



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



DÉPARTEMENT DE LA VENDÉE COMMUNE DE SALLERTAINÉ

Lotissement : " Le Pylois II V2 "

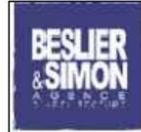
Route de la Béchée
Cadastre : AV n° 36p-37p-38p-39p-40p

MAITRE D'OUVRAGE :



SARL LOTIPROMO
2, Impasse de la Fougeraie
85300 CHALLANS
02.51.49.28.35.
secretariat@pajotpromotion.fr

ARCHITECTE :



BESLIER-SIMON
Les Salorges - 6, Rue du Gatineau
85270 SAINT HILAIRE DE RIEZ
02.51.54.47.47 contact@beslier-simon.fr

MAITRISE D'OEUVRE :



CESBRON GEOMETRE
26 Place Alfred Kastler
85300 Challans
02 51 93 41 79
lotissement@cesbrongeometre.fr

BE ENVIRONNEMENT :



OCE Environnement
Pôle active' océan
12 Pl. Galilée 85300 Challans
02 51 35 63 79 contact@be-oce.fr

PA 10

**Référence:
12177 PA - MR**

REGLEMENT DU LOTISSEMENT

Indice	Date	Modifications / Observations
A	06/09/2023	Dépôt du dossier de Permis d'Aménager
C	18/02/2025	Dépôt du dossier Modificatif du Permis d'Aménager

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 du Pylois II V2 » situé sur la Commune de Sallertaine et cadastré en section AV n°36p, 37p, 38p, 39p et 40p 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 : 15 000 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 Sallertaine qu'il convient de consulter et de respecter.

Le projet est situé dans le périmètre des abords du Moulin à Vent de Rairé (19760316) classé Monument Historique. Tout projet sera soumis à l'approbation des Architectes des Bâtiments de France.

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 :

Lots	Désignations	Surface
1 à 25	Lots cessibles	10 435 m ²
S1	Lot destiné à recevoir 3 logements sociaux minimum (10 %)	522 m ²
EV1 à EV8	Espaces verts	1 500 m ²
V1	Voirie	2 543 m ²
Surface totale du projet :		15 000 m²

La réunion de lots est interdite.

ARTICLE 3 : DISPOSITIONS COMPLEMENTAIRES

3.1 Voirie Accès Servitudes

La desserte automobile du lotissement s'effectuera à partir de la Route de la Bêchée à l'Est.

Tous les lots seront desservis uniquement par la voie interne de l'opération (V1) réalisée dans le cadre de l'opération.

Afin d'améliorer la sécurité ainsi que la circulation, les lots 4, 5, 6, 9, 10, 14 et 19 seront grevés d'une zone d'accès véhicules interdit. L'acquéreur du lot devra obligatoirement s'y conformer.

Les lots 1, 2, 3, 7, 8, 11, 12, 13, 15, 16, 17, 18, 20, 21, 22, 23 et 24 devront respecter un accès non-clos imposé matérialisé sur les plans de composition et plan de vente des lots. Tout autre accès véhicules sera interdit et l'acquéreur du lot devra obligatoirement s'y conformer.

L'emplacement privatif non clos indiqué au plan de composition est un accès de principe à déterminer au PC, il a un caractère préférentiel. Toutefois, en cas de modification, celui-ci devra tenir compte des coffrets, candélabres, plantations...

Les lots 6 à 13 devront respecter une zone non aedificandi indiquée sur le plan de composition. Cette zone a pour vocation la préservation de la haie plantée en partie privative par le lotisseur. Chaque acquéreur correspondant aura la responsabilité de maintenir l'intégrité de cette haie ainsi que son entretien. Il devra mettre en œuvre tout ce qui est possible pour en assurer sa préservation.

Le lot 20 devra respecter une zone non aedificandi indiquée sur le plan de composition. Cette zone a pour vocation la création d'une servitude de tréfond pour le passage d'une canalisation d'eau pluviale.

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 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 de ces installations. Toute modification de ces ouvrages est à la charge des demandeurs.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique. Chaque propriétaire sera tenu d'établir des seuils à l'alignement de la voie publique à un niveau supérieur à la chaussée. Les aménagements définitifs des accès aux lots devront également respecter la côte NGF au niveau de la voirie finie au droit de la limite.

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 une microstation d'épuration interne au lotissement.

Il prendra également en charge la réalisation des antennes de branchement 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 assurera la gestion des eaux pluviales de la voirie en surface par des noues de collecte et de rétention raccordées à un bassin de rétention avant le rejet dans le milieu naturel avec un débit régulé.

Le projet ne disposant pas de réseau collecteur, chaque acquéreur de lot réalisera sur son terrain et à sa charge, un dispositif approprié et proportionné pour assurer la collecte de ces eaux pluviales. La surverse de ces ouvrages devra être dirigée vers les dispositifs mis en place par le lotisseur (noues, gargouille ou directement vers le bassin de rétention). Une attention particulière devra être apportée aux projets de construction notamment en cas de construction de limite à limite.

Seul le lot 25 aura l'obligation de se raccorder sur l'antenne qui sera créée et reliée directement au bassin pour l'évacuation de ses eaux pluviales.

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 ENEDIS.

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/ Éclairage public :

Un réseau d'éclairage public sera installé sous chaussée et des candélabres seront mis en place dans les noues et sur la voirie interne de l'opération.

