

BATI-AMÉNAGEMENT

32 Boulevard Vincent Gâche
 44200 NANTES
 Tél : 02.40.37.61.00
 contact@batiamenagement.fr
 www.batiamenagement.fr

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

Rue Edgar Degas

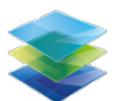
**Lotissement à
 usage principal d'habitation
 " L'Impressionniste "**

PA10 - REGLEMENT



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
Ordures ménagères	4
2.5. Forme et caractéristique des lots	4
2.6. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	5
2.7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	5
2.8. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	5
2.9. Emprise au sol	5
2.10. Hauteur maximale des constructions	5
2.11. Aspect extérieur des constructions et aménagement des abords	5
a) Dispositions générales	5
b) Clôtures	6
2.12. Stationnement des véhicules	6
2.13. Espaces libres et plantations	6
2.14. Possibilité maximale d'occupation des sols	7
3. DISPOSITIONS COMPLEMENTAIRES	7
3.1. Syndicat des acquéreurs	7
3.2. Servitudes diverses	7
3.3. Taxes	8
3.4. Adhésion aux présentes	8
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 principal d'habitation dénommé " L'Impressionniste " situé rue Edgar Degas 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 1AUh 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 1AUh1 du PLU.

2.2. Occupations et utilisations du sol admises

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

L'exercice d'une profession à caractère libéral pourra être autorisé, sous réserve d'acceptation préalable du Maire, si la surface de plancher nécessaire à cette activité n'excède pas 80 m², que les façades de la construction ne comprennent pas de vitrines, que le stationnement correspondant aux besoins soit assuré sur la parcelle ; et à condition qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances inacceptables (odeurs, pollution, bruit, circulation...).

2.3. Accès et voirie

La desserte automobile du lotissement s'effectuera à partir de la rue Edgar Degas.

L'emplacement des accès véhicules aux lots indiqués au plan de composition a un caractère obligatoire pour certains lots et préférentiel pour d'autre.

Toutefois, en cas de modification (pour les entrées facultatives), celle-ci devra tenir compte des coffrets, candélabres, plantations et aires de stationnement publiques réalisées en bordure de voirie et ce, après accord de l'aménageur.

2.4. Desserte par les réseaux

Chaque acquéreur devra adapter sa construction pour qu'elle soit raccordée aux réseaux et branchements réalisés par l'aménageur.



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

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

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

Gestion des eaux pluviales

Dans le cadre de l'aménagement du lotissement, la gestion des eaux pluviales a prévu la mise en place d'une gestion différenciée pour les lots.

Toute construction ou extension, dont la surface imperméabilisée est supérieure ou égale à 40 m², sera soumise à une obligation :

- d'infiltration avec rejet en trop-plein de sécurité vers la noue Rue Degas pour les lots n°1, 2, 3, 4, 5 et 6 ;
- de rétention et/ou d'infiltration avec rejet en trop-plein dans le réseau du lotissement pour les lots 7, 11, 12, 13, 14 et l'îlot A.

Le volume de d'infiltration et/ou de rétention devra être dimensionné pour réguler tout rejet pour une pluie d'occurrence décennale.

Le dispositif de rétention/infiltration des eaux pluviales comprend un volume de rétention qui reste vide la plupart du temps, sauf lors des pluies, pendant lesquelles il se vide à débit régulé par un organe de régulation.

Les lots 8, 9 et 10 seront directement raccordés au réseau EP du lotissement pour une rétention dans le bassin d'infiltration prévu à cet effet.

Le système d'infiltration/rétention se fera sous forme de puits d'infiltration ou de tranchées d'infiltration, en référence au Schéma Directeur d'Assainissement des Eaux Pluviales (Annexe du PLU – Juin 2017) ; ou tout autre système permettant d'infiltrer les eaux.

Calcul du volume de rétention pour les lots 1 à 7, 11 à 14 et l'îlot A :

$$V = (S_{\text{imperméabilisé}} \times 0.0273) + 0.5$$

Débit de fuite :

Les débits de fuite devront être dimensionnés sur la base de :

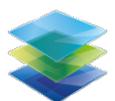
- 1 l/s pour les lots 1 à 6 dont le rejet s'effectuera dans la noue Rue Degas ;
- 3 l/s retenu pour les lots 7, 11 à 14 et l'îlot A, dans le dimensionnement du bassin d'infiltration du lotissement.

Ordures ménagères

Les acquéreurs devront amener leur container ordures ménagères et autres sacs plastiques recevant les matériaux recyclables sur l'aire de présentation prévue en entrée de lotissement.

