

Saint Jean de Monts

COMMUNE DE
SAINT JEAN DE MONTS

PERMIS D'AMÉNAGER

PA10 - RÈGLEMENT

Lotissement
"LES DORONICS"

Chemin de la Parée Verte

Vu pour être annexé à mon arrêté
en date du

22 FEV. 2024

Ville de SAINT-JEAN-DE-MONTS
SERVICE DE L'URBANISME

27 NOV. 2023

ARRIVÉE COURRIER

Maître d'ouvrage



www.sipophilam.fr

6 rue Le Corbusier
85180 LES SABLES D'OLONNE
T 02.51.21.62.16
M nicolas.cantin@sipophilam.fr

Architecte

Essentiel

Architectes et ingénieurs passionnés

Ingrid LECERF
27 Pierre-Gilles de Gennes
85300 CHALLANS
T 02.51.93.08.42
M i.lecerf@essentiel-archi.fr

Géomètre et Maître d'œuvre



GÉOMÈTRE-EXPERT
CONSEILLER VALORISER GARANTIR
CABINET MILCENT-PETIT

18 rue des Artisans
85800 ST GILLES CROIX DE VIE
T 02 53 65 80 90
M geometre@milcent-petit.fr

Dossier n° : 22.207

Indice	Date	Désignation
0	24/10/2023	Demande de permis d'aménager
1	27/11/2023	Article 13 - 16 - 18

SOMMAIRE

ARTICLE 1	OBJET DU RÈGLEMENT	3
ARTICLE 2	CHAMP D'APPLICATION.....	3
2.1 -	Occupations et utilisation du sol interdites.....	3
ARTICLE 3	ACCÈS ET VOIRIE	3
ARTICLE 4	DESSERTE PAR LES RÉSEAUX.....	3
4.1 -	Branchements.....	3
4.2 -	Eau potable.....	4
4.3 -	Assainissement eaux usées.....	4
4.4 -	Assainissement eaux pluviales.....	4
4.5 -	Electricité - téléphone.....	4
4.6 -	Gaz.....	4
4.7 -	Déplacement des branchements.....	4
4.8 -	Télévision.....	5
ARTICLE 5	CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS	5
5.1 -	Modalités de réalisation.....	5
5.2 -	Division du terrain.....	5
ARTICLE 6	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES.....	5
ARTICLE 7	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES.....	5
ARTICLE 8	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ.....	5
ARTICLE 9	EMPRISE AU SOL.....	5
ARTICLE 10	HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS.....	5
ARTICLE 11	ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS.....	5
11.1 -	Clôtures.....	5
ARTICLE 12	STATIONNEMENT DES VÉHICULES.....	6
ARTICLE 13	ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.....	6
ARTICLE 14	PRESCRIPTIONS LIÉES AU RAMASSAGE DES ORDURES	6
ARTICLE 15	SURFACE DE PLANCHER.....	6
ARTICLE 16	TABLEAU DE CONSTRUCTIBILITÉ SUR CHAQUE LOT.....	6
ARTICLE 17	SERVITUDES DIVERSES.....	7
ARTICLE 18	OBLIGATION DU PERMIS DE CONSTRUIRE OU DE DÉCLARATION PRÉALABLE	7
ARTICLE 19	PARTICIPATIONS RELATIVES A LA VENTE DU TERRAIN.....	7
ARTICLE 20	SYNDICAT DES ACQUEREURS.....	7
ARTICLE 21	ETUDE DE SOL.....	7
ARTICLE 22	ADHÉSION AUX PRÉSENTES.....	7
ARTICLE 23	DISPOSITIONS AFFÉRENTES AUX MODIFICATIONS DE RÈGLES.....	7
ARTICLE 24	PROTECTION DES ÉQUIPEMENTS.....	8

ARTICLE 1 OBJET DU RÈGLEMENT

Le présent règlement s'applique à l'intérieur du lotissement dénommé "Les Doronics", créé sur la Commune de SAINT JEAN DE MONTS à Orouët, en bordure du chemin de la Parée Verte, à environ 1,5 km au sud-est du centre d'Orouët, en direction de la Fradinière.

Il est cadastré sous le numéro 61p de la section BY, pour une superficie de 6 618 m² après bornage, tel que le périmètre est défini sur les plans ci-annexés.

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

Les acquéreurs ou occupants du lotissement seront tenus de respecter intégralement les conditions prévues au présent règlement.

