



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



## DÉPARTEMENT DE LA VENDÉE COMMUNE DE SAINT JEAN DE MONTS

### Lotissement "LES PIVES"

"Route de la Caillauderie" - CR n° 81

#### MAITRE D'OUVRAGE :



**SIPO PHILAM**  
6, Rue le Corbusier  
**85180 LES SABLES D'OLONNE**  
02 51 21 09 83  
[accueil@sipophilam.fr](mailto:accueil@sipophilam.fr)

#### ARCHITECTE :

**Essentiel**  
Architectes et ingénieurs passionnés

**ESSENTIEL Architectes**  
27, Rue Pierre-Gilles de Gennes  
**85300 CHALLANS**  
02 51 93 08 42  
[administration@essentiel-archi.fr](mailto:administration@essentiel-archi.fr)

#### MAITRISE D'OEUVRE :



**CESBRON GEOMETRE**  
26 Place Alfred Kastler  
85300 Challans  
02 51 93 41 79  
[lotissement@cesbrongeometre.fr](mailto:lotissement@cesbrongeometre.fr)

#### BE ENVIRONNEMENT :

## REGLEMENT DU LOTISSEMENT

### MODIFICATIF n°1

**PA 10**

**ECHELLE : -/----**

**Référence:  
23315 RA**

Indice	Date	Modifications / Observations
A	18/12/2024	Dépôt du Permis d'Aménager Modificatif n°1
B	07/02/2025	Pièce pour substitution : mention ajoutée art. 3.2 - 3.4 à 3.8 et 3.15



**MODIFICATIF n°1**

**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 « LES PIVES » situé sur la Commune de SAINT JEAN DE MONTS et cadastré section CR n° 81, 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 : 6 123 m<sup>2</sup>.

Le règlement est applicable en sus du droit des tiers et des règles générales d'urbanisme applicables sur le territoire de la Commune de Saint Jean de Monts correspondant à la zone UC2 du PLU.

Une petite bande au Nord-Est du lotissement est située en Espace Boisé à Préserver.

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 :

<b>Lots</b>	<b>Désignations</b>	<b>Surface</b>
1 à 7	Lots cessibles	4 205 m <sup>2</sup>
ev1 à ev3	Espaces verts	300 m <sup>2</sup>
V1	Voirie	1618 m <sup>2</sup>
<b>Surface totale du projet :</b>		<b>6 123 m<sup>2</sup></b>

La division de lot est interdite.

Dans le cas d'achat de deux ou plusieurs lots contigus, l'acquéreur aura la possibilité d'implanter sa construction à cheval sur les limites séparative, à la condition expresse que cette implantation se situe dans la zone aedificandi résultant de cette réunion de lots.

**MODIFICATIF n°1**

**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, les lots 1-2-4-5-7 devront respecter un accès imposé. Tout autre accès véhicules sera interdit. L'acquéreur du lot devra obligatoirement s'y conformer.

L'accès aux lots 3-6 sur le plan de composition est indicatif.

Une zone d'accès interdit aux véhicules est matérialisée sur le plan de composition (au droit des stationnements) pour les Lot 3 et 4. Les acquéreurs de ces lots devront obligatoirement s'y conformer.

Les lots 1, 2, 3 devront respecter une zone non aedificandi indiquée sur le plan de composition. Cette zone a pour vocation la préservation des talus et des arbres.

Les lots 6 et 7 devront respecter une zone non aedificandi indiquée sur le plan de composition. Cette zone a pour vocation la préservation des talus et des arbres. Elle correspond en grande partie, à une zone d'Espace Boisé à Préserver sur le Plan Local d'Urbanisme.

**Attention** les arbres présents dans les zones non constructibles ainsi que le Pin du Lot 5 devront être impérativement conservés. Toutes les mesures nécessaires devront être prises afin de ne pas leur porter atteinte.

