



DEPARTEMENT DE LA VENDEE
COMMUNE DE SOULLANS

Lotissement "Le Paradis"

"Chemin du Paradis"

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:
19780 - Plans PA

Indice	Date	Modifications / Observations
A	18-03-2020	Pièces pour dépôt du dossier de Permis d'Aménager
B	05-05-2020	Pièce modifiée pour substitution au dossier de Permis d'Aménager
C	21-12-2020	Modificatif n°1 : Création d'une servitude d'aqueduc sur le lot 7 pour desserte EU du terrain voisin.

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 « Le Paradis » situé sur la Commune de SOULLANS et cadastré section AI numéros 84p, 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 : 5 662 m².

ARTICLE 2 : DIVISION DU TERRAIN

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

- Lots 1 à 11 : Surface totale cessible :	4 597 m ²
- Lot 12 : Surface voirie :	686 m ²
- Lots 13 et 14 : Surface espaces verts :	253 m ²
- Lot 15 : Surface d'emprise :	126 m ²
	<hr/>
Surface totale :	5 662 m ²

Les lots numérotés de 1 à 11 sont destinés à recevoir les constructions autorisées à l'article UB2 du règlement du PLU.

Il ne sera autorisé qu'un seul logement par lot.
La division de lot est interdite.
La réunion de lots est interdite.

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, 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, 9, 10 et 11 seront grevés d'une zone d'accès automobile interdit. L'acquéreur du lot devra obligatoirement s'y conformer.

Le lot 1 sera desservi directement par le Chemin du Paradis. Les lots 2 à 11 seront desservis uniquement par la voie interne de l'opération.

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.

Le poteau incendie à mettre en place à l'entrée du lotissement, le long du Chemin du Paradis, 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 à mettre en place par la communauté de communes sous le Chemin du Paradis.

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 :

Il ne sera prévu d'antenne de branchement eaux pluviales. Les acquéreurs devront donc prévoir un système de récupération ou d'infiltration de leurs eaux pluviales qui sera mis en place dans la parcelle, une surverse de ce dispositif est préconisée.

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.

En cas de nécessité définie par les services d'ENEDIS ou du SYDEV, l'implantation d'un poste de transformation électrique sera autorisée dans le lot 13.

E – Téléphone - Fibre :

La desserte téléphonique et le câblage fibre sera réalisée suivant l'étude de FRANCE TELECOM ou ORANGE.

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 : Seuil des constructions

Le plancher fini des constructions devra respecter la cote minimale de 21.20m NGF IGN69.

4-4 : Possibilité maximale d'occupation du sol.

Coefficient d'emprise au sol : non réglementé.

La Surface de Plancher maximale sera fixée à 250 m² par lot.

4-5 : Taxes et redevances

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

4-6 : 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.

4-7 : 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.

4-8 : 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 SOULLANS, tant pour la construction principale que pour les annexes.

Une vigilance accrue devra être portée sur l'application des règles d'implantation par rapport aux limites séparatives dans le cas des lots à la géométrie complexe. En effet, même pour un angle inférieur à 90°, il sera demandé le respect du retrait de 3m.

Ainsi, dans l'exemple d'une construction implantée en limite, elle devra être à au moins 3m de tout angle, même faible, de la limite séparative.

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 : Servitudes diverses

Le lot 7 sera grevé d'une servitude d'aqueduc de 3 mètres de largeur pour passage d'une canalisation eaux usées pour raccordement de la parcelle voisine cadastrée AI-129.