Il est préconisé aux acquéreurs des lots d'installer en complément, leur propre éclairage avec détecteur de mouvement.

G/ Boites aux lettres

Les acquéreurs des lots seront tenus de poser une boite 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.

3.3 Possibilité maximale d'occupation du sol.

L'emprise au sol maximale devra tenir compte des règles générales d'urbanisme applicables sur le territoire de la Commune de Sallertaine.

Tableau des surfaces			
N° lots	Surface terrain	Emprise au sol maxi.	Surface plancher maxi.
1	457 m ²	--- m ²	249 m ²
2	394 m ²	--- m ²	249 m ²
3	487 m ²	--- m ²	249 m ²
4	400 m ²	--- m ²	249 m ²
5	400 m ²	--- m ²	249 m ²
6	462 m ²	--- m ²	249 m ²
7	350 m ²	--- m ²	249 m ²
8	400 m ²	--- m ²	249 m ²
9	400 m ²	--- m ²	249 m ²
10	400 m ²	--- m ²	249 m ²
11	365 m ²	--- m ²	249 m ²
12	400 m ²	--- m ²	249 m ²
13	529 m ²	--- m ²	249 m ²
14	413 m ²	--- m ²	249 m ²
15	404 m ²	--- m ²	249 m ²
16	405 m ²	--- m ²	249 m ²
17	401 m ²	--- m ²	249 m ²
18	397 m ²	--- m ²	249 m ²
19	429 m ²	--- m ²	249 m ²
20	429 m ²	--- m ²	249 m ²
21	404 m ²	--- m ²	249 m ²
22	459 m ²	--- m ²	249 m ²
23	400 m ²	--- m ²	249 m ²
24	402 m ²	--- m ²	249 m ²
25	448 m ²	--- m ²	249 m ²
S1	522 m ²	--- m ²	249m ²
TOTAL :			6 474m²

3.4 Implantation des constructions

L'implantation des constructions sera conforme aux règles générales d'urbanisme applicables sur le territoire de la Commune de Sallertaine.

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 respecteront un recul minimal de 1 m vis-à-vis des voies et 5 m au droit des garages.

Les annexes n'ayant pas les mêmes matériaux que la construction principale devront être implantées à l'arrière de celle-ci par rapport à la voie principale desservant l'unité foncière concernée.

3.5 Hauteur des constructions

La hauteur des constructions sera conforme aux règles générales d'urbanisme applicables sur le territoire de la Commune de Sallertaine.

Les constructions devront respecter au minimum la cote de niveau de plancher fini rez-de-chaussée indiquée sur le plan de composition.

3.6 Expression architecturale

L'architecture des constructions sera conforme aux règles générales d'urbanisme applicables sur le territoire de la Commune de Sallertaine.

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect, et s'intégrer dans le bâti existant.

Les annexes réalisées avec des moyens de fortune tels que des matériaux de démolition, de récupération, etc... sont interdites. Les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes. De plus, celles de plus de 20m² doivent avoir les mêmes caractéristiques que celles des constructions existantes (couleur des façades, toiture, etc.). L'utilisation de matériaux métalliques est interdite pour les annexes de plus de 20 m².

3.7 Clôtures

Les clôtures seront conformes aux règles générales d'urbanisme applicables sur le territoire de la Commune de Sallertaine. Elles seront composées en harmonie avec le bâti environnant et ne devront pas occasionner de gêne pour la sécurité routière (visibilité, insertion dans le trafic).

Il est recommandé de laisser l'accès aux places de stationnements privatif ouvert sur la voie. La clôture du terrain pourra se faire dans le fond de l'espace non clos et en retour sur la limite séparative, jusqu'à l'alignement.

Les propriétaires prendront à leur charge, la réfection des chaussées ou trottoirs après la construction des clôtures. Ces raccordements seront effectués à l'identique.

3.8 Stationnement

Le stationnement privatif sera conforme aux règles générales d'urbanisme applicables sur le territoire de la Commune de Sallertaine. Il devra être assuré hors des voies publiques et correspondre à la destination, à l'importance, à la localisation du projet, ainsi qu'aux conditions de stationnement et circulation du voisinage.

Une zone d'accès et de stationnement d'une capacité de deux places et ouverte sur la voie sera aménagée en partie privative sur les lots par le lotisseur.

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 ses 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.

3.15 Syndicat des acquéreurs / espace commun en indivision

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.

3.16 Ordures ménagères

Les ordures ménagères seront collectées en porte à porte. 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.

3.17 Servitudes diverses

Les acquéreurs devront éventuellement supporter les servitudes de passage de toutes canalisations, réseaux ou fossés à créer, tant pour les réseaux d'eau potable, pluviale ou usée que pour la distribution générale de l'électricité, l'éclairage public et les branchements des abonnés. Il en sera de même pour la construction éventuelle de postes publics de transformation EDF.

Le lot n°20 supportera une servitude de tréfonds de passage EP.

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.

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

Les acquéreurs devront supporter les plantations éventuelles réalisées sur les espaces communs, même si celles-ci ne sont pas à la distance légale.

Certains acquéreurs de lot devront supporter sur leur parcelle, le positionnement d'un coffret commun d'alimentation EDF, téléphone ou éclairage public. Ce coffret sera dans la mesure du possible, juxtaposé au coffret de branchement EDF privé et intégré au mur de clôture. Les lots concernés seront définis après étude détaillée des réseaux par les différents concessionnaires.