2.5. Forme et caractéristique des lots

- Les lots numérotés 1 à 14 sont destinés à recevoir des constructions autorisées à l'article 2.2 du présent règlement ;
- L'îlot A est destiné à la réalisation 4 logements sociaux minimum ;



- Les lots V1 et EV1 constituent les espaces communs intérieurs du lotissement. Ils pourront recevoir, suivant les besoins, des équipements publics tels un poste de transformation EDF, une réserve incendie, un poste de refoulement EU, etc...

La réunion de 2 lots pour l'édification d'une seule construction est interdite.

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

Les constructions devront respecter 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 1AUh7 du PLU.

Pour les lots 9 à 12, les constructions doivent respecter un recul minimal de 5.00m par rapport au fond des lots.

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

Les constructions devront respecter les dispositions de l'article 1AUh8 du PLU.

2.9. Emprise au sol

Les constructions devront respecter les dispositions de l'article 1AUh9 du PLU.

En supplément, l'imperméabilisation sur les lots ne devra pas être supérieur 50% de leur surface.

Les abris de jardins devront être implantés de façon privilégiée en fond de parcelle.

2.10. Hauteur maximale des constructions

Les constructions devront respecter les dispositions de l'article 1AUh10 du PLU.

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

Ces bâtiments devront présenter un seuil de construction minimum permettant 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 1AUh11 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) Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

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.

Les clôtures doivent épouser, de préférence, la pente naturelle du terrain.

Les haies comportant des arbres de haut jet doivent être conservées dans toute la mesure du possible, et les clôtures ne doivent pas porter atteinte aux arbres.

- **A l'alignement des voies ouvertes à la circulation automobile**, les clôtures seront constituées d'une haie vive d'essences locales et de préférences variées, doublée ou non par un grillage d'une hauteur de 1,50m.
- **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 d'un muret bas surmonté d'un grillage et doublé d'une haie vive. L'ensemble d'une hauteur de 1,80m maximum.

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**, les clôtures seront constituées de préférence par un muret bas surmonté d'un grillage et doublé d'une haie vive.

La hauteur maximale quel que soit le dispositif, est fixée à 2,00 mètres.

Conformément au plan de composition du lotissement (PA4), les clôtures maçonnées seront interdites le long de la haie existante en limite Sud du projet.

Les clôtures grillagées de couleur verte seront à privilégier.

2.12. Stationnement des véhicules

Les aménagements devront respecter les dispositions de l'article 1AUh12 du PLU. Il devra être réalisé, pour chaque lot, au moins deux places de stationnement perméables situées sur un emplacement privatif de 5,00 x 5,00 m minimum non clos ouvert sur la voie. Le portail éventuel devra donc être réalisé en retrait de la voie.

Les places de stationnements devront être réalisées en matériaux perméables tel que des pavés joints gazon, béton drainant ou dalles alvéolées.

La réalisation d'un garage incorporé ou non à l'habitation est également possible afin d'ajouter un stationnement supplémentaire.

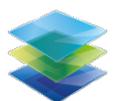
Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations autres que celles à usage d'habitation devra être assuré en dehors des espaces communs.

2.13. Espaces libres et plantations

Les constructions devront respecter les dispositions de l'article 1AUh13 du PLU.

Les haies, tant à l'alignement qu'en limite séparative auront un caractère pouvant varier de la haie libre à caractère champêtre ou bocager, à la haie taillée.

Les haies de thuyas, cupressus et lauriers palmes sont à proscrire.



2.14. Possibilité maximale d'occupation des sols

Il a été fixé pour l'ensemble du lotissement, une surface de plancher constructible de 3840 m² répartie entre chaque lot dans le tableau ci-après :

- Lots 1 à 14 : 240m²/lot
- Ilot A : 480 m²

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. Visa

Un VISA hydraulique et d'urbanisme/paysage sera effectué sur l'ensemble des 14 lots libres afin de garantir une gestion du pluvial conforme ainsi qu'une unité architecturale et paysagère de ce quartier. Ce visa devra obligatoirement être demandé en amont de la demande de permis de construire en mairie. Il sera réalisé par :



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

3.3. 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, de 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.

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

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

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

Certains acquéreurs de lot devront supporter sur leur parcelle, le positionnement d'un coffret commun d'alimentation EDF, téléphone ou éclairage public. Ce coffret sera dans la mesure du possible, juxtaposé au coffret de branchement EDF privé et intégré au mur de



clôture. Les lots concernés seront définis après étude détaillée des réseaux par les différents concessionnaires.

Les espaces communs du lotissement sont grevés d'une servitude de passage pour l'accès à l'habitation existante.

3.4. 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.

3.5. 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.

3.6. 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.

3.7. 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.

