

LotiPromo

Lotisseur - Aménageur foncier

Pôle Activ'Océan

4 Square John Bardeen
85300 CHALLANS

Lorraine DONDAINAS

Paysagiste concepteur – Urbaniste
OPQU

GEOUEST

26, rue Jacques Yves Cousteau - BP 50352
85009 LA ROCHE SUR YON Cedex
Tél. : 02 51 37 27 30 - Fax : 02 51 46 05 43

contact@geouest.fr

N° Siret : 480 365 956 00014



GEOUEST

DES EXPERTS POUR DES CONSEILS SUR MESURE

26 rue J.Y Cousteau ■ BP 50352
85009 LA ROCHE SUR YON CEDEX
Tél. 02 51 37 27 30 ■ contact@geouest.fr

DEPARTEMENT DE LA VENDEE

VILLE DE CHALLANS

Chemin des Bourbes

Lotissement " Les Portes de Saint-Jean – Ilot B "

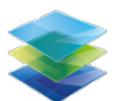
PA10 - REGLEMENT

A CHALLANS,
Le
L'aménageur



Sommaire

Sommaire	2
1. OBJET DU REGLEMENT	3
2. CHAMP D'APPLICATION	3
2.1. Occupations et utilisations du sol interdites	3
2.2. Occupations et utilisations du sol admises	3
2.3. Accès et voirie	3
2.4. Desserte par les réseaux	3
Protection incendie	4
Ordures ménagères	4
2.5. Forme et caractéristique des lots	4
2.6. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	4
2.7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	4
2.8. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	4
2.9. Emprise au sol	4
2.10. Hauteur maximale des constructions	5
2.11. Aspect extérieur des constructions et aménagement des abords	5
a) Dispositions générales	5
b) Tenue des parcelles	5
c) Clôtures	5
2.12. Stationnement des véhicules	6
2.13. Espaces libres et plantations	6
Protection des arbres existants	Erreur ! Signet non défini.
Espaces non construits	Erreur ! Signet non défini.
Aires de stationnement	Erreur ! Signet non défini.
2.14. Possibilité maximale d'occupation des sols	6
3. DISPOSITIONS COMPLEMENTAIRES	7
3.1. Syndicat des acquéreurs	7
3.2. Servitudes diverses	7
3.3. Taxes	7
3.4. Adhésion aux présentes	7
3.5. Dispositions afférentes aux modifications de règles posées par le règlement	8
3.6. Obligation du permis de construire	8



1. OBJET DU REGLEMENT

Il ne s'applique qu'aux espaces privatifs.

Il fixe les règles et servitudes d'intérêt général imposées dans l'assiette foncière du lotissement.

Le présent règlement s'applique à l'intérieur du lotissement à usage d'activités et d'habitations dénommé " Les Portes de Saint-Jean - Ilot B" situé chemin des Bourbes sur la ville de CHALLANS, tel que le périmètre en est défini au plan de l'état actuel et autres documents graphiques du dossier de demande de permis d'aménager.

2. CHAMP D'APPLICATION

Ce règlement est applicable en sus du droit des tiers et du Plan Local d'urbanisme (PLU) en vigueur à la date de la délivrance du permis d'aménager.

Il est opposable et s'impose à quiconque détient ou occupe, à quelque titre que ce soit, un terrain compris dans l'assiette foncière du lotissement et doit être remis à chaque acquéreur de lot.

Le règlement applicable est celui de la Zone UC du PLU avec les dispositions complémentaires suivantes :

2.1. Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol portées à l'article UC1 du PLU.

2.2. Occupations et utilisations du sol admises

- **Lots 1 à 8 :**

Il est autorisé sur l'ensemble de ce secteur la réalisation de constructions à usage principal d'habitation et leurs annexes.

Le lot 1 pourra également accueillir des bureaux.

2.3. Accès et voirie

La desserte automobile du lotissement s'effectuera à partir du chemin des Bourbes.

L'emplacement des accès véhicules aux ilots indiqués au plan de composition a un caractère obligatoire et unique.

Les accès automobiles privatifs seront interdits aux endroits figurés au plan de composition.

2.4. Desserte par les réseaux

Le lotisseur exécutera l'ensemble des réseaux EU/EP /eau potable/électricité /téléphone permettant le raccordement des bâtiments projetés. Les branchements particuliers à ces réseaux seront à la charge des acquéreurs.

Le lot 1 devra gérer et réguler les eaux pluviales à l'intérieur de sa parcelle en dehors des 125m² de l'accès du lot. L'ensemble des aménagements sera à la charge de l'acquéreur du lot 1.