ARTICLE 2 CHAMP D'APPLICATION

L'ensemble de l'opération est situé dans la zone Uc2 du P.L.U. de SAINT JEAN DE MONTS avec des espaces boisés à préserver. Le présent règlement est applicable en sus de droit des tiers et des règles générales d'urbanisme en vigueur sur la Commune.

Ses dispositions deviendront définitives dès l'obtention de l'autorisation d'aménagement.

Ce règlement est opposable à quiconque détient, à quelque titre que ce soit, un terrain compris dans l'assiette du projet.

Le présent règlement doit être communiqué à tout acquéreur de lot préalablement à la signature de la promesse de vente et en tous les cas avant la signature des actes qui devront mentionner l'exécution de ces formalités.

2.1 - Occupations et utilisation du sol interdites

Sont interdites les constructions et activités 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, et les établissements dangereux, insalubres ou incommodes soumis à l'autorisation :

- Les établissements susceptibles de provoquer des difficultés pour la circulation et le stationnement.
- Les dépôts de ferrailles, de déchets, de véhicules hors d'usage et de tous biens de consommation inutilisables.
- L'ouverture de carrière ou de gravière.
- Les constructions à usage de poulailler, de clapier, de chenil, d'étable, de porcherie, ainsi que toutes constructions de caractère précaire, réalisées en matériaux disparates, ne pouvant s'intégrer parfaitement à l'environnement.
- Les haies monospécifiques.
- Les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
- Le stationnement des caravanes et mobil-home soumis à autorisation et les garages collectifs de caravanes.
- Le portail en limite de voirie au niveau de l'espace stationnement privé.
- Les commerces.
- Pendant la durée de la construction, il est interdit de gâcher le mortier sur le cheminement piétonnier, stationnements, chaussée et espaces verts 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, à la chaussée, réseaux, plantations et tout équipements des voies du lotissement, et devront procéder à leur remise en état à leurs frais exclusifs.

ARTICLE 3 ACCÈS ET VOIRIE

L'accès aux lots se fera par le chemin de la Parée Verte et à partir de la voirie interne (lot V1).

L'emplacement obligatoire et conseillé des accès véhicules aux lots est porté au plan de composition (PA4).

Les accès automobiles privatifs seront interdits au niveau des stationnements et espaces verts, (voir plan de composition PA4).

Chaque acquéreur de lot est tenu d'établir les seuils des constructions à l'alignement de la voie publique, à un niveau supérieur à la bordure de voirie finie.

Le niveau des seuils des constructions sera au minimum 5 cm au-dessus du niveau de la chaussée finie, déterminé par une côte NGF et non par le repère à titre indicatif présent sur le coffret électrique.

Les accès aux lots devront respecter la côte NGF au niveau de la voirie finis au droit de la limite.

Toutes modifications des accès mis en place par les pétitionnaires, ne pourront être réalisées qu'après accord express de l'aménageur, du Maître d'œuvre et de la Commune, et ce, aux frais et risques du demandeur.

ARTICLE 4 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

4.1 - Branchements

Chaque construction sera obligatoirement raccordée aux amorces de branchements réalisées par l'aménageur.

Afin d'éviter le reflux des égouts dans les caves, sous-sols, cours, et vers le réseau public de tout à l'égout lors de l'élévation exceptionnelle de leur niveau, les canalisations nouvelles seront prescrites de manière à résister à la pression correspondante.

Tous les ouvrages ou branchements privés (regards, bacs de décantation...) situés plus bas que le niveau des réseaux, seront obturés par un tampon étanche, afin d'éviter tout refoulement. Il en va de même pour le raccordement d'équipements privés se situant plus bas que le niveau des réseaux (siphons de sols, WC...).

Les acquéreurs privés devront adapter leurs constructions aux amorces de branchements desservant leurs lots.

Toutes modifications des équipements mis en place par l'aménageur, dans le cadre du programme des travaux (branchements EU - AEP - coffrets électriques - téléphone - candélabres et plantations), sollicitées par un acquéreur, ne pourront être réalisées sur son terrain ou l'espace commun, qu'après accord de l'aménageur, du Maître d'œuvre, de la Commune, des Sociétés gestionnaires des réseaux, et ce aux frais du demandeur.

Les branchements internes aux lots seront réalisés en souterrain à la charge des acquéreurs des lots.

