

Chemin de la Grande Brosse
85670 - SAINT CHRISTOPHE DU LIGNERON

Lotissement Communal "Docteur Bréchoteau"

MAITRE D'OUVRAGE :



Commune de
Saint Christophe du Ligneron

COMMUNE DE SAINT CHRISTOPHE DU LIGNERON
6, Place de la Mairie
85670 SAINT CHRISTOPHE DU LIGNERON



MAITRE D'OEUVRE



Ameas

AMEAS
19, Chemin du Pain Perdu
85300 CHALLANS
☎ : 02.28.12.01.46 / 📠 : 02.51.26.08.41
dupont.ameas@orange.fr

GEOMETRE

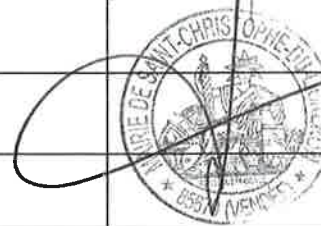


GEOMETRE-EXPERT
CONSEILLER VALORISER GARANTIR

EURL CESBRON HUGUES
26, Place A. KASTLER
Parc Tertiaire 4 - Pôle Activ'Océan
85300 CHALLANS
☎ : 02.51.93.41.79 / 📠 : 02.51.55.04.33
hcesbron-challans@orange.fr

REGLEMENT DU LOTISSEMENT

Indice	Date	Dessinateur	Vérificateur	Modifications / Observations
0	05/08/2015	NC	NC	Un premier copier du Certificat acte en date du 16 janvier 2016



Pour le Maire
L'Adjoint délégué
d'Urbanisme

Jean Claude BRON

P	A		CESBRON	15	001		P	A	10	0	
Phase			Emetteur		Référence			N° Pièce			Indice

ARTICLE 1-1 : 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 communal « Docteur Bréchoteau » situé sur la Commune de SAINT CHRISTOPHE DU LIGNERON et cadastré section ZC numéros 563 et 815, 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 : 12 768 m².

ARTICLE 1-2 : CHAMP D'APPLICATION

Le règlement est applicable en sus du droit des tiers et des règles générales d'urbanisme applicables sur le territoire de la Commune de SAINT CHRISTOPHE DU LIGNERON à savoir les articles 1 à 14 de la zone 1AUh du Plan Local d'Urbanisme en vigueur.

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.

ARTICLE 1-3 : DIVISION DU TERRAIN

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

- Lots 1 à 19 : Surface totale cessible :	8 953 m ²
- Lot 20 : Surface voirie :	1 899 m ²
- Lots 21 à 25 : Surface espaces verts :	1 916 m ²
Surface totale :	<u>12 768 m²</u>

ARTICLE 2-1 : TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL AUTORISE

Sont autorisées dans ce lotissement les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 2-2 et notamment :

- Les constructions à usage d'habitation, d'équipement collectif, de bureau et de service.

Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières :

- Les affouillements et exhaussements des sols et exhaussements des sols visés à l'article

R 442-2 § C du Code de l'Urbanisme s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés et si la topographie l'exige, ou s'ils sont liés à des travaux de construction ou d'aménagement publics urbains.

- Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité...).

- La reconstitution des bâtiments détruits à la suite d'un sinistre, nonobstant les dispositions 3 à 14 du règlement du PLU.

- Les sous-sols, sous réserve qu'ils soient raccordés au réseau collectif d'assainissement.

ARTICLE 2-2 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les établissements, installations ou utilisations du sol qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitations ;

- les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs, visés aux articles R 444-1 à R 444-4 du Code de l'Urbanisme.

- les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes, et les aires naturelles de camping ainsi que les terrains relevant de la simple déclaration.

- le stationnement des caravanes, quelque soit la durée, en dehors du terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur.

- les affouillements et exhaussements de sol visés au paragraphe c de l'article R.442.2 du Code de l'Urbanisme s'ils ne sont pas liés à des travaux de construction ou d'aménagement publics urbains ;

- le stationnement de tout véhicule à usage commercial, tel que caravane, fourgon, mobil-home, quelle que soit la durée, sur le domaine privé.

- les constructions précaires.

ARTICLE 2-3 : ACCES ET VOIRIE

Afin d'améliorer la sécurité ainsi que la circulation, les lots 1, 2, 9, 10, 11, 12, 14, et 19 seront grevés d'une zone d'accès automobile interdit. L'acquéreur du lot devra obligatoirement s'y conformer.

ARTICLE 2-4 : DESSERTE DES RESEAUX

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 existant à l'entrée du lotissement le long de la Rue de la Grande Brosse ainsi qu'un deuxième poteau incendie projeté dans le lot 25 du lotissement, assureront la protection incendie de l'opération projetée.

B - Assainissement eaux usées :

Le lotisseur prendra en charge la réalisation d'un réseau gravitaire d'assainissement eaux usées vers le réseau collecteur communal existant, Square Paul Barillon.

