



**DEPARTEMENT DE LA VENDEE**  
**COMMUNE DE SAINT CHRISTOPHE DU LIGNERON**

**Lotissement "Le Clos des Noisetiers"**

**"Rue des Prairies"**

**MAITRE D'OUVRAGE :**

**SARL LOTIPROMO**  
4, Square John Bardeen  
Pôle Activ'Océan  
85300 CHALLANS

**ARCHITECTE :**



BESLIER-SIMON Agence d'Architecture  
Les Salorges - 6, Rue du Gatineau  
85270 SAINT HILAIRE DE RIEZ

☎ : 02.51.54.47.47

contact@beslier-simon.fr

**REGLEMENT DU LOTISSEMENT**  
**MODIFICATIF n°1**

**PA 10**

**Référence:**  
**19639 - Plans PA**

Indice	Date	Modifications / Observations
A	21-02-2020	Pièces pour dépôt du dossier de Permis d'Aménager
B	09-11-2020	Modifications suite à la réunion en mairie du 29-10-2020 et avis de l'ARD

## **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 des Noisetiers » situé sur la Commune de SAINT CHRISTOPHE DU LIGNERON et cadastré section ZH numéros 65p, 147p, 242, 243p et 245, 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 : 10 277m<sup>2</sup>.

## **ARTICLE 2 : DIVISION DU TERRAIN**

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

- Lots 1 à 20 : Surface totale cessible :	7 946 m <sup>2</sup>
- Lot 21 : Surface voirie :	1 720 m <sup>2</sup>
- Lots 22 et 23 : Surface espaces verts :	571 m <sup>2</sup>
	<hr/>
Surface totale :	10 277 m <sup>2</sup>

Les lots numérotés de 1 à 15 et 17 à 20 sont destinés à recevoir les constructions autorisées aux articles UB2 et 1AUh2 du règlement du PLU.

Le lot 16 est destiné à la construction de 2 logements sociaux.

La réunion de 2 lots pour l'édification d'une seule construction est autorisée.

## **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 droit des tiers et du règlement des zones UB et 1AUh du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de SAINT CHRISTOPHE DU LIGNERON en vigueur à la date de la délivrance des autorisations d'urbanisme, s'appliquent les dispositions complémentaires suivantes :

## **ARTICLE 4 : DISPOSITIONS COMPLEMENTAIRES**

### **4-1 : Voirie – Accès**

Afin d'améliorer la sécurité ainsi que la circulation, les lots 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 13, 16 et 17 seront grevés d'une zone d'accès automobile interdit. L'acquéreur du lot devra obligatoirement s'y conformer.

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

Tout acquéreur de lot accepte sans réclamation, la possibilité pour les riverains d'utiliser la voie et les équipements 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. Il sera réalisé 2 branchements pour le lot 16.

Le poteau incendie à proximité de l'entrée du lotissement, le long de la Rue des Prairies, assurera la protection incendie de l'opération projetée.

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 vers le réseau collecteur existant, Impasse de la Martinière.

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. Le lot 16 sera équipé de 2 antennes de branchement.

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 d'un réseau gravitaire d'assainissement eaux pluviales vers le bassin de rétention situé au Sud, puis vers le réseau existant Impasse de la Martinière après régulation.

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. Le lot 16 sera équipé de 2 antennes de branchement.

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. Le lot 16 sera équipé de 2 branchements.

En cas de nécessité définie par les services d'ENEDIS ou du SYDEV, l'implantation d'un poste de transformation électrique sera autorisée dans les lots 21 ou 22.

#### E - Téléphone :

La desserte téléphonique sera réalisée suivant l'étude de FRANCE TELECOM.

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. Le lot 16 sera équipé de 2 branchements.

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.

La Surface de Plancher maximale sera fixée à 350 m<sup>2</sup> par lot.

#### **4-4 : Servitudes**

L'acquéreur du lot 10 devra respecter la servitude d'aqueduc de 3.00m de largeur pour passage du réseau d'assainissement eaux pluviales au profit de la parcelle voisine cadastrée ZH-146.

#### **4-5 : Clôtures**

Le lotisseur prendra en charge la réalisation d'une clôture le long de la Rue des Prairie, sur les lots 1, 2 et 3. Cette clôture sera composée de panneaux rigides d'une hauteur de 1.80m et de lames occultantes en bois.

#### **4-6 : Taxes et redevances**

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

#### **4-7 : Syndicat des acquéreurs**

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.

#### **4-8 : 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.

#### **4-9 : 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.

#### **4-10 : 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 SAINT CHRISTOPHE DU LIGNERON, tant pour la construction principale que pour les annexes.

#### **4-11 : 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.