L'acquéreur aura également à sa charge, suivant ses installations et ses besoins, la fourniture et la pose de boîtes de dérivation. Il ne pourra se raccorder aux réseaux sans l'accord du



service gestionnaire et aura à sa charge tous les travaux de remise en état des chaussées, accotements ou autres.

Toutes modifications des équipements mis en place par l'aménageur dans le cadre du programme des travaux (branchements AEP, EU, EP, coffrets EDF, FT, candélabres, etc...) sollicitées par un acquéreur ne pourront être réalisées sur son terrain ou sur l'espace collectif :

- qu'après accord de la ville de Challans ;
- que par les Sociétés Gestionnaires des différents réseaux ;
- qu'aux frais exclusifs du demandeur.

Si le projet de l'acquéreur nécessite un renforcement ou une modification des réseaux de distribution électrique, le coût de l'ensemble des travaux directs et indirects liés à la réalisation de ces réseaux seront à la charge de l'acquéreur.

Dans tous les cas, les branchements et les réseaux seront réalisés en souterrain.

Tout autre raccordement que ceux prévus par l'aménageur seront à la charge exclusive des demandeurs.

Protection incendie

La protection incendie sera assurée par la mise en place d'un poteau incendie sur le projet.

Les services de sécurité de la protection civile pourront exiger des acquéreurs des équipements supplémentaires à celui-ci en fonction de la nature de leurs activités. Les équipements demandés seront entièrement à la charge de l'acquéreur.

Ordures ménagères

La collecte des ordures ménagères s'effectuera en porte à porte. Le jour du ramassage, chaque acquéreur devra mettre son container ou autres bacs éventuels recevant les matériaux recyclables en bordure de voie.

2.5. Forme et caractéristique des lots

- Les lots 1 à 8 sont destinés à recevoir des constructions autorisées à l'article 2.2 du présent règlement ;
- Le lot V1 constitue l'ensemble des espaces communs intérieurs du lotissement. Il pourra recevoir, suivant les besoins, des équipements publics tels un poste de transformation EDF, une réserve incendie, un poste de refoulement EU, etc...

2.6. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions devront respecter les dispositions de l'article UC 6 du PLU ainsi que les zones non constructibles définies au plan de composition (PA4).

2.7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions devront respecter les dispositions de l'article UC7 du PLU.

2.8. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

2.9. Emprise au sol

Les constructions devront respecter les dispositions de l'article UC9 du PLU.



2.10. Hauteur maximale des constructions

Les constructions devront respecter les dispositions de l'article UC10 du PLU.

Les hauteurs des constructions seront mesurées par rapport au terrain naturel.

Les constructions devront respecter un seuil de plancher minimum défini au plan de composition du lotissement et permettant d'assurer, entre autres, un raccordement gravitaire aux réseaux assainissement EU / EP.

2.11. Aspect extérieur des constructions et aménagement des abords

Les constructions devront respecter les dispositions de l'article UC11 du PLU.

a) Dispositions générales

Tout projet de construction devra présenter un volume et un aspect satisfaisants permettant une bonne intégration dans l'environnement tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit et notamment la végétation existante et les constructions voisines qui y sont implantées. Il devra présenter une unité d'aspect et une simplicité de volume.

Les annexes des habitations telles que garages, remises de matériel, etc... doivent être composées en harmonie avec le bâtiment principal et l'environnement immédiat.

Les annexes constituées par des panneaux de béton non enduits et des matériaux de fortune (bâche, tôle...) sont interdites.

b) Tenue des parcelles

Les déblais provenant des terrassements généraux et des excavations liées aux fondations des constructions devront être évacués dans les décharges publiques à moins d'être utilisés sur place à l'aménagement de la parcelle acquise sans toutefois créer de modifications importantes à l'aspect naturel du secteur.

Les bâtiments ainsi que les terrains devront être aménagés et entretenus de telle manière que la propreté et l'aspect du lotissement ne s'en trouvent pas altérés.

Une démarche de développement durable liée à la gestion de l'eau, aux économies d'énergies et à la maîtrise des déchets devra être recherchée.

c) Clôtures

Les clôtures seront réalisées dans un souci de cohérence, d'homogénéité et d'intégration à l'environnement paysager.

Les clôtures en éléments de béton moulé, en planche, en tôles, en branches sont interdites. Les matériaux destinés à être revêtus tels que parpaings, briques de construction, etc... doivent être enduits.

- **A l'alignement et sur les limites bordant les espaces publics ou collectifs autres que des voies ouvertes à la circulation automobile :**

Les clôtures éventuelles seront constituées de préférence par des murets bas traités comme les murs de la construction, couronnés ou non par une ligne de tuiles creuses renversées.