4.2 - Eau potable

Les acquéreurs de lots devront obligatoirement se raccorder à l'antenne de branchement eau potable, mise en place par l'aménageur dans chaque lot.

La pose du compteur, le raccordement et l'ouverture des branchements, seront à la charge des acquéreurs des lots.

Ils devront se conformer aux prescriptions décrites à l'article 4.1.

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.

4.3 - Assainissement eaux usées

Les acquéreurs de lots devront obligatoirement se raccorder à l'antenne de branchement eaux usées, mise en place dans chaque lot par l'aménageur.

Le raccordement se fera au niveau de la sortie en amont de la boîte de branchement, à l'intérieur de la parcelle, sur le tuyau en attente (conformément au plan de vente). Aucune perforation supplémentaire de la boîte de branchement ne sera admise.

Chaque acquéreur devra vérifier que le niveau qu'il a retenu pour sa sortie EU est compatible avec un écoulement gravitaire vers la boîte de branchement mise en place sous le domaine public.

La pente minimum préconisée avant la boîte de branchement est de 2 %. Si les fils d'eau de sortie sont réalisés de manière délibérée sous le niveau de la boîte de branchement, les acquéreurs s'acquitteront à leur charge de la réalisation d'un système de relevage.

Ils devront se conformer aux prescriptions décrites à l'article 4.1.

4.4 - Assainissement eaux pluviales

Les acquéreur de lots réaliseront sur leur terrain et à leur charge, un dispositif approprié et proportionné pour assurer l'infiltration de leurs 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.

4.5 - Electricité - téléphone

Des coffrets de branchement électrique basse tension seront installés à l'alignement de chaque lot, par l'aménageur. La pose des compteurs électriques et l'établissement du réseau intérieur à partir du compteur, incomberont aux acquéreurs des lots.

Un regard pour le branchement téléphonique, sera mis en place sur chacun des lots par l'aménageur. Les acquéreurs des lots pourront s'en servir pour raccorder leur lot au réseau téléphonique. Une demande d'installation devra être sollicitée auprès des services des télécommunications par les acquéreurs des lots.

Les coffrets électriques "fausse coupure, grand volume" seront posés à l'intérieur des propriétés (en limite de voirie), de façon à pouvoir être encastrés dans les murs de clôture.

Les propriétaires intéressés devront supporter ces servitudes, sans possibilité de modifier leur emplacement et sans pouvoir prétendre à une quelconque contrepartie.

Ils devront se conformer aux prescriptions décrites à l'article 4.1.

4.6 - Gaz

Le lotissement ne sera pas raccordé au gaz.

4.7 - Déplacement des branchements

Chaque acquéreur de lot fera son affaire du déplacement éventuel des antennes de branchements, prévues sur son lot par l'aménageur.

4.8 - Télévision

Les acquéreurs feront leur affaire personnelle de toute installation, raccordement ou abonnement éventuels.

ARTICLE 5 CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

5.1 - Modalités de réalisation

Le lotissement sera réalisé en une seule tranche.

5.2 - Division du terrain

Le projet de division prévoit la création de 8 lots :

- lots 1 à 8 : lots destinés à recevoir des constructions à usage d'habitation et leurs annexes autorisées à l'article 2.1 du présent règlement,
- lot VI : lot voirie permettant l'accès aux lots constructibles, avec aussi création d'aires de stationnements,
- lot EVI : lot espaces verts naturel, permettant aussi la gestion des eaux pluviales de l'ensemble du lotissement.

ARTICLE 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Voir PLU.

Favoriser autant que ce peut la valorisation des apports solaires à travers l'orientation des constructions en privilégiant des expositions sud-ouest à sud-est. Admettre des orientations est-ouest (profitant de la course du soleil).

Les constructions devront respecter un recul minimal de 5,00 m au droit du garage par rapport à la chaussée créée sur le (lot VI).

Le reste de la construction pourra être implanté en recul d'au moins 3,00 m par rapport à l'alignement (lot VI).

ARTICLE 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Voir PLU en vigueur.

ARTICLE 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Voir PLU en vigueur.

ARTICLE 9 EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol applicable à chaque lot sera de 40 %.

Voir tableau article 16.

ARTICLE 10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Voir PLU en vigueur.

ARTICLE 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Voir PLU. Dispositions générales applicables à l'ensemble des zones urbaines.

Les aménagements paysagers en façade de voirie devront respecter les pentes de la voirie.

