur des constructions

2.11.1. Architecture contemporaine

L'architecture proposée devra parfaitement s'insérer dans le milieu bâti ou naturel existant. Des matériaux modernes pourront être utilisés si le projet de construction les justifie, ils ne seront pas employés en imitation de matériaux traditionnels et leur matière et leur couleur devront permettre une parfaite intégration de la construction.

Les matériaux brillants ou de couleur vive sur de grandes surfaces sont interdits.

2.11.2. Architecture traditionnelle

L'architecture traditionnelle se caractérise notamment par une forme générale parallélépipédique nettement affirmée, une toiture à deux pentes et une proportion réduite des percements par rapport à la surface des façades.

Maçonneries

Elles s'harmoniseront avec les couleurs des maçonneries anciennes environnantes.

Toitures

Elles seront de préférence à deux pentes, le faîtage étant parallèle au plus grand côté. Les toitures en croupe devront demeurer l'exception ; elles pourront notamment être tolérées si le faîtage fait les 3/5 de la longueur de la construction ou si cette dernière se situe à un angle de rue (et à moins de 5 mètres de l'alignement).

On s'efforcera de supprimer les débordements de toiture en pignon ; les débordements de toiture en bas de pente seront réduits (0.20m en moyenne).

Les couvertures seront en tuiles de pays dites « tige de botte » ou tuiles d'aspect similaire ; elles seront de teinte rouge ou de préférence mélangées.

Les tuiles brunes et en béton et les ardoises seront prohibées.

La pente de la toiture sera comprise entre 25 et 37%, à l'exception des vérandas pour lesquelles aucune pente de toiture n'est prescrite.

Percements

Ils seront de préférence de proportion nettement plus haute que large.

Menuiseries

Elles seront de forme simple et s'harmoniseront avec les couleurs environnantes.

Sous-sols

Les sous-sols ne seront pas admis sauf les vides sanitaires.

2.11.3. Clôtures

Les clôtures devront être composées en harmonie avec les constructions environnantes.

- A l'alignement de la voie interne du lotissement ainsi que le chemin des Boutonneaux et en limite séparative, les matériaux qui pourront être uniquement utilisés, sont les suivants : maçonneries enduites, de pierres de pays apparentes, brande, bois massif non tressé d'une épaisseur minimum de 15 mm, grillage rigide plastifié vert. La teinte des enduits s'harmonisera avec les constructions environnantes.

Dans le cas de clôture végétale, l'élément dominant constitué par une haie vive pourra être complété en avant par un grillage ou par un mur répondant aux caractéristiques décrites ci-dessus.

- Elles devront respecter les hauteurs suivantes :

* A l'alignement :

Dans le cas d'un mur, la hauteur sera de 1,20 mètre maximum avec la possibilité de surmonter ce mur de grille, grillage ou tout autre dispositif à claire voie, l'ensemble ne pouvant alors dépasser 1,50 mètre. Dans le cas de brande, bois ou grillage la hauteur ne pourra pas dépasser 1,50 mètre.

* En limite séparative :

- sur les 3 premiers mètres de profondeur, la clôture sera à l'identique que celle réalisée à l'alignement.

- 1.80 m maximum en limites séparatives à partir des 6,50 mètres par rapport à l'alignement.

- Sur les 3,50 mètres intermédiaires, le rattrapage des différences de niveaux entre les sections de clôtures devra être réalisé de manière progressive et continue. Les clôtures en « escalier » pourront être refusées.

- Les édifications de clôture y/c les clôtures pleines devront être munies d'un dispositif d'évacuation des eaux dans leur partie basse

*Dans la zone non aedificandi située dans les lots 8 à 11, les murs maçonnés ne sont pas autorisés. Seul les clôtures en grillage rigide plastifié vert sont autorisées avec une hauteur de 1,80m maximum

2.12. Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions sera assuré sur l'emprise du lot, en dehors des voies de circulation publiques.

Afin d'éviter le plus possible le stationnement précaire des usagers sur la voirie, il sera exigé sur chaque lot un emplacement de 6,00m x 6,50m, sa position imposée est mentionnée au plan de composition du lotissement (PA4).

L'accès à ces places de stationnement devra impérativement rester ouvert sur le Domaine Public. La clôture du terrain si elle est souhaitée pourra se faire en retour de l'espace non clos, jusqu'à la façade avec un portillon pour l'accès piéton et en clôture de la marge latérale dans l'alignement de la façade.

