

Département de la VENDEE

COMMUNE DE CHALLANS

"LE BOIS DES VIOLETTES"

PA 10 - REGLEMENT

MAITRISE D'OUVRAGE



CILAO S

INVESTISSEMENTS IMMOBILIERS
AMÉNAGEMENTS FONCIERS

38 rue Jean Jaurès - 44400 REZE
Tél : 02 40 84 33 32 - Fax : 02 40 32 06 09
E-mail : info@cilaos.fr

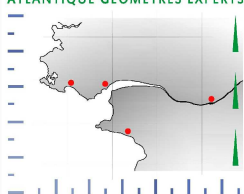
CILAO S

38, rue Jean Jaurès
44400 REZE
Téléphone: 02.40.84.33.32
www.cilaos.fr

GEOMETRE - EXPERT MAITRISE D'OEUVRE



ATLANTIQUE GEOMETRES EXPERTS



ATLANTIQUE GEOMETRES EXPERTS

Etienne PRINCE

Géomètre-Expert DPLG

Stéphanie PRIEUR-DELAGE

Géomètre-Expert DPLG

Fabien PALFROY

Géomètre-Expert - Ingénieur ESGT

55, avenue Lajarrige - BP n°3
44 500 LA BAULE
Tél 02 40 42 78 40 - Fax 02 40 42 78 43
e.prince@age-lb.com

10, rue Louis Pasteur
44 600 SAINT-NAZAIRE
Tél 02 40 66 00 04 - Fax 02 40 66 00 06
f.feuilleade@age-lb.com

420, route de la Janvrie - BP n°1412
44 214 PORNIC cedex
Tél 02 40 82 01 44 - Fax 02 40 82 59 88
contact@prieur-ge.fr

3, place des Enfants Nantais
44 000 NANTES
Tél 02 40 74 55 23



Agence CITTE CLAES Architecte Urbaniste

6, rue Gustave Eiffel - Case 4005
44 806 SAINT-HERBLAIN cedex
Tél 02 51 78 67 97 - Fax 02 51 78 67 98
agence.citte-claes@citte.biz

Octobre 2017		Dossier : 17.0675B	Pièce N° : 10
Ind.	Date	Modifications	
A	Oct. 2017	Première diffusion	

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 OU PRIVEES	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 » 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, II 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 comprise entre 6,00m et 8,00m 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 19 et 20 seront grevés d'une servitude de tréfonds pour le passage du réseau des eaux pluviales.

Un bassin de rétention sera aménagé par le lotisseur, pour limiter l'évacuation des eaux, au débit de fuite exigé dans le dossier loi sur l'eau et le règlement du P.L.U.

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.

4.4- Eclairage public

Le lotissement sera desservi en éclairage public conformément au programme des travaux.

La mise en fonction se fera sur demande auprès d'un fournisseur d'électricité, par l'association syndicale.

ARTICLE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Sans objet.

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

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 seront conformes aux principes définis au **plan de composition** parcellaire :

- Les constructions doivent être implantées en recul de **5m minimum** par rapport à l'alignement sur les voies.

Des implantations différentes sont possibles pour les limites de lots donnant sur des voies piétonnes et des espaces publics ou collectifs non ouverts à la circulation automobile. Dans ce cas les règles applicables sont celles prévues à l'article 7.

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 faitage 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 et installations, doit être assuré en dehors des voies de circulation publique, sur les espaces communs réservés à cet effet.

Des places de stationnement visiteurs, mentionnées au plan de composition seront aménagées par le lotisseur, et seront au nombre de 12.

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 6 à 10 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

Le règlement du PLU ne fixant pas de COS, la **surface de plancher** disponible pour chaque lot sera répartie suivant le tableau ci-après :

N°	SDP	N°	SDP
1	180	12	220
2	180	13	180
3	180	14	180
4	180	15	180
5	180	16	180
6	220	17	220
7	220	18	220
8	220	19	220
9	220	20	200
10	220	21	200
11	220	22	400

Total Surface de Plancher : 4620 m²