

LOTISSEMENT « Les Capucines »
 Rue du Collège Saint Jacques
 85150 – LES ACHARDS

MAITRE D'OUVRAGE :
LOTIPROMO
 2, Impasse de la Fougeraie
 85300CHALLANS

<p><u>MAÎTRE D'ŒUVRE</u></p> <p>SAS AMEAS 19, Chemin du Pain Perdu 85300 Challans 02 28 12 01 46 dupont.ameas@orange.fr</p> 	<p><u>ARCHITECTE</u></p> <p>BESLIER-SIMON Agence d'Architecture Les Salorges - 6 Rue du Gâtineau 85270 SAINT HILAIRE DE RIEZ 02 51 54 47 47 contact@beslier-simon.fr</p> 

PA10 – REGLEMENT DU LOTISSEMENT

Indice	Date	Dessinateur	Vérificateur	Modifications / Observations
A	10/10/2024	RLC		Dépôt de PA
B	26/02/2025	RLC		Dépôt Modificatif

OBSERVATIONS :

Nivellement rattaché au NGF (IGN 69 altitudes normales)
 La Planimètre est rattachée au système RGF 93 (CC47)

	P	A					LOTIPROMO		P	A	10		2
	Phase		Emetteur				Référence Indice		N° Pièce				

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 Capucines » situé sur la Commune des Achards et cadastré section AH n° 76-88-89p, 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 : 4616 m².

Le règlement est applicable en sus du droit des tiers et des règles générales d'urbanisme applicables sur le territoire de la commune des Achards.

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 7	Lots cessibles	3495 m ²
EV1 à EV3	Espaces verts	252 m ²
Lot Voirie	Voirie	869 m ²
Surface totale du projet :		4616 m²

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

La division de lot est interdite.

La réunion de lots est interdite.

Les lots numérotés 1 à 7 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 EV1 à EV3 et le Lot Voirie 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 la voie interne de l'opération. Un seul accès automobile sera autorisé par lot.

Afin d'améliorer la sécurité ainsi que la circulation, les lots 2, 3, 5 et 6 seront grevés d'une zone d'accès véhicules interdits et les lots 1,4,5 et 7 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.

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 vers le réseau collecteur existant sur la Rue Saint Jacques.

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.

L'ensemble des acquéreurs devront contrôler l'altimétrie des antennes EU avant de réaliser leur plateforme. Si toutefois la maison n'était pas raccordable au réseau gravitaire EU nouvellement réalisé par le lotisseur, alors l'acquéreur réalisera à sa charge le raccordement à l'aide d'une pompe de refoulement.

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 qui doivent être conçus 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 dispositifs de gestion des EP doivent être conçus, dimensionnés et implantés de façon à pouvoir gérer un volume minimal de 3m³ par logement. Les acquéreurs devront limiter l'imperméabilité des parcelles (éviter les aplats d'enrobés, les terrasses béton ...). Les surfaces perméables devront obligatoirement représenter 25% de l'assiette foncière de chaque lot.

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 devoirie, 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 le poteau incendie existant sur la Rue Saint Jacques.

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 Tableau des surfaces.

Tableau des surfaces			
N° lot	Surface terrain	Emprise au sol maxi.	Surface plancher maxi.
1	566 m ²	-	210 m ²
2	501 m ²	-	210 m ²
3	413 m ²	-	210 m ²
4	444 m ²	-	210 m ²
5	404 m ²	-	210 m ²
6	564 m ²	-	210 m ²
7	603 m ²	-	210 m ²
TOTAL :			1470 m²

3.4 Implantation des constructions

a) Implantation des constructions par rapport à la voie :

- Les constructions devront s'implanter conformément aux dispositions du règlement du PLUI en vigueur à la date de délivrance des autorisations d'urbanisme et devront également respecter les zones de constructibilité matérialisées sur le plan de composition (PA4)

b) Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

- Les constructions devront s'implanter soit en limite séparative, soit avec un recul minimum de 2m.

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

Les constructions annexes devront respecter les dispositions du PLUI en vigueur à la date de délivrance des autorisations d'urbanismes.

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.

3.6 Clôtures

Les clôtures devront être conformes au règlement du PLUI de la Communauté de Commune du pays des achards en vigueur à la date de délivrance des autorisations d'urbanisme.

3.7 Stationnement

Des places de stationnement communes seront aménagées dans le lotissement par l'aménageur. Les stationnements privatifs 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 des Achards 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.

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 sur la Rue du Collège Saint Jacques. 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.