

85550 LA BARRE DE MONTS



**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@cesbrongemetre.fr](mailto:accueil@cesbrongemetre.fr)



# DÉPARTEMENT DE LA VENDÉE COMMUNE DE LA BARRE DE MONTS

## Lotissement " Le Clos Montis "

Chemin de la Francinière

### MAÎTRE D'OUVRAGE :



SIPO PHILAM  
6, rue Le Corbusier  
Le Château d'Olonne  
85180 LES SABLES D'OLONNE  
02 51 21 09 83  
[contact@sipophilam.fr](mailto:contact@sipophilam.fr)

### GÉOMÈTRE :



GÉOMETRE - EXPERT  
GARANT D'UN CADRE DE VIE DURABLE

EURL CESBRON Hugues  
26, Place Alfred KASTLER  
Pôle Activ' Océan  
85300 CHALLANS  
02 51 93 41 79  
[accueil@cesbrongemetre.fr](mailto:accueil@cesbrongemetre.fr)

### ARCHITECTE :



LT Archi  
25 Rue du Château  
85800 SAINT-GILLES-CROIX-DE-VIE  
02 51 55 81 49  
[contact@tarchi.fr](mailto:contact@tarchi.fr)

Vu pour être annexé à mon arrêté  
en date du 2 JUN 2022

Pour le Maire,  
L'Adjointe déléguée  
Isabelle DELAPRÉ



# REGLEMENT DU LOTISSEMENT

**PA 10**

**ECHELLE : Néant**

**Référence:  
21792-PA**

Indice	Date	Modifications / Observations
A	21 / 01 / 2022	Dépôt du Permis d'Aménager
B	01 / 03 / 2022	Pièce pour substitution
C	30 / 05 / 2022	Pièce pour substitution ( ajout de l'aire de présentation des OM)



- 2 JUIN 2022

Pour le Maire,  
Adjointe déléguée  
Isabelle DELAPRÉ



Lotissement «Le Clos Montis»  
Règlement du lotissement

## **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 Montis» situé sur la Commune de La Barre de Monts et cadastré section AN numéro 17, 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 : 3080 m<sup>2</sup>.

## **ARTICLE 2 : DIVISION DU TERRAIN**

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

- Lots 1 à 6 :	Surface totale cessible :	2 689 m <sup>2</sup>
- Lot 7 (voirie) :	Surface voirie :	359 m <sup>2</sup>
- Lot 8 (Espace Vert)	Surface :	42 m <sup>2</sup>
		<hr/>
Surface totale :		3 080 m <sup>2</sup>

Les lots numérotés de 1 à 6 sont destinés à recevoir une habitation et ses annexes par lot.

La réunion de 2 lots pour l'édification d'une seule construction est interdite.

Les lots 3 et 4 seront grevés d'une zone non constructible de 3m de large conformément au plan de composition de la demande de permis d'aménager.

Les lots 1-2-3-4 et 6 seront grevés d'une zone d'accès automobile interdit.

## **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 règlement du PLU, s'appliquent les dispositions complémentaires suivantes :

## **ARTICLE 4 : DISPOSITIONS COMPLEMENTAIRES**

### **4-1 : Voirie – Accès**

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

- 2 JUILLET 2022

Pour le Maire,  
L'Adjointe déléguée  
Isabelle DELAPRE



Lotissement «Le Clos Montis»  
Règlement 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.

Un poteau incendie est existant à l'angle de l'Impasse du Chiloup et du Chemin de la Francinière à proximité du lotissement. Cependant, le débit de la canalisation sur laquelle est raccordé le poteau incendie étant inférieur à 60m<sup>3</sup>/h, la surface de plancher maximale autorisée sera de 249 m<sup>2</sup> par lot.

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 qui aura pour exutoire le réseau existant à l'entrée du lotissement, Impasse du Chiloup.

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 d'un massif drainant sous voirie afin de collecter les eaux pluviales de la chaussée.