Chaque propriétaire sera tenu d'établir des seuils à l'alignement de la voie publique à un niveau supérieur à la chaussée. Le niveau des aménagements sera compris entre 0 et 5cm au-dessus du point haut du trottoir ou de la chaussée finie déterminé par une cote NGF et non par le repère présent sur les coffrets électriques donné à titre indicatif.

Tout acquéreur de lot accepte sans réclamation, la possibilité pour les riverains détenant un droit de passage (ou équivalent), d'utiliser la voie mise en place dans cette opération (notamment les parcelles CR n°21, CR n°82 et CS n°85).

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.

## **MODIFICATIF n°1**

### **3.2 Desserte par les réseaux**

#### A Eau Potable :

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.

Un réseau d'Adduction d'Eau Potable est existant Route de la Caillauderie.

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 Route de la Caillauderie.

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.

**Les contraintes du chantier n'ont pas permis d'appliquer les cotes projet initiales, de ce fait le réseau Eaux Usées présente des pentes faibles. Par conséquent un hydrocurage une fois par an minimum du réseau est préconisé.**

#### C Assainissement eaux pluviales :

Le lotisseur prendra en charge l'installation d'un réseau de drains de façon à collecter et infiltrer les eaux pluviales de la voirie dans l'emprise du projet.

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 directe sur le sol...). Ces aménagements ne devront pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de

## **MODIFICATIF n°1**

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 dans le lotissement.

### 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.

**MODIFICATIF n°1**

**3.3 Possibilité maximale d'occupation du sol.**

L'emprise au sol maximale est de 40% par lots.

<b>Tableau des surfaces</b>			
N° lots	Surface terrain	Emprise au sol maxi.	Surface plancher maxi.
1	415 m <sup>2</sup>	166 m <sup>2</sup>	249 m <sup>2</sup>
2	494 m <sup>2</sup>	197 m <sup>2</sup>	249 m <sup>2</sup>
3	553 m <sup>2</sup>	221 m <sup>2</sup>	249 m <sup>2</sup>
4	451 m <sup>2</sup>	180 m <sup>2</sup>	249 m <sup>2</sup>
5	597 m <sup>2</sup>	238 m <sup>2</sup>	249 m <sup>2</sup>
6	784 m <sup>2</sup>	313 m <sup>2</sup>	249 m <sup>2</sup>
7	911 m <sup>2</sup>	364 m <sup>2</sup>	249 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL :</b>			<b>1 743m<sup>2</sup></b>

**3.4 Implantation des constructions**

*Cf. Règlement du Plan Local d'Urbanisme en vigueur*

**3.5 Hauteur des constructions**

*Cf. Règlement du Plan Local d'Urbanisme en vigueur.*

L'acquéreur d'un lot sera tenu de respecter le niveau de seuil imposé pour son lot et reporté sur le plan de composition (PA4).

**3.6 Expression architecturale**

*Cf. Règlement du Plan Local d'Urbanisme en vigueur*

**3.7 Clôtures**

*Cf. Règlement du Plan Local d'Urbanisme en vigueur*

**3.8 Stationnement**

4 places de stationnement communes seront aménagées dans le périmètre du lotissement.

Les stationnements privés aux lots se feront exclusivement sur le terrain d'assiette de chaque lot. Le dénombrement des places privées sera fait conformément au **PLU en vigueur**.

**MODIFICATIF n°1**

**3.9 Performance énergétique**

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.

**MODIFICATIF n°1**

**3.15 Syndicat des acquéreurs / espace commun en indivision**

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 des espaces verts.

Une copie des statuts de l'Association Syndicale devra être transmise au service assainissement de la Communauté de Communes Océan Marais de Monts.

L'ajout de la mention suivante dans les statuts de l'Association Syndicale est obligatoire :

« Un hydrocurage une fois par an minimum est préconisé du fait de la faible pente du collecteur Eaux Usées du lotissement sur certains tronçons ».

**3.16 Ordures ménagères**

Les ordures ménagères seront collectées en porte à porte sauf pour les lots 4 à 7 qui devront déposer leurs containers sur une aire dédiée. 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.