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 :

Le lotisseur prendra en charge la réalisation d'un réseau collecteur d'assainissement eaux pluviales et d'un bassin de rétention. Ces aménagements auront pour exutoire le réseau communal existant, Square Paul Barillon.

Le lotisseur prendra en charge la réalisation des antennes de branchement pour tous les lots, jusqu'à 1 mètre au-delà de la limite de propriété, reliées au collecteur du lotissement. Les acquéreurs des lots devront obligatoirement s'y raccorder à leurs frais.

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.

La pose d'un poste de transformation électrique, en cas de nécessité définie par l'étude du SYDEV sera autorisée dans les lots 21 à 25.

Par ailleurs, cet équipement technique ne sera pas soumis aux règles notamment d'implantation fixées par le règlement.

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.

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.

ARTICLE 2-5 : FORMES ET CARACTERISTIQUES DES LOTS

La forme des différents lots composant le lotissement devra être conforme aux documents graphiques approuvés.

Le lot 1 est destiné à la construction de logements sociaux. Il sera créé sur ce lot 2 logements sociaux.

Les lots numérotés de 2 à 19 sont destinés à recevoir les constructions autorisées à l'article 2-1 du présent règlement.

Le lot 20 est destiné à la voirie.

Les lots 21 à 25 sont destinés aux espaces verts.

ARTICLE 2-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

L'implantation des constructions principales devra respecter un recul minimal de 3 mètres suivant alignement de la voirie et de 5 mètres minimum suivant alignement de la voirie au droit du garage.

Les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications.. .) devront être implantés soit à l'alignement, soit en recul de 3 mètres par rapport à l'alignement.

ARTICLE 2-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Lorsqu'elles ne jouxtent pas la limite séparative, les constructions doivent être édifiées en retrait par rapport aux limites séparatives ; la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche des limites séparatives doit être au moins égale à la demi-hauteur de la construction à édifier, sans être inférieure à 3 mètres.

Cas particuliers :

Les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaires, dans l'intérêt général (*toilettes, cabines téléphoniques, poste de transformation EDF, abris voyageurs, ...*) pour des motifs techniques, de sécurité.

ARTICLE 2-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE 2-9 : EMPRISE AU SOL

L'Emprise au sol des constructions ne devra pas dépasser 60% de la surface des parcelles créées.

ARTICLE 2-10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale de toute construction est fixée à 6 mètres à l'égout, ou bien deux niveaux.

Les sous-sols seront enterrés, le rez-de-chaussée ne faisant pas saillie de plus de 0.30 mètre par rapport au terrain naturel lorsque celui-ci est horizontal ou à faible pente. Si le terrain naturel présente une pente plus accentuée, le sous-sol sera enterré en totalité sur au moins l'un de ses cotés.

Les constructions sur sous-sol sont autorisées sous réserve que tous les écoulements des eaux de ruissellement, y compris ceux des rampes d'accès aux sous-sols, s'effectuent gravitairement vers les fossés et réseaux collecteur existants.

La hauteur maximale des bâtiments annexes est fixée à 3,50m au faîtage.

ARTICLE 2-11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règles concernant l'aspect extérieur et les toitures (*des constructions principales, des garages, des annexes, des extensions des constructions existantes, des vérandas,...*) dès lors que le projet a pour objet :

- l'installation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel ou collectif de production d'énergie renouvelable,
- l'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre,
- la pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales.

2-11-1 : Généralités

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement.

Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant. La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant.

D'une manière générale, sauf cas particuliers de projets d'une grande richesse architecturale, les bâtiments et les clôtures devront être d'une conception simple, conforme à l'architecture traditionnelle de la région.

L'aspect extérieur devra respecter de préférence les couleurs traditionnelles de la commune : de ton clair, de couleur blanc, crème. L'harmonisation avec les constructions voisines devra être respectée.

2-11-2 : Toitures

Constructions d'expression architecturale traditionnelle

Constructions à usage d'habitation

Les couvertures seront réalisées en fonction de l'environnement existant :

- soit en tuiles traditionnelles ou similaires. La pente des toitures des constructions traditionnelles sera de 35° maximum, ou sera identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse ou qu'elle prolonge.

- soit en ardoises naturelles ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique à l'ardoise. La pente des toitures des constructions traditionnelles sera comprise entre 35° et 45°, ou sera identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse, ou qu'elle prolonge.

La couverture en ardoise n'est autorisée que dans les cas suivants :

- Reconstruction après sinistre d'une construction initialement couverte en ardoise,
- Extension d'un corps de bâtiment couvert en ardoise,
- Edification d'une construction en mitoyenneté d'une construction existante couverte en ardoise.

Autres constructions

Les toitures terrasses sont autorisées en dehors des corps principaux des bâtiments, sur les bâtiments annexes et sur les constructions de grande superficie à usage autre que l'habitation.

