

DEPARTEMENT DE LA VENDEE (85)
COMMUNE DE CHALLANS

RECU EN MAIRIE DE CHALLANS LE 09/11/2022

" LE BOIS DES VIOLETTES 2 "

Permis d'aménager de 8 lots à bâtir

Maitre d'Ouvrage :

CILAOS

73, rue Aristide Briand
44400 REZE
TEL: 02.40.84.33.32
www.cilaos.fr

VU pour être annexé à mon arrêté
en date du

23 FEV. 2023



LE MAIRE
Pour le Maire
L'Adjointe déléguée



Géomètre-Expert - Bureau d'Etudes V.R.D. :

ATLANTIQUE GEOMETRES-EXPERTS (A.G.E.)

9, avenue Florian - BP3
44500 LA BAULE
Tel: 02 40 42 78 40

10, rue Louis Pasteur
44600 SAINT-NAZAIRE
Tel: 02 40 66 00 04
f.feuilleade@age-lb.com

420, route de la Janvrie
44214 PORNIC cedex
Tel: 02 40 82 01 44

20, boulevard Romanet
44000 NANTES
Tel: 02 72 65 99 00



Architecte :

Agence CITTE CLAES

6, rue Gustave Eiffel - Case 4005
44 806 SAINT-HERBLAIN cedex
TEL: 02 51 78 67 97
agence.citte-claes@citte.biz



REGLEMENT

PA

MODIFICATIONS

DATE

INDICE

N°: PA 10

Date : 07/11/2022

Dossier : 22.0486P/AL

challans\8-amentagomani-rd\2pa ou pa\22.0486p pa

SOMMAIRE

OBJET ET CHAMP D'APPLICATION	3
ARTICLE 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	3
ARTICLE 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES	3
ARTICLE 3 – ACCES ET VOIRIES	3
ARTICLE 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX	3
ARTICLE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS	4
ARTICLE 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	4
ARTICLE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	5
ARTICLE 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	5
ARTICLE 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS	5
ARTICLE 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	5
ARTICLE 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS	5
ARTICLE 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES	5
ARTICLE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS	5
ARTICLE 14 – REPARTITION DE LA SURFACE DE PLANCHER	6

OBJET ET CHAMP D'APPLICATION

Ce règlement s'applique aux espaces privatifs du lotissement dénommé « LE BOIS DES VIOLETTES 2 » situé sur la commune de CHALLANS et dont le périmètre est défini sur l'ensemble des documents graphiques du dossier d'autorisation.

Le présent règlement a pour objet de fixer les règles particulières d'urbanisme et d'architecture, ainsi que les servitudes d'intérêt général imposées dans le lotissement créé.

Ce règlement est applicable en sus du droit des tiers, de la législation, de la réglementation générale et du règlement de la zone **1AUh** du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de CHALLANS.

Il est opposable à quiconque détient ou occupe, à quelque titre que ce soit, tout ou partie du lotissement. Les acquéreurs ou occupants du lotissement seront tenus de respecter intégralement les conditions prévues au présent règlement.

Le présent règlement est complété par un **plan de composition(PA4)**.

Rappel:

Art. L. 442-9.- (Ord. n° 2005-1527, 8 déc. 2005, art. 15, Il ratifiée par L. n° 2006-872, 13 juill. 2006, art. 6, I) :

Les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés d'un lotissement deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu.

Toutefois, lorsqu'une majorité de colotis, calculée comme il est dit à l'article L. 442-10, a demandé le maintien de ces règles, elles ne cessent de s'appliquer qu'après décision expresse de l'autorité compétente prise après enquête publique.

Les dispositions du présent article ne remettent pas en cause les droits et obligations régissant les rapports entre colotis définis dans le cahier des charges du lotissement, s'il en existe un, ni le mode de gestion des parties communes.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux terrains lotis en vue de la création de jardins mentionnés à l'article L. 111-6.

ARTICLE 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Application des règles des **Documents d'Urbanisme** en vigueur.

ARTICLE 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Application des règles des **Documents d'Urbanisme** en vigueur.

ARTICLE 3 – ACCES ET VOIRIE

3.1- Accès

Les lots seront desservis à partir de la nouvelle voie ou directement depuis le chemin des Genêts.

Aucun accès véhicule ne sera autorisé sur les espaces plantés.

3.2- Voirie

La voirie interne à double sens et en impasse aura une emprise de 6,00m de large et sera aménagée dans l'esprit d'une voie mixte partagée.

Une palette de retournement sera aménagée à son extrémité.

ARTICLE 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Le lotissement sera équipé de l'ensemble des réseaux nécessaires à la viabilité des lots, en souterrain et ce conformément au programme des travaux.

Les travaux et installations nécessaires au raccordement des constructions futures à l'ensemble des réseaux se feront selon les normes en vigueur.

4.1- Assainissement Eaux Usées

L'évacuation des eaux usées, même traitées, est interdite dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales.

Chaque lot sera desservi par le réseau collectif au moyen d'un regard de branchement en façade, préparé par le lotisseur.

