

ARTICLE 1 : OBJET DU RÈGLEMENT

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 Vignes » situé sur la Commune de Notre Dame de Monts et cadastré section AC n° 41p-44-45-46p-117p-118-121, 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 : 19 914 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 Notre-Dame-de-Monts.

Il est opposable et s'impose à quiconque détient ou occupe, à quelque titre que ce soit, un terrain compris dans l'assiette foncière 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.

Il sera indiqué dans les actes de vente ou de location que le règlement a été communiqué aux acquéreurs ou aux locataires qui reconnaissent l'avoir reçu et en avoir pris une parfaite connaissance.

Le complément graphique du présent règlement est le plan de composition.

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	Désignation	Surface
1 à 33	Lots cessibles	15.885 m ²
EV34 à EV41	Espaces verts	2.023 m ²
42 à 43	Voirie	2.006 m ²
Surface totale du projet :		19.914 m²

Il ne sera autorisé qu'un seul logement par lot en un ou plusieurs volumes.

La division de lot est interdite, sauf pour le Lot n°1 qui pourra être subdivisé. Les constructions présentes sur le Lot n° 1 pourront faire l'objet d'un agrandissement dans les limites prévues à l'article 3.3 du présent règlement. Les acquéreurs seront informés et ne pourront pas s'y opposer, ni demander une compensation financière.

La réunion de lots est interdite.

Les lots numérotés 1 à 33 sont destinés à la construction à usage d'habitation et leurs annexes. Toutefois, l'exercice de professions de services ou libérales sera autorisé dans les maisons utilisées à titre mixte pour l'habitation et l'exercice de telles professions, dans la mesure où cette occupation n'entraîne aucune nuisance pour le voisinage.

Les lots 34 à 43 constituent l'ensemble des espaces communs intérieurs du lotissement (voiries, espaces verts, cheminements, réservations de voirie) ; ils pourront recevoir suivant les besoins, des équipements publics tels un poste de transformation EDF, une réserve incendie, un poste de refoulement EU, etc...

ARTICLE 3 : DISPOSITIONS COMPLEMENTAIRES ET OCCUPATION DU SOL INTERDITES ET ADMISES

3.1 Voirie – Accès – Servitudes

Tous les lots seront desservis uniquement par les voies internes de l'opération. Un seul accès automobile sera autorisé par lot.

Afin d'améliorer la sécurité ainsi que la circulation, les lots 2, 3, 4, 16, 17, 22, 29 et 30 seront grevés d'une zone d'accès véhicules interdits et les lots 9 et 14 devront respecter un accès imposé matérialisé sur le plan de composition et plan de vente des lots. Tout autre accès véhicules sera interdit sur le surplus de la façade.

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

Tous les lots devront respecter la zone non aedificandi bordant le réseau hydraulique secondaire et indiquée sur le plan de composition. Cette zone a pour vocation la préservation des arbres existants et l'entretien des berges et accotements du réseau hydraulique secondaire ; aucune construction, ni plantation ne sera autorisée dans cette zone. Chaque acquéreur correspondant aura la responsabilité de maintenir l'intégrité du biotope existant et devra mettre en œuvre tout ce qui est possible pour en assurer sa préservation. Une attention particulière devra être apportée lors des constructions.

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 les voies des installations d'intérêt commun (candélabres, poteaux, etc..). Les propriétaires ou ayants droits souffriront 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.

Les acquéreurs et acquéreurs successifs supporteront toute servitude perpétuelle ou temporaire, de toute nature, qui auraient pour fonds servant les parties communes du lotissement et notamment les servitudes de passages et de réseaux. Il en sera de même pour les servitudes relatives à la construction éventuelle de postes publics de transformation EDF.

Ils ne pourront empêcher les agents des concessionnaires des différents réseaux ou ceux des entreprises accréditées par eux, de pénétrer sur les parcelles pour la construction, la surveillance, l'entretien et la réparation de ces différents réseaux et branchements.

Toute modification des équipements mis en place par le lotisseur dans le cadre de son programme des travaux sera aux frais exclusifs de l'acquéreur, après accord du maître d'ouvrage et des services gestionnaires ou techniques concernés.

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

Les acquéreurs de l'ensemble des lots devront supporter la présence du surplomb végétal des haies existantes à l'extérieur de leurs lots et n'auront pas le droit d'intervenir sur cette végétation sans autorisation préalable du propriétaire riverain.

Les acquéreurs devront supporter les plantations éventuelles réalisées sur les espaces communs.

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.

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 et d'un poste de relèvement avec refoulement vers le réseau collecteur existant sur la Route de la Rive.

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. Un tabouret de visite sera installé sur chaque antenne d'eaux usées sur les espaces communs.

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.

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 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) Protection Incendie :

La protection incendie sera assurée par la mise en place de deux poteaux incendie sur le projet.

Les services de sécurité de la protection civile pourront exiger des acquéreurs des équipements supplémentaires à celui-ci en fonction de la nature de leurs activités. Les équipements demandés seront entièrement à la charge de l'acquéreur.

F) 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.

G) Éclairage 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.

H) Boîtes 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.

I) 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 maximale est de 40% par lots.