Au-delà d'une largeur de 4 mètres mesurée perpendiculairement au faîtage, la toiture des bâtiments annexes devra avoir une double pente.

Les toitures des bâtiments annexes de moins de 9 m² d'emprise pourront ne comporter qu'une pente; la couverture devra s'harmoniser avec celle des constructions existantes.

Constructions d'expression architecturale contemporaine

Constructions à usage d'habitation

Les toitures terrasses sont autorisées sur tout ou partie des constructions à édifier.

Il n'est pas fixé de règles de toitures ; sont cependant interdits, la tôle ondulée, les matériaux en fibro-ciment ou assimilés.

Autres constructions

Il n'est pas fixé de règles particulières.

2-11-3 : Clôtures

La commune prendra en charge la réalisation d'une clôture, dont les caractéristiques sont détaillées dans le programme des travaux :

- sur les lots 1 et 2 en limite avec l'espace vert n°21
- sur le lot 19 en limite avec l'espace vert n°22
- sur les lots 9 et 10 en limite avec l'espace vert n°25

a) En façade sur rue et sur la profondeur de la marge de recul, les clôtures sont obligatoires.

Elles seront constituées :

- soit d'un mur (*pierres de pays appareillées ou agglomérés enduits*) d'une hauteur minimale de 0,60 mètre et d'une hauteur maximale de 1,50 mètre ;

- soit d'un mur bahut surmonté d'un grillage ou d'une grille, l'ensemble ainsi constitué ne dépassant pas 1,50 mètre ;

- soit d'une haie vive doublée ou non d'un grillage.

L'utilisation de plaques de béton ou plaques d'agglomérés non enduits est interdite.

L'utilisation de lices en bois ou en PVC est autorisée.

b) En limite séparative et en bordure d'espace vert, la hauteur des clôtures n'excédera pas 1,80 mètre. L'utilisation de plaques de béton ou plaques d'agglomérés non enduits est interdite. Dans tous les cas l'utilisation de béton ou plaques d'agglomérés est interdite au-delà d'une hauteur de 0,50 mètre.

ARTICLE 2-12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies publiques.

Les acquéreurs des lots 2 à 19 devront prévoir un emplacement non clos de 5m x 5m sur leur terrain, permettant le stationnement de 2 véhicules.

Sur le lot 1, il sera aménagé 2 emplacements non clos de 5m x 5m (1 emplacement par logement), permettant le stationnement des véhicules.

ARTICLE 2-13 : PLANTATIONS - ESPACES VERTS

Les espaces libres de toute construction et de stationnement seront aménagés en espaces paysagers.

Chaque propriétaire devra assurer, dès l'acquisition, l'entretien de son lot.

ARTICLE 2-14 : POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL

Coefficient d'emprise au sol : 0,60

La Surface de Plancher maximale et la surface maximale d'emprise au sol sont réparties par lot de la façon suivante :

LOT	SURFACE	SURFACE D'EMPRISE AU SOL MAXIMALE	SURFACE DE PLANCHER (R+1)
1	576 m ²	345.60 m ²	691 m ²
2	500 m ²	300.00 m ²	600 m ²
3	444 m ²	266.40 m ²	532 m ²
4	452 m ²	271.20 m ²	542 m ²
5	452 m ²	271.20 m ²	542 m ²
6	453 m ²	271.80 m ²	543 m ²
7	454 m ²	272.40 m ²	544 m ²
8	442 m ²	265.20 m ²	530 m ²
9	465 m ²	279.00 m ²	558 m ²
10	443 m ²	265.80 m ²	531 m ²
11	430 m ²	258.00 m ²	516 m ²
12	442 m ²	265.20 m ²	530 m ²
13	409 m ²	245.40 m ²	490 m ²
14	496 m ²	297.60 m ²	595 m ²
15	500 m ²	300.00 m ²	600 m ²
16	500 m ²	300.00 m ²	600 m ²
17	501 m ²	300.60 m ²	601 m ²
18	501 m ²	300.60 m ²	601 m ²
19	493 m ²	295.80 m ²	591 m ²
	8 953 m ²	5 371.80 m ²	10 737 m ²

ARTICLE 2-15 : SERVITUDES DIVERSES :

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 d'installations d'intérêt commun. Toute modification de ces ouvrages est à la charge des demandeurs.

ARTICLE 2-16 : TAXES ET REDEVANCES:

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

ARTICLE 2-17 : SYNDICAT DES ACQUEREURS :

Il ne sera pas créé d'Association Syndicale. La Commune aura la propriété, la gestion et l'entretien des lots voiries et espaces verts.

ARTICLE 2-18 : ADHESION AUX PRESENTES

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.

ARTICLE 2-19 : DISPOSITIONS AFFERENTES AUX MODIFICATIONS DES REGLES POSEES PAR LE REGLEMENT.

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.

ARTICLE 2-20 : 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.

ARTICLE 2-21 : 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.