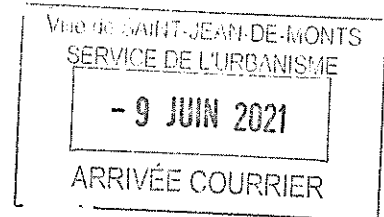


# Lotissement "Le Carillon"

Pièce PA - 10

DEMANDEUR : Vendée Aménagement

## REGLEMENT



### ARTICLE 1 - OBJET DU REGLEMENT

Il ne s'applique qu'aux espaces privatifs.

Il fixe les règles et servitudes d'intérêt général imposées dans l'assiette foncière du lotissement.

Le présent règlement s'applique à l'intérieur du lotissement à usage principal d'habitation «**Le Carillon**», situé sur la commune de Saint-Jean-de-Monts. Le terrain est situé impasse des Carilles et cadastré section DA n°37 pour une superficie de 5 000m<sup>2</sup> tel que le périmètre en est défini sur le plan de composition du présent dossier.

### ARTICLE 2 - DIVISION DU TERRAIN

Le lotissement sera réalisé en une seule tranche.

Les lots n° 1 à 8 sont destinés à recevoir des constructions à usage d'habitation et leurs annexes. Il ne sera autorisé qu'un seul logement par lot.

Le regroupement de 2 lots est possible pour la construction d'un ou de deux logements, indépendamment de la limite entre lots.

Le lot n°V1 est la voirie interne du lotissement.

Vu pour être annexé à mon arrêté  
en date du

02 SEP. 2021

### ARTICLE 3 - CHAMP D'APPLICATION

Ce règlement est applicable en sus du droit des tiers et du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Saint-Jean-de-Monts, en vigueur à la date de délivrance du permis d'aménager.

Il est opposable et s'impose à quiconque détient ou occupe, à quelque titre que ce soit, un terrain compris dans l'assiette foncière du lotissement et doit être remis à chaque acquéreur de lot.

Les constructions devront respecter le règlement applicable à la zone Uc2.

### ARTICLE 4 – SURFACE PLANCHER

Lot n°1 249 m<sup>2</sup>

Lot n°4 249 m<sup>2</sup>

Lot n°7 249 m<sup>2</sup>

Lot n°2 249 m<sup>2</sup>

Lot n°5 249 m<sup>2</sup>

Lot n°8 249 m<sup>2</sup>

Lot n°3 249 m<sup>2</sup>

Lot n°6 249 m<sup>2</sup>

La surface plancher maximale de l'opération sera donc de 1992m<sup>2</sup>.

## **ARTICLE 5 – DISPOSITIONS COMPLEMENTAIRES**

- Il peut être placé sur la voie des installations d'intérêt commun (poteau incendie, etc...). Les propriétaires ou ayants droits doivent souffrir sans indemnité, 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.
- Chaque acquéreur de lot supportera des servitudes d'incorporation d'installations d'intérêt commun sur le sol de sa propriété au niveau du mur de clôture de façade (exemple : coffrets type fausse coupure).
- Les acquéreurs des lots 1 à 8 respecteront les restrictions d'accès véhicule suivant plan de composition (accès interdits).
- Les acquéreurs des lots 1 à 8 respecteront la zone de non implantation des constructions figurée sur le plan de composition.
- Les acquéreurs des lots devront aménager une aire de stationnement non close de 25m<sup>2</sup> minimum, ouverte sur les voies d'accès et correspondant à deux emplacements de stationnement. Un garage pourra être mis en place dans le prolongement de ces places de stationnement. En cas de constructions autres qu'à usage d'habitation, les dispositions du PLU devront être respectées.
- Pendant la durée de la construction, il est interdit de gâcher le mortier sur la chaussée 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, canalisations et tout équipement des voies du lotissement, et devront procéder à leur remise en état à leurs frais exclusifs.

## **ARTICLE 6– DISPOSITIONS RELATIVES AUX CONSTRUCTIONS**

Les sous-sols et caves sont interdits sur l'ensemble des lots, à l'exception des vides-sanitaires.

Les acquéreurs des lots devront respecter les cotes radiers minimales indiquées sur le plan de composition.

### **A - Couvertures :**

Les tuiles rondes noires ou grises sont interdites.

