



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



Hugues
ESBRON

Géomètre Expert DPLG
N° 5043

CHALLANS-BEAUVOIR
NOIRMOUTIER-ILE D'YEU

DÉPARTEMENT DE LA VENDÉE COMMUNE DE BEAUVOIR-SUR-MER

Lotissement : " L'OBIONE "

Chemin du Fief Buord
Cadastre : AZ n° 37p - 41 - 42

MAITRE D'OUVRAGE :



SIPO PHILAM
6, Rue le Corbusier
85180 LES SABLES D'OLONNE

02 51 21 09 83 - contact@sipophilam.fr

ARCHITECTE :



ESSENTIEL Architectes
27, Rue Pierre-Gilles de Gennes
85300 CHALLANS

02 51 93 08 42 - administration@essentiel-archi.fr

MAITRE D'OEUVRE :



CESBRON Hugues
26, Place Alfred Kastler
85300 CHALLANS

02 51 93 41 79 - lotissement@cesbrongeometre.fr

PA 10

ECHELLE : 1/---

**Référence:
22545 - Plans PA**

REGLEMENT DU LOTISSEMENT

Indice	Date	Modifications / Observations
A	Décembre 2022	Dépôt du Permis d'Aménager
B	Février 2023	Pièce pour substitution (ajout signalisation verticale zone partagée / EV1 scindé en deux (EV1 et zone naturelle) / Chgt nom du lotissement Reprofilage du fossé le long du Chemin du Fief Buord

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 «L'OBIONE» situé sur la Commune de Beauvoir-sur-Mer et cadastré section AZ Nos 37p-41-42, 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 : 10301 m².

ARTICLE 2 : DIVISION DU TERRAIN

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

- Lots 1 à 21 :	Surface totale cessible :	7 362 m ²
- Lot V1 (voirie) :	Surface :	1 724 m ²
- Lot EV1 à EV3 (Espace Vert)	Surface :	892 m ²
- Zone non aménagée (naturelle)	Surface :	323 m ²
		<hr/>
Surface totale :		10 301 m ²

Les lots numérotés de 1 à 21 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.

L'Espace Vert n°3 (EV3) pourra être divisé en 2 pour accueillir un poste de transformation électrique selon l'étude du concessionnaire du réseau.

La zone non aménagée dans la partie ouest du lotissement restera à l'état naturel. Les dépôts de toutes sortes ainsi que la circulation de véhicules ou d'engins de chantier est strictement interdite à l'intérieur de cette zone.

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 annexé à ce règlement, s'appliquent les dispositions complémentaires suivantes :

ARTICLE 4 : DISPOSITIONS COMPLEMENTAIRES

4-1 : Voirie – Accès - Servitude

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

Afin d'améliorer la sécurité ainsi que la circulation, les lots 1-2-3-5-6-8-9-10-11-12-15-16-18-19-21 seront grevés d'une zone d'accès automobile interdit. L'acquéreur du lot devra obligatoirement s'y conformer.

L'emplacement privatif non clos indiqué au plan de composition a un caractère préférentiel pour les lots 2-3-7-9-10-13-14-17-18-20 et obligatoire pour les lots 1-4-5-6-8-11-12-16-19-21.

Pour l'emplacement préférentiel, en cas de modification de sa position, celui-ci devra tenir compte des coffrets, candélabres, plantations...

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 seuils des constructions sera de 5cm au-dessus du point haut du trottoir ou de la chaussée finie déterminé par une cote NGF et non par le repère à titre indicatif présent sur les coffrets électriques. Les aménagements définitifs des accès aux lots devront également respecter la cote NGF au niveau de la voirie fini au droit de la limite.

Les acquéreurs et acquéreurs successifs des lots seront grevés de toutes servitudes de toute nature qui auraient pour fonds servant les parties communes 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 la Rue du Clos des Vignes et du Chemin du Fief Buord à proximité du lotissement. Cependant, le débit de la canalisation sur laquelle est raccordé le poteau incendie étant inférieur à 60m³/h, la surface de plancher maximale autorisée sera inférieure 249 m² par lot (Cf. tableau page 4).

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 Rue des Magnolias.

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 sous voirie d'un réseau gravitaire afin de collecter les eaux pluviales de la chaussée et des lots.

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

D - Electricité :

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.

Certains lots pourront supporter une servitude pour la pose de coffret réseau grand volume.

E - Téléphone :

La desserte téléphonique sera réalisée suivant l'étude de ORANGE ou SOLUTEL.

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. Chaque lot devra avoir 30% de surface non imperméabilisée.

La Surface de Plancher maximale est limitée selon le tableau ci-dessous :

Tableau des surfaces			
N° lots	Surface terrain	Emprise au sol maxi.	Surface plancher maxi.
1	388	271	220
2	351	245	220
3	341	238	220
4	476	333	240
5	291	203	200
6	350	245	220
7	322	225	200
8	330	231	200
9	353	247	220
10	289	202	200
11	297	207	200
12	288	201	200
13	321	224	200
14	393	275	220
15	367	256	220
16	396	277	220
17	368	257	220
18	357	249	220
19	357	249	220
20	368	257	220
21	359	251	220
TOTAL :			4 280 m²

4-4 : Taxes et redevances

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

4-5 : Syndicat des acquéreurs – Gestion des espaces communs

Il ne sera pas créé d'association syndicale de lotissement.

Une convention de transfert des espaces et équipements communs du lotissement sera établie en accord avec la commune de Beauvoir-sur-Mer (cf. convention jointe au Permis d'Aménager).

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 Beauvoir-Sur-Mer, 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.

4-11: Ordures ménagères

Les ordures ménagères seront collectées en porte à porte excepté pour les lots 7-8-9-10-11 qui déposeront leur conteneur sur l'aire de présentation 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.

4.14 : Accès aux lots et stationnements privés

La position des accès est imposée pour les lots 1-4-5-6-8-11-12-16-19-21 (voir plan de composition). La position des accès des lots 2-3-7-9-10-13-14-17-18-20 est portée à titre indicatif au plan de composition.

La dimension de ces accès est de 6m x 5m (excepté pour le lot 4 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).