Pour chaque lot, les acquéreurs devront mettre en place, à leur charge, les dispositifs adaptés permettant l'infiltration des eaux pluviales de toiture et de ruissellement. Les eaux pluviales résiduelles, qui ne pourraient pas être infiltrées sur chaque lot, pourront être dirigées vers le réseau mis en place par le lotisseur pour les lots 5 et 6 (via les antennes de branchements prévues), ou vers les fossés existants pour les lots 1 à 4.

Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau des eaux usées.

##### **D - Electricité :**

Vu pour être annexé à mon arrêté  
en date du

- 2 JUIN 2022

Pour le Maire,  
L'Adjointe déléguée  
Isabelle DELAPRÉ



Lotissement «Le Clos Montis»  
Règlement du lotissement

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 :

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

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

Coefficient d'emprise au sol : Non réglementé par le PLU

La Surface de Plancher maximale est limitée à 249m<sup>2</sup> par lot.

#### **4-4 : Taxes et redevances**

Les acquéreurs seront assujettis aux taxes en vigueur dans la commune.

- 2 JUIN 2022

Pour le Maire,  
L'Adjointe déléguée  
Isabelle DELAPRÉ



Lotissement «Le Clos Montis»  
Règlement du lotissement

#### **4-5 : 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 et de la voirie.

#### **4-6 : 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.

#### **4-7 : Dispositions afférentes à l'implantation, à l'aspect et autres caractéristiques des constructions**

Les constructions et les clôtures devront respecter la réglementation en vigueur (PLU et PPRL).

#### **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 La Barre de Monts, tant pour la construction principale que pour les annexes.

#### **4-10: 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.

Le lotissement est situé en zone d'aléas moyen au gonflement et retrait des argiles suivant la carte de Géorisques. Le lotisseur a l'obligation de faire réaliser les études de sol des missions G1.

#### **4-11: Ordures ménagères**

Les ordures ménagères seront collectées à la sortie du lotissement le long de l'impasse du Chiloup.

Vu pour être annexé à mon arrêté  
en date du 2 JUIN 2022

Pour le Maire,  
L'Adjointe déléguée



Lotissement «Le Clos Montis»  
Règlement 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 sur l'aire de présentation dédiée, puis rapportés à l'intérieur de chaque lot le jour du ramassage.

#### **4.12 : PPRL**

Le terrain étant situé en Zone Bleue du PPRL, les habitations devront avoir une cote de premier plancher habitable au-dessus de la cote de référence « 2100 ». Dans tous les cas, leurs pièces à sommeil, niveaux ou zones refuges devront impérativement avoir la cote de leur plancher au-dessus de la cote de référence.

Les acquéreurs des lots devront respecter les normes et préconisations du règlement du PPRL.

#### **4.13 : Servitudes**

Le lot 3 devra supporter une servitude de surplomb de ligne électrique aérienne. Les acquéreurs du lot 3 devront tout mettre en place pour ne pas porter atteinte à la ligne électrique aérienne et au poteau électrique présent sur leur parcelle.

Les lots 3 et 4 devront entretenir le fossé existant et laissé la libre circulation des eaux pluviales venant de l'amont. Une zone non constructible permettant de protéger le fossé est portée au plan de composition. Les acquéreurs des lots 3 et 4 devront la respecter.

Les lots 1,2,3,4 et 6 devront supporter une zone d'accès automobile interdit (conformément au plan de composition).

#### **4.14 : Accès aux lots et stationnements privés**

La position des accès est imposée pour les lots 1, 3, 4 et 6 (voir plan de composition). La position des accès des lots 2 et 5 est portée à titre indicatif au plan de composition.

La dimension de ces accès est de 6m x 5m (excepté pour le lot 3 avec un accès de 5.50m x 5m).

2 places de stationnements privées sont imposées par lot sur l'emprise de chaque lot (conformément au plan de composition).