Une amorce d'environ 1m sera mise en place au dos de chaque regard pour permettre aux acquéreurs d'effectuer leur branchement en dehors des espaces communs.

Toute construction et installation avec point d'eau devra être raccordée à ce réseau.

4.2- Assainissement Eaux Pluviales

Les aménagements réalisés sur les lots devront garantir le libre écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

Les aménagements réalisés doivent être tels qu'ils assurent une absorption maximum des eaux pluviales sur les parcelles, les excédents étant dirigés, sans stagnation des eaux pluviales, au branchement réalisé en limite de parcelle par le lotisseur.

Aucune eau résiduaire ne doit être déversée au réseau d'eaux pluviales. Tout rejet au réseau public, autre que les eaux pluviales, est soumis à une autorisation préalable à solliciter près du gestionnaire du réseau et peut être subordonné à un pré-traitement approprié, conformément aux règlements en vigueur.

Chaque propriétaire devra se raccorder à ses frais au branchement des eaux pluviales mis en place par le lotisseur en s'assurant du positionnement des dits réseaux au droit de sa parcelle, et vérifier le sens d'évacuation des eaux pluviales.

Les lots 1, 2, 3 seront équipés des rétentions à la parcelle, mise en place par les acquéreurs sur leur lot et à leur charge.

Un bassin de rétention enterré sera aménagé par le lotisseur pour les eaux provenant des lots 4 à 8. Afin limiter l'évacuation des eaux, au débit de fuite conforme au Schéma Directeur d'Assainissement des Eaux Pluviales de la commune de Challans.

4.3- Adduction d'eau potable – Electricité – Téléphone

Toute construction d'habitation doit être raccordée aux différents réseaux publics.

Chaque lot disposera d'un coffret en limite de propriété. Les branchements de la construction future se feront obligatoirement en souterrain. Les coffrets devront être intégrés dans les clôtures.

ARTICLE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Le volume des constructions sera développé à l'intérieur de la zone constructible autorisée et figurée au **plan de composition** et dans le respect des règles des **Documents d'Urbanisme** en vigueur.

Ainsi, les implantations devront respecter les principes définis au **plan de composition** parcellaire et décrits ci-dessous :

- conformément au PLU, les constructions doivent être implantées en recul de 5m minimum par rapport à l'alignement sur les voies publiques (chemin des Genêts).
- conformément au PLU, le présent règlement particulier définit un recul minimum des constructions de 3m par rapport à l'alignement sur la voie privée, créée par la présente opération d'aménagement.

ARTICLE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions principales s'implanteront par rapport aux limites séparatives conformément au plan de composition dans le respect des zones non constructibles définies, et dans le respect des règles des **Documents d'Urbanisme** en vigueur.

Les constructions doivent être implantées :

- soit avec un retrait au moins égal à 3 m des limites séparatives,
- soit sur les limites séparatives si la hauteur de la construction au droit de la limite n'excède pas 3m, ou 3m à l'égout et 4,50m au faîtage dans le cas d'un mur pignon, la longueur totale bâtie sur une même limite n'excédant pas alors 15m (annexes incluses).

ARTICLE 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Application des règles des **Documents d'Urbanisme** en vigueur.

ARTICLE 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Application des règles des **Documents d'Urbanisme** en vigueur.

ARTICLE 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Application des règles des **Documents d'Urbanisme** en vigueur.

ARTICLE 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

11.1- Constructions (Aspect, façades, toitures)

Application des règles des **Documents d'Urbanisme** en vigueur.

11.2- Clôtures

Application des règles des **Documents d'Urbanisme** en vigueur.

ARTICLE 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Dans le respect des règles du PLU, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies de circulation publique. A cet effet, chaque acquéreur sera tenu de réaliser sur sa parcelle une aire de stationnement non close d'une dimension minimale de 5m de profondeur par 5m de large.

Cette aire de stationnement non close sur voie sera aménagée en relation directe avec l'accès véhicules de la parcelle. Son positionnement sera obligatoire et conforme aux indications du plan de composition (PA4).

Des places de stationnement visiteurs, mentionnées au plan de composition seront aménagées par le lotisseur, et seront au nombre de 2.

ARTICLE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Application des règles des **Documents d'Urbanisme** en vigueur.

Les aménagements à l'intérieur de chaque lot devront s'intégrer à l'environnement. Les arbres et les haies abattus doivent être remplacés par des essences équivalentes ou présentes dans l'environnement proche.

Conformément aux prescriptions du P.L.U. et du plan de composition, les lots 7 et 8 sont tenus de conserver et protéger la haie existante, au sud de leur parcelle. Toute intervention (élagage notamment) sur les haies protégées devra faire l'objet d'une déclaration préalable en mairie.

ARTICLE 14 – REPARTITION DE LA SURFACE DE PLANCHER

La **surface de plancher** disponible pour chaque lot sera répartie suivant le tableau ci-après :

N°	SDP	N°	SDP
1	250	5	250
2	250	6	250
3	250	7	250
4	250	8	250

Surface de plancher résiduelle pouvant être distribuée par le lotisseur : 250 m²

Soit, Surface de Plancher totale de l'opération : 2250 m²