2.13. Plantations

Chaque acquéreur aura l'obligation de planter deux arbres ou arbustes (hors clôture) par lot. (Voir en mairie la liste des arbres ou arbustes recommandés)

2.14. Possibilité maximale d'occupation du sol

Surface totale du lotissement : 7998 m²
 Surface Plancher globale autorisée : 4480 m²
 Surface cessible : 6389 m²

La surface de plancher constructible autorisée est donc répartie par lot de la façon suivante :

LOT	SURFACE	SURFACE DE PLANCHER CONSTRUCTIBLE AUTORISEE
1	527 m ²	370 m ²
2	601 m ²	420 m ²
3	547m ²	380 m ²
4	519 m ²	360 m ²
5	510 m ²	360 m ²
6	787 m ²	550 m ²
7	784 m ²	550 m ²
8	509 m ²	360 m ²
9	543 m ²	380 m ²
10	553 m ²	390 m ²
11	509 m ²	360 m ²
	6389 m ²	4480 m ²

2.15. Dépassement de la surface de plancher maximale autorisée

Aucun dépassement de la surface de plancher constructible ne sera admis.

2.16. Servitudes diverses

Les acquéreurs doivent souffrir, sans indemnité, sur les clôtures, l'apposition de toutes inscriptions ou la mise en place d'installations d'intérêt commun.

Pour préserver l'esthétique de la voirie, les équipements électriques du réseau (fausses coupures et étoilement), bien que propriété du SYDEV sont implantés en limite sur les lots. Les réservations à prévoir sont de 0.70 m de long de la limite sur

une profondeur de 0.20 m pour les fausses coupures et 0.35 m sur 0.20 m pour les étoilements. Les acquéreurs sont tenus de les incorporer dans leur clôture de la même façon que sont incorporés les coffrets de branchements. Toutes modifications de ces ouvrages sont à la charge des demandeurs.

Les acquéreurs des lots sont tenus responsables des dégâts qu'ils provoquent ou que leurs entrepreneurs ont provoqués aux divers équipements et aménagements communs du lotissement et doivent procéder à leur mise en état à leurs frais exclusifs.

2.17. Gestion des déchets

La voie nouvelle étant en sens unique avec une sortie et une entrée donnant sur le chemin des Boutonneaux, le ramassage des poubelles se fera au porte à porte.

2.18. Taxes diverses

Les différentes taxes et participations en vigueur sont payées individuellement par chaque acquéreur.

2.19. Association syndicale

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 de tous les équipements communs jusqu'à leur transfert éventuel dans le domaine d'une personne morale de droit public.

2.20. Adhésion aux présentes

La signature des actes comporte l'attribution en pleine propriété d'un lot définitif ainsi que l'adhésion complète aux dispositions du présent règlement dont un exemplaire doit être remis à chaque acquéreur de lot.

Tout acquéreur d'un lot accepte sans réclamation la possibilité pour un lotissement voisin ou une extension du présent lotissement, d'utiliser les voies de celui-ci aussi bien pour la pose des réseaux que pour la circulation des véhicules.

2.21. 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 municipal.

2.22. Obligation du permis de construire

Les acquéreurs des lots doivent obligatoirement déposer une demande de permis de construire pour la maison d'habitation et annexes et une déclaration préalable pour les clôtures, tant en façade qu'en limite séparative, en mairie de La Barre de Monts.

2.23. Dispositions diverses

Les acquéreurs des lots seront directement tenus responsables de toutes dégradations occasionnées par leur constructeur aux travaux d'aménagement du lotissement. Dans le cas où les responsabilités ne pourraient être définies, les frais de réparations seraient imputés à chaque acquéreur, le lotisseur ne participant en aucun cas à ces remises en état.

Il est donc vivement conseillé aux acquéreurs de prendre toutes dispositions écrites vis-à-vis des constructeurs avant tout démarrage des travaux.

2.24. Boîte aux lettres

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

2.25. Bornage des lots

Pour le jour de l'acquisition, l'acquéreur devra vérifier si l'ensemble des bornes délimitant sa parcelle, conformément au plan de vente des lots, est bien en place sur le terrain.

Passé ce jour, les frais de remise en place de toute borne manquante seront à la charge de l'acquéreur.

2.26. Étude de sol

Les acquéreurs des lots sont censés connaître la nature des sols et sous-sols de la parcelle. Il leur appartiendra 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 et le maître d'œuvre, en cas de surcoût de la construction, dû en particulier, à la réalisation de fondations spéciales.

2.27. Collecte des déchets

Ramassage au porte à porte.

