



GÉOMÈTRE - EXPERT
GARANT D'UN CADRE DE VIE DURABLE

Hugues CESBRON
GÉOMETRE EXPERT D.P.L.G

26, Place A. KASTLER
Parc Tertiaire 4 - Pôle Activ' Océan
85300 CHALLANS

Tel : 02-51-93-41-79

Fax : 02-51-55-04-33

email : accueil@cesbrongeometre.fr



DÉPARTEMENT DE LA VENDÉE

COMMUNE DE CHALLANS

Lotissement "Le Clos Fleuri"

Chemin des Bourbes
CP n° 73p-96-97p-99-128-129

MAITRE D'OUVRAGE :

GFA LES TERRES NOIRES
Par Mme CHARDONNEAU Monique
Chemin des Bourbes
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

MAITRE D'OEUVRE :



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

BE ENVIRONNEMENT :



OCE Environnement
Pôle active' océan
23 Pl. Galilée, 85300 Challans
02 51 35 63 79

*Les coordonnées sont rattachées au système RGF 93 (CC47)

*Les altitudes sont rattachées au système NGF IGN 69

***Les cotes et surfaces ne seront définitives qu'après bornage des lots.**

REGLEMENT DU LOTISSEMENT

PA 10

ECHELLE : -/---

**Référence:
22183 PA**

Indice	Date	Modifications / Observations
A	20/12/2022	Dépôt du dossier de Permis d'Aménager

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 Fleuri » situé sur la Commune de Challans et cadastré section CP n°73p, 96, 97p, 99, 128 et 129, 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 : 17 312 m².

Le règlement est applicable en sus du droit des tiers et des règles générales d'urbanisme applicables sur le territoire de la Commune de Challans.

Il est opposable à quiconque détient à quelques titres 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 2 : DIVISION DU TERRAIN

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

- Lots 1 à 31 :	Surface totale cessible	10 866 m ²
- Lot 32 :	Surface logements sociaux :	870 m ²
- Lot ev1 à ev13 :	Surface espaces verts :	2 463 m ²
- Lot v1 :	Surface voirie :	2 949 m ²
- Lot R1 :	Surface pour rattachement à la propriété voisine :	106 m ²
- Lot Emprise 1 :	Surface emprise :	58 m ²
		<hr/>
Surface totale :		17 312 m ²

Les lots numérotés de 1 à 32 sont destinés à recevoir les constructions autorisées à l'article 1AUh du règlement du PLU.

Il ne sera autorisé qu'un seul logement par lot excepté pour le lot 32 destiné à recevoir les logements sociaux.

La division de lot est interdite.

La réunion de lots est interdite.

ARTICLE 3 : DISPOSITIONS COMPLEMENTAIRES

3-1 : Voirie – Accès - Servitudes

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

Afin d'améliorer la sécurité ainsi que la circulation, les lots 1 à 7, 9 à 19, 23, 24, 27, 28 et 32 seront grevés d'une zone d'accès automobile interdit. L'acquéreur du lot devra obligatoirement s'y conformer.

Les lots 2 à 19 sont grevés d'un accès imposé indiqué sur le plan de composition du lotissement.

Les emplacements privatifs non clos indiqués au plan de composition ont un caractère préférentiel. Toutefois, en cas de modification, celui-ci devra tenir compte des coffrets, candélabres, plantations...

Tous les lots devront respecter au minimum la cote de niveau fini du plancher rez-de-chaussée indiquée sur le plan de composition et les plans de vente individuel.

3-2 : 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.

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.

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 l'installation d'un système hydraulique composé de noues, de gargouilles et de réseaux de façon à collecter et canaliser les eaux pluviales de la voirie et des lots vers le bassin de rétention à l'Est du projet.

En ce qui concerne les lots privatifs, chaque acquéreur de lot réalisera sur son terrain et à sa charge, un dispositif approprié et proportionné pour assurer l'infiltration de ses eaux pluviales de manière autonome. Un système individuel de collecte et d'infiltration devra donc être réalisé (tranchée d'infiltration directe sur le sol...). Ces aménagements ne devront faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement, conformément aux dispositions du code civil.

Les acquéreurs devront respecter les dispositifs prévus dans le cadre des travaux.

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.

E - Téléphone - Fibre :

La desserte téléphonique et le câblage fibre sera réalisée suivant l'étude du concessionnaire.

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.

3-3 : Possibilité maximale d'occupation du sol.

L'emprise au sol maximale est de 50% par lots.

Tableau des surfaces			
N° lots	Surface terrain	Emprise au sol maxi.	Surface plancher maxi.
1	264	132	249
2	374	187	249
3	334	167	249
4	334	167	249
5	334	167	249
6	334	167	249
7	332	166	249
8	500	250	249
9	321	160	249
10	321	160	249
11	320	160	249
12	320	160	249
13	330	165	249
14	329	164	249
15	441	220	249
16	366	183	249
17	359	179	249
18	360	180	249
19	360	180	249
20	354	177	249
21	370	185	249
22	332	166	249
23	348	174	249
24	330	165	249
25	330	165	249
26	330	165	249
27	330	165	249
28	429	214	249
29	360	180	249
30	360	180	249
31	360	180	249
32	870	435	80/logement
TOTAL :			8 279m²

3-4 : Implantation des constructions

Dans le cadre de l'opération d'ensemble et afin d'assurer la sécurité des usagers, une continuité architecturale et la densification de la zone, les constructions respecteront un recul minimal de 1 m vis-à-vis des voies internes du lotissement et 5 m au droit des garages et en recul du Chemin des Bourbes.

3-5 : Taxes et redevances

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

3-6 : 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.

3-7 : 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.

3-8 : 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, tant pour la construction principale que pour les annexes.

3-9 : 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.

Une attention particulière sera à prendre en compte concernant un éventuel remblaiement après démolition des bâtiments initialement présent sur le site.

3-10 : Syndicat des acquéreurs

Les espaces communs du lotissement seront gérés entre les acquéreurs des lots par la création d'une ASL conformément à l'article R442-8 du code de l'urbanisme.

3-11 : Ordures ménagères

Les ordures ménagères seront collectées en porte à porte. Les acquéreurs devront obligatoirement déposer leurs ordures ménagères à l'intérieur de containers individuels mis à disposition par la communauté de commune. Ils seront déposés la veille au soir du jour du ramassage, puis rapportés à l'intérieur de chaque lot le jour du ramassage.