Vu pour être annexé à mon arrêté  
en date du

**02 SEP. 2021**

### **B - Clôtures :**

Les clôtures des lots en façade de l'Impasse des Carilles (soit les lots 1, 6, 7 et 8) seront composées d'un dispositif à claire-voie (grillage, brande, claustra, lisses) d'une hauteur maximum d'1,50 mètre, et doublés ou non d'une haie. Pour préserver l'intégrité des racines des arbres existants les fondations sont interdites ainsi que les murs ou murets en parpaings.

## **ARTICLE 7 - BRANCHEMENTS**

### **7.1 - Eau potable**

Le lotisseur prendra en charge la réalisation des branchements au réseau d'eau potable pour chaque lot, y compris la pose du citerneau.

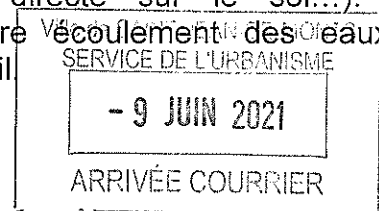
Les acquéreurs des lots devront obligatoirement s'y raccorder, la pose du compteur et l'ouverture du branchement seront à leur charge.

### **7.2 - Assainissement eaux usées**

L'acquéreur de chaque lot devra obligatoirement se raccorder à l'amorce d'assainissement eaux usées mise en place par le lotisseur.

### **7.3 - Assainissement eaux pluviales**

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, 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



### **7.4 - Électricité**

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

Les acquéreurs devront mettre en place un éclairage automatisé (détecteur de mouvement) de leurs accès pour un éclairage de nuit avec une minuterie.

### **7.5 - Télécommunication**

Le lotisseur prendra en charge la réalisation du réseau de télécommunication et des amorces de branchement avec regard en attente.

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

Vu pour être en date

### **7.6 - Modification des équipements**

02 SEP. 2021

Toutes modifications des équipements mis en place par le lotisseur dans le cadre du programme des travaux (branchements EU, EP, coffrets EDF, PTT...), sollicitées par un acquéreur, ne pourront être réalisées sur son terrain ou sur le terrain public :

- qu'après accord du lotisseur tant qu'il restera propriétaire de parcelles du lotissement.
- que par les Sociétés Gestionnaires des différents réseaux.
- qu'après accord de la municipalité.
- qu'aux frais exclusifs de l'intéressé.

### **ARTICLE 8 – ORDURES MENAGERES**

Les poubelles seront déposées à l'entrée de l'Impasse des Carilles au niveau du Chemin de la Parée Verte par les acquéreurs des lots au plus tôt la veille du ramassage et seront récupérées le jour de ce même ramassage.

### **ARTICLE 9 – BOITES 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.

### **ARTICLE 10 – BORNAGE DES LOTS**

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.

### **ARTICLE 11 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Tant que possible, les espaces non bâtis devront être végétalisés, quelle que soit la taille de la parcelle, afin d'améliorer le cadre de vie, d'optimiser la gestion des eaux pluviales. Le choix d'essences locales sera recherché pour les plantations.

Dans le cadre de la compensation de l'abattage d'arbres sur le lotissement, le lotisseur prévoit la fourniture à sa charge d'arbres à planter par les acquéreurs des lots :

- 2 arbres sur les lots 3,5 et 6
- 1 arbre sur les lots 1, 2, 4, 7, 8

Ces arbres devront être maintenus avec interdiction de les abattre, les essences retenues sont de types :

- Chêne (vert, liege, oxyphylle, pédonculé, pubescent)
- Erable champêtre ou similaire

Vu pour être annexé à mon arrêté  
en date du

**02 SEP. 2021**

### **ARTICLE 12 - TAXES**

Les acquéreurs verseront les différentes taxes en vigueur.

La participation pour le financement de l'assainissement collectif sera à la charge des acquéreurs.

### **ARTICLE 13- 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 dont un exemplaire doit être remis à chaque acquéreur de lot.

**ARTICLE 14 - DISPOSITIONS AFFERENTES AUX MODIFICATIONS DES 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.

**ARTICLE 15 – GESTION DES EQUIPEMENTS COMMUNS**

Une association syndicale sera créée à laquelle seront dévolus la propriété, la gestion et l'entretien des terrains et équipements communs.

**ARTICLE 16 - OBLIGATION DU PERMIS DE CONSTRUIRE**

Les acquéreurs des lots devront 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.

Fait à Saint-Jean-de-Monts, le 08 Juin 2021

Le lotisseur



27 Route de la Roche  
85800 SAINT GILLES CROIX DE VIE  
Tél. 02 28 10 60 60  
484 620 927 RCS La Roche sur Yon  
Vu pour être annexé à mon titre  
en date du

**02 SEP. 2021**