11.1 - Clôtures

L'absence de clôture est autorisée, seul un muret technique peut être réalisé dans les mêmes matériaux que la construction principale. Dans ce cas l'espace créé devra être paysagé.

Les clôtures doivent faire l'objet d'une « déclaration d'édification de clôture », selon les dispositions prévues par la législation en vigueur.

ARTICLE 12 STATIONNEMENT DES VÉHICULES

En bordure du domaine public, chaque logement possédera une enclave de stationnement privée non close, pouvant accueillir deux véhicules légers. Cette enclave mesurera 5,00 m de large sur 5,00 m au moins de profondeur.

L'accès à la parcelle se fera par le biais des enclaves de stationnement. L'ensemble des prestations nécessaires à la réalisation des places de stationnement privatif non clos est à la charge des acquéreurs. On préférera pour le revêtement de ces espaces un matériau perméable (stabilisé, béton poreux, pavés avec des joints enherbés...).

Dans le cas d'une activité professionnelle, l'acquéreur devra réaliser à ses frais et sur l'assiette foncière de sa parcelle, les places de stationnement nécessaires à son activité.

Cet espace devra être décrit au permis de construire.

Des places de stationnement public seront réalisées sur le lot VI.

ARTICLE 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Chaque propriétaire devra assurer, dès l'acquisition, l'entretien de son lot.

Ils représenteront au moins 50 % de la surface du terrain.

Les arbres seront maintenus à l'intérieur des lots et devront être protégés au maximum.

Les coupes et abattages devront donc être justifiés pour "des raisons de sécurité, réaménagement ou vieillesse" argumentées et proportionnées au regard des services environnementaux rendus par les arbres visés.

Toute coupe ou abattage d'arbre est soumis au dépôt d'une déclaration préalable.

Les propriétaires doivent prévoir le remplacement des arbres, à la fois qui sont destinés à dépérir (sénescence), et à la fois ceux déposés pour les besoins des futures constructions.

La plantation de végétaux, hôte du "feu bactérien" est interdite, notamment Malus et Pyrus (pommiers et poiriers) ornementaux, Cydonia et Sorbus (cognassier et sorbiers) ornementaux, Crataegus (aubépines), Cotonéaster, Pyracanta (buisson ardent) cités en annexe de l'arrêté du 12 août 1994 du Ministre de l'Agriculture et de la Pêche.

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent être végétalisées et maintenues en état de propreté.

Les haies monospécifiques sont interdites, ainsi que les thuyas et lauriers.

La partie de terrain comprise entre les constructions et la limite sur rue, doit être plantée de gazon et de fleurs ou être organisée en jardin d'agrément.

Les espaces de stockage et les dépôts à l'air libre sont interdits dans la marge de recul de la construction définie par rapport à la voie.

ARTICLE 14 PRESCRIPTIONS LIÉES AU RAMASSAGE DES ORDURES

Les jours du ramassage des ordures ménagères ou du tri sélectif, les propriétaires ou locataires ont l'obligation de positionner leurs poubelles ou les bacs sur la façade voirie de façon à ce que le camion de ramassage n'ait pas de difficulté à collecter et à circuler.

Les poubelles ou les bacs devront être rentrés le jour même après ce ramassage, afin de les soustraire du domaine public.

ARTICLE 15 SURFACE DE PLANCHER

La superficie de plancher applicable à chaque lot est fixée à 250 m² par terrain cessible.

Voir tableau article 16.

ARTICLE 16 TABLEAU DE CONSTRUCTIBILITÉ SUR CHAQUE LOT

Lots	Surface	Emprise au sol	Surface plancher
1	601 m ²	240 m ²	250 m ²
2	541 m ²	216 m ²	250 m ²
3	513 m ²	205 m ²	250 m ²
4	484 m ²	193 m ²	250 m ²
5	556 m ²	222 m ²	250 m ²
6	641 m ²	256 m ²	250 m ²
7	913 m ²	365 m ²	250 m ²
8	595 m ²	238 m ²	250 m ²
Totaux	4 844 m²	1 935 m²	2 000 m²

ARTICLE 17 SERVITUDES DIVERSES

Il peut être placé sur la voie des installations d'intérêt commun (coffrets électrique, poteaux, 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.

Nul ne peut s'opposer à l'écoulement naturel des eaux provenant des fonds supérieurs.

Le propriétaire du fond inférieur ne peut pas élever de digue qui empêche l'écoulement naturel des eaux pluviales.

