



GÉOMÈTRE - EXPERT
GARANT D'UN CADRE DE VIE DURABLE

Hugues CESBRON
GÉOMETRE EXPERT D.P.L.G

26, Place A. KASTLER
Parc Tertiaire 4 - Pôle Activ' Océan
85300 CHALLANS

Tel : 02-51-93-41-79
Fax : 02-51-55-04-33

email : accueil@cesbrongeometre.fr



DÉPARTEMENT DE LA VENDÉE COMMUNE DE LA BARRE DE MONTS

Lotissement : " La Luzerne "

Chemin de la Francinière
Cadastre : AN n°36

MAITRE D'OUVRAGE :



VENDEE AMENAGEMENT
27 Route de la Roche
85800 SAINT-GILLES-CROIX-DE-VIE
02 28 10 60 60
info@vendeeamenagement.fr

ARCHITECTE :



2B ARCHITECTURE
20 bis rue des Sables
85160 Saint-Jean-de-Monts
02 51 59 14 92
contact@2b-architecture.fr

MAITRISE D'OEUVRE :



CESBRON GEOMETRE
26 Place Alfred Kastler
85300 Challans
02 51 93 41 79
lotissement@cesbrongeometre.fr

PA 10

ECHELLE : -/----

**Référence:
22511 - Plans PA**

REGLEMENT DU LOTISSEMENT

Indice	Date	Modifications / Observations
A	31/01/2023	Dépôt du dossier de Permis d'Aménager
B	11/04/2023	Substitution

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 « La Luzerne » situé sur la Commune de La Barre De Monts et cadastré section AN n° 36P, 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 : 4 445 m².

Le règlement est applicable en sus du droit des tiers et des règles générales d'urbanisme applicables sur le territoire de la Commune de La Barre de Monts.

Le projet est situé dans le périmètre de protection du Monument Historique R500 « Pont du Pommier sur le chemin des Lays à la Croix Givraud ».

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.

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 :

Lots	Désignations	Surface
1 à 8	Lots destinés à recevoir des maisons individuelles	3 434 m ²
9	Lot destiné à recevoir 1 logement social	166 m ²
ev1 à ev2	Espaces verts	344 m ²
V1	Voirie	501 m ²
Surface totale du projet :		4 445 m²

Il sera autorisé un seul logement par lot.

La division de lot est interdite.

La réunion de lots est interdite.

ARTICLE 3 : DISPOSITIONS COMPLEMENTAIRES

3.1 Voirie Accès Servitudes

Tous les lots seront desservis uniquement par la voie interne de l'opération.

Afin d'améliorer la sécurité ainsi que la circulation, tous les lots devront respecter un accès imposé. Tout autre accès véhicules sera interdit.

L'acquéreur du lot devra obligatoirement s'y conformer.

Les lots 3, 4, 5, et 6 devront respecter une zone non aedificandi indiquée sur le plan de composition. Cette zone correspond à une distance de 5m vis-à-vis de la berge de l'étier existant le long du Chemin du Champ Salé répertorié comme réseau secondaire.

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.

3.2 Desserte par les réseaux

A Eau Potable :

L'alimentation en eau potable du lotissement sera exécutée selon l'étude effectuée par le concessionnaire du réseau, après avis des services techniques municipaux.

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 vers la noue et le massif de rétention.

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 par un dispositifs de stockage, de traitement et d'infiltration. Les eaux pluviales résiduelles, qui ne peuvent pas être infiltrées sur les lots, seront dirigées en surface vers les noues, la voirie ou le milieu naturel.

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 Boites 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 n'est pas règlementée.

Tableau des surfaces			
N° lots	Surface terrain	Emprise au sol maxi.	Surface plancher maxi.
1	469 m ²	--- m ²	249 m ²
2	416 m ²	--- m ²	249 m ²
3	464 m ²	--- m ²	249 m ²
4	426 m ²	--- m ²	249 m ²
5	332 m ²	--- m ²	249 m ²
6	549 m ²	--- m ²	249 m ²
7	447 m ²	--- m ²	249 m ²
8	331 m ²	--- m ²	249 m ²
9	166 m ²	--- m ²	249 m ²
TOTAL :			2 241 m²

3.4 Implantation des constructions

Les constructions respecteront un recul minimal de 3 m vis-à-vis des voies et 5 m au droit des garages. Une implantation en limite de voirie ou d'espace vert peut être autorisée sous réserve de respecter les équipements communs du lotissement et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route.

3.5 Hauteur des constructions

Les constructions devront respecter au minimum la cote de niveau fini du plancher rez-de-chaussée indiquée sur le plan de composition.

Le nombre de niveaux et la hauteur maximale des constructions sont limités à R + 1 + attique (rez-de-chaussée + 1 étage + attique).

La hauteur des bâtiments annexes est limitée à 3.50 m à l'égout des toits vis-à-vis du terrain naturel.

3.6 Expression architecturale

La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains. Elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect, et s'intégrer dans le bâti existant

3.7 Clôtures

Les clôtures devront s'intégrer à l'environnement bâti ou végétal. Les clôtures composées de matériau de fortune sont interdites. L'utilisation de plaques béton est interdite. Les clôtures en bois tressé et en brande sont interdites à l'alignement et le long de la marge de recul éventuelle.

Pour les lots 3.4, 5 et 6, les clôtures implantées dans la zone non aedificandi indiquée sur le plan de composition le long de l'étier secondaire devront être démontables, et ce y compris le long des limites latérales entre chaque lot sur 5m.

L'accès aux places de stationnements privés devra de préférence rester ouvert sur la voie. 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

5 places de stationnement communes seront aménagées à l'entrée du lotissement et sur le fond de la palette de retournement. Les stationnements privés aux lots se feront exclusivement sur le terrain d'assiette de chaque lot.

Il sera exigé deux places de stationnement minimum par logement pour les constructions à usage d'habitation individuelle.

Les places de stationnement devront être ouvertes sur la voie avec une dimension minimale de 5m de largeur et 5m de profondeur.

3.9 Performance énergétique

Chaque logement sera équipé de panneaux photovoltaïques intégrés à la toiture ou en surimposition. L'intégration de ce dispositif devra être soignée, centré dans le panneau de toiture ou constituant un panneau complet. Ils respecteront une puissance minimale de 1 200 Watts-crête minimum. Le positionnement des panneaux devra être mentionné sur les plans du permis de construire pour contrôle.

Une attention particulière sera à apporter sur l'implantation 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

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.

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.