Un complément végétal pourra être admis en harmonie avec les propriétés voisines.

Des constitutions différentes ainsi qu'une hauteur jusqu'à 1,80 m peuvent être admises.

Les murs en panneaux de béton préfabriqués sont interdits sauf dans le cas d'un seul panneau en soubassement de clôture.



○ **Sur les limites séparatives et les fonds de lots,**

Les clôtures seront constituées uniquement d'un grillage simple doublé ou non d'une haie vive. La hauteur maximale est fixée à 2,00 mètres.

Les clôtures en fonds de lots ne devront pas nuire à l'écoulement des eaux de ruissèlement des fonds de jardin vers la zone humide situé à l'extérieur du périmètre du lotissement. Ainsi, les murs de soubassement, les murs et les murets seront interdits.

2.12. Stationnement des véhicules

Les aménagements devront respecter les dispositions de l'article UC12 du PLU.

Il devra être réalisé, pour chaque lot, au moins deux places de stationnement avec la réalisation d'un emplacement privatif de 5,00 x 5,00 m minimum non clos ouvert sur la voie publique pour les lots 2, 3, 5, 7 et 8.

En cas de réalisation de bureaux sur le lot 1, les stationnements nécessaires devront être réalisés à l'intérieur du lot suivant les besoins et réglementations du PLU.

2.13. Espaces libres et plantations

Les constructions devront respecter les dispositions de l'article UC13 du PLU.

Une cohérence globale de l'aménagement paysager de la zone sera recherchée.

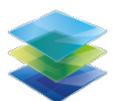
Les haies auront un caractère pouvant varier de la haie libre à caractère champêtre ou bocager, à la haie taillée.

Tous les espaces libres de construction doivent être plantés et traités.

2.14. Possibilité maximale d'occupation des sols

Il a été fixé pour l'ensemble du lotissement, une surface de plancher constructible de 2180 m² répartie entre chaque lot dans le tableau ci-après :

- Lot 1 : 500 m²
- Lots 2 à 8 : 240 m²/lots



3. DISPOSITIONS COMPLEMENTAIRES

3.1. Syndicat des acquéreurs

Même si les voies, les réseaux et les espaces libres du lotissement pourraient être incorporés ultérieurement au domaine public communal, une association syndicale des propriétaires sera constituée dans l'année de l'attribution d'un premier lot.

Les lotisseurs ou le syndicat des acquéreurs seront tenus de faire remise gratuite de l'ensemble des ouvrages sans qu'aucun des acquéreurs n'ait le droit de s'y opposer.

En attendant le classement éventuel dans le domaine public, le sol des voies demeurera affecté à la circulation publique sans aucune restriction. L'entretien des voies, des espaces communs, des réseaux incombera aux lotisseurs jusqu'à la prise en charge par l'Association Syndicale des propriétaires.

3.2. Servitudes diverses

Il peut être placé sur les voies des installations d'intérêt commun (candélabres, poteaux, etc...). Les propriétaires ou ayants droits doivent souffrir sans indemnité, l'apposition de toutes inscriptions ou la mise en place d'installations d'intérêt commun. Toutes modifications de ces ouvrages sont à la charge des demandeurs.

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.

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.

Toute modification des équipements mis en place par le lotisseur dans le cadre de son programme des travaux sera aux frais exclusifs de l'acquéreur, après accord du maître d'ouvrage et des services gestionnaires ou techniques concernés.

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

Les acquéreurs de l'ensemble des lots devront supporter la présence du surplomb végétal des haies existantes à l'extérieur de leurs lots et n'auront pas le droit d'intervenir sur cette végétation sans autorisation préalable du propriétaire riverain.

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

3.3. Taxes

Les acquéreurs des lots seront astreints aux règlements des taxes en vigueur dans la ville de CHALLANS à la date de dépôt du permis de construire.

3.4. 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 établi par l'aménageur pour cette opération dont un exemplaire sera remis à chaque acquéreur de lot.



3.5. Dispositions afférentes aux modifications de 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.

Les modifications de toutes natures seront soumises aux autorisations administratives selon la législation en vigueur (article L442.10 du Code de l'Urbanisme).

Conformément aux dispositions des articles L442.9, R442.22, R442.23 du Code de l'urbanisme, les règles d'urbanisme contenues au plan masse et au règlement du présent lotissement cesseront de s'appliquer au terme de dix années à compter de la délivrance du permis d'aménager.

3.6. Obligation du permis de construire

Les acquéreurs des lots doivent obligatoirement déposer une demande de permis ou une déclaration préalable suivant la réglementation en vigueur en Mairie de CHALLANS tant pour la construction principale que pour la construction annexe.