Le propriétaire du fond supérieur ne peut rien faire qui aggrave la servitude du fond inférieur conformément à l'article 640 du Code Civil.

L'acquéreur devra mettre en place avec son constructeur des dispositifs de protection appropriés des ouvrages réalisés par le lotisseur au droit de son lot.

Après l'achèvement des travaux de finition du lotissement et avant le début des opérations de construction, l'acquéreur s'oblige à demander un état des lieux contradictoire des équipements communs, avec éventuellement un constat d'huissier, une fois les travaux de finition achevés.

ARTICLE 18 OBLIGATION DU PERMIS DE CONSTRUIRE OU DE DÉCLARATION PRÉALABLE

Les acquéreurs de lots devront obligatoirement déposer une demande de permis de construire ou une déclaration à la Mairie de SAINT JEAN DE MONTS, conformément à la réglementation en vigueur, tant pour la construction principale, la construction annexe, les clôtures, l'abattage d'arbres.

ARTICLE 19 PARTICIPATIONS RELATIVES A LA VENTE DU TERRAIN

Les acquéreurs s'acquitteront :

- de la PFAC (Participation pour le Financement de l'Assainissement Collectif),
- des taxes d'aménagements.

En cas de modification de taux de ces taxes ou en cas de création de taxes nouvelles, les acquéreurs seront tenus de s'y soumettre.

ARTICLE 20 SYNDICAT DES ACQUEREURS

Dans l'attente éventuelle d'une prise en charge par la Commune de SAINT JEAN DE MONTS, la voie, les réseaux et espaces libres du lotissement seront cédés à une association syndicale des propriétaires qui sera constituée dans l'année de l'attribution d'un premier lot. Chaque acquéreur a l'obligation d'adhérer à l'ASL.

Le lotisseur ou le syndicat des acquéreurs pourront faire remise gratuite de l'ensemble des ouvrages à la Commune et le gestionnaire des réseaux sans qu'aucun des acquéreurs ne puisse s'y opposer.

En attendant le classement éventuel dans le domaine public, le sol des voies demeurera affecté à la circulation publique sans aucune restriction. L'entretien de celles-ci et les réseaux correspondants incomberont au lotisseur jusqu'à la prise en charge par l'Association Syndicale ; le classement dans le domaine public ne pouvant intervenir qu'après l'obtention du certificat de conformité.

ARTICLE 21 ETUDE DE SOL

Il appartiendra aux acquéreurs de faire réaliser éventuellement des sondages de sols et sous-sol 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.

ARTICLE 22 ADHÉSION AUX PRÉSENTES

La signature des actes comporte l'adhésion complète et entière aux dispositions du présent règlement, dont un exemplaire doit être remis à chaque acquéreur de lot préalablement à la signature des actes.

ARTICLE 23 DISPOSITIONS AFFÉRENTES AUX MODIFICATIONS DE RÈGLES

Le présent 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.

Les modifications de toutes natures seront soumises aux autorisations administratives selon la législation en vigueur (article L 442-10 du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE 24 PROTECTION DES ÉQUIPEMENTS

Tout dégât provenant du fait ou de la faute d'un propriétaire est supporté exclusivement par lui-même. Il est tenu directement à l'égard des autres propriétaires et de l'aménageur de réparer tous désordres causés aux voies, clôtures et autres équipements communs.

Dans le cas où l'acquéreur n'aurait pas satisfait à l'obligation de réparer les dégâts dans le mois suivant la mise en demeure délivrée par l'aménageur, celui sera de plein droit habilité à pourvoir et à réclamer les sommes correspondantes au coût des règlements.

Ces dispositions sont notamment applicables aux dégradations qui pourraient être causées aux équipements communs lors des opérations de construction par des colotis. Chaque propriétaire sera personnellement responsable à l'égard des autres propriétaires sans préjudice le cas échéant, de recours contre ses entrepreneurs ou fournisseurs.

Il est précisé après réception des travaux que l'aménageur dégage sa responsabilité, sur toutes dégradations éventuelles du fait du ou des constructeurs.

Sans observation écrite particulière de la part de l'acquéreur le jour de la signature de l'acte authentique, le bon état des parties communes, réseaux et voiries au droit de sa parcelle est tacitement reconnu par ce dernier.

Fait à SAINT GILLES CROIX DE VIE, le 24 octobre 2023.
Modifié et complété le 27 novembre 2023.