Tableau des surfaces			
N° lot	Surface terrain	Emprise au sol maxi.	Surface plancher maxi.
1	1.499 m ²	599 m ²	747 m ²
2	653 m ²	261 m ²	249 m ²
3	383 m ²	153 m ²	249 m ²
4	370 m ²	148 m ²	249 m ²
5	546 m ²	218 m ²	249 m ²
6	450 m ²	180 m ²	249 m ²
7	448 m ²	179 m ²	249 m ²
8	589 m ²	235 m ²	249 m ²
9	408 m ²	163 m ²	249 m ²
10	474 m ²	189 m ²	249 m ²
11	422 m ²	168 m ²	249 m ²
12	417 m ²	166 m ²	249 m ²
13	555 m ²	222 m ²	249 m ²
14	499 m ²	199 m ²	249 m ²
15	463 m ²	185 m ²	249 m ²
16	513 m ²	205 m ²	249 m ²
17	382 m ²	152 m ²	249 m ²
18	577 m ²	230 m ²	249 m ²
19	380 m ²	152 m ²	249 m ²
20	684 m ²	273 m ²	249 m ²
21	386 m ²	154 m ²	249 m ²
22	503 m ²	201 m ²	249 m ²
23	425 m ²	170 m ²	249 m ²
24	376 m ²	150 m ²	249 m ²
25	377 m ²	150 m ²	249 m ²
26	384 m ²	153 m ²	249 m ²
27	428 m ²	171 m ²	249 m ²
28	416 m ²	166 m ²	249 m ²
29	404 m ²	161 m ²	249 m ²
30	393 m ²	157 m ²	249 m ²
31	381 m ²	152 m ²	249 m ²
32	351 m ²	140 m ²	249 m ²
33	351 m ²	140 m ²	249 m ²
TOTAL :			8.715 m²

À titre indicatif, le Lot 1 dispose actuellement d'une emprise au sol de 210 m² et d'une surface de plancher de 123 m².

3.4 Implantation des constructions

Dans le cadre de l'opération d'ensemble et afin d'assurer la sécurité des usagers, une continuité architecturale et la densification de la zone, les constructions devront respecter un recul minimal de 3 mètres vis-à-vis des voies. Les annexes aux constructions principales devront respecter un recul de 5 mètres minimum suivant alignement de la voirie au droit du garage et bâtiments annexes. Les limites relatives aux espaces verts, à l'emplacement poubelle, au lot n°33 et chemin dévidoir sont considérés comme des limites séparatives.

Les constructions principales envisagées devront respecter les zones de constructibilité matérialisées sur le plan de composition (PA4).

La création d'entrées supplémentaires est interdite.

3.5 Expression architecturale

Les projets de construction ou d'extension présenteront une cohérence architecturale et des volumes simples, Ils seront compatibles avec la charte architecturale de la Commune.

3.6 Clôtures

Les clôtures doivent être composées en harmonie avec le bâti environnant et les clôtures existantes. Elles ne doivent pas occasionner une gêne pour la sécurité routière (visibilité, insertion dans le trafic).

Les clôtures positionnées sur l'ensemble des limites de la zone non aedificandi (ainsi définir sur le plan de composition) en fond des lots 14 à 31 devront être démontables en tout temps et toutes heures. Elles devront être constituées d'une clôture souple avec poteaux en bois et sans aucune fondation (clôture et poteaux).

3.7 Stationnement

Des places de stationnement communes dont une place PMR seront aménagées dans le lotissement par l'aménageur. Les stationnements privés aux lots se feront exclusivement sur le terrain d'assiette de chaque lot.

3.8 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.

3.9 Taxes et redevances

Les acquéreurs seront assujettis aux taxes en vigueur dans la commune de Notre Dame de Monts à la date de dépôt du permis de construire.

3.10 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.

3.11 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.

3.12 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.

3.13 Etude de sol

Il appartiendra aux acquéreurs de faire réaliser une étude de sol G2, 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.

Des zones seront remblayées durant les travaux de voirie par l'aménageur.

3.14 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 et ce, dans l'année de l'attribution d'un premier lot.

Le sol des voies demeurera affecté à la circulation publique sans aucune restriction. L'entretien des voies, des espaces communs, des réseaux incombera au lotisseur jusqu'à la prise en charge par l'Association Syndicale des propriétaires.

3.15 Adhésion aux présentes

La signature des actes comporte l'attribution d'un lot 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.

3.16 Ordures ménagères

La collecte des ordures ménagères se fera via un espace aménagé à l'entrée du lotissement. Il n'y aura pas de ramassage en porte à porte. Les acquéreurs devront obligatoirement déposer leurs ordures ménagères à l'intérieur de containers individuels mis à disposition par la Communauté de Communes. Ils seront déposés la veille au soir du jour du ramassage, puis rapportés à l'intérieur de chaque lot le jour du ramassage.

3.17 Végétation

Tous les arbres présents dans l'emprise de chaque lot devront être conservés dans la mesure du possible et sous réserve de compatibilité avec les projets de constructions.

Les coupes ne seront admises que dans les cas où elles s'avèrent nécessaires pour l'édification des constructions, l'accès et le stationnement.

En cas de coupe, une compensation par replantation sur site d'un nombre d'arbres au moins équivalent à celui des arbres supprimés est obligatoire.

Les permis de construire devront tenir compte d'un aspect paysager et l'implantation de ces arbres devra figurer sur les pièces de la demande de Permis de Construire de chacun des acquéreurs.

Cette obligation de plantation sera entièrement à la charge des acquéreurs et les plantations seront en adéquation avec la liste des espèces autorisées par la Commune.

La replantation éventuelle de ces arbres devra être entièrement réalisée avant la demande de non-contestation de la conformité du permis de construire auprès de la Mairie.