



Carrefour de la Croisée
Port Bourgenay
85440 TALMONT SAINT
HILAIRE

DEPARTEMENT DE LA VENDEE

VILLE DE CHALLANS

Route de la Poctière

Lotissement à usage principal d'habitation " Le Hameau des Poctières "



46 rue B. Franklin ■ BP 50352
85009 LA ROCHE SUR YON CEDEX
Tél. 02 51 37 27 30 ■ contact@geouest.fr

PA10 - RÈGLEMENT Modificatif n°2

Objet :

- Mise à jour suivant le PLUi en vigueur sur la communauté de communes Challans Gois Communauté ;
- Modification du principe de collecte des ordures ménagères ;
- Suppression de l'accès sur la rue Diego Velasquez ;
- Modification du principe d'assainissement des eaux usées et des côtes de seuils minimum à respecter pour les constructions ;
- Suppression de l'éclairage public.

L20920/201144 – 7 Juillet 2025



Sommaire

Sommaire	2
1. OBJET DU REGLEMENT	3
2. CHAMP D'APPLICATION	3
2.1. Occupations et utilisations du sol	3
2.2. Accès et voirie	3
2.3. Desserte par les réseaux	3
Ordures ménagères	4
2.4. Forme et caractéristique des lots	4
2.5. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	4
2.6. Emprise au sol	4
2.7. Hauteur maximale des constructions	4
2.8. Aspect extérieur des constructions et aménagement des abords	4
2.9. Stationnement des véhicules	5
2.10. Espaces libres et plantations	5
2.11. Possibilité maximale d'occupation des sols	5
3. DISPOSITIONS COMPLEMENTAIRES	6
3.1. Syndicat des acquéreurs	6
3.2. Servitudes diverses	6
3.3. Taxes	6
3.4. Adhésion aux présentes	6
3.5. Dispositions afférentes aux modifications de règles posées par le règlement	6
3.6. Obligation du permis de construire	7



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 " Le Hameau des Poctières " situé route de la Poctière 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 intercommunal (PLUi) en vigueur à la date de délivrance des permis de construire.

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 du PLUi avec les dispositions complémentaires suivantes :

2.1. Occupations et utilisations du sol

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

Toutefois, l'exercice d'une profession à caractère commercial, artisanal ou 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...).

2.2. Accès et voirie

La desserte automobile du lotissement s'effectuera à partir de la route de la Poctière.

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), celui-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.

2.3. 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.

Ordures ménagères

La collecte des ordures ménagère s'effectuera en porte à porte pour les lots 1, 2, 3, 15 et 16. Les acquéreurs des lots devront présenter leurs containers en façade de leur lot.

Pour les autres lots, dans l'attente d'une connexion avec la rue Diego Velasquez, la collecte s'effectuera sur l'aire de dépôt aménagée en entrée de lotissement sur la rue de la Poctière.

En dehors des créneaux de ramassage, les containers ou autres sacs devront être stockés dans les lots dès le lendemain de la collecte.

2.4. Forme et caractéristique des lots

- Les lots numérotés 1 à 16 sont destinés à recevoir des constructions autorisées à l'article 2.2 du présent règlement ;
- L'îlot A est destiné à recevoir 6 logements locatifs sociaux minimum ;
- Les lots V1, V2 et EV1 constituent les espaces communs intérieur 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.

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

Les constructions devront respecter les zones non constructibles définies au plan de composition (PA4).

Les lots 11, 12, 13 et 14 devront obligatoirement avoir le point d'accroche de leur construction principale situé dans la bande des 3,00 à 5,00 m compris par rapport à la voie.

2.6. Emprise au sol

Les constructions devront respecter les zones constructibles définies aux documents graphiques. Des abris de jardins de 20m² maximum seront autorisés sous réserve qu'ils soient implantés en fond de parcelle.

2.7. Hauteur maximale des constructions

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

Ces bâtiments devront présenter un seuil de construction minimum défini au plan de composition du lotissement (PA4) et permettant un raccordement gravitaire aux réseaux assainissement EU / EP.

2.8. Aspect extérieur des constructions et aménagement des abords

Conformément au plan de composition du lotissement (PA4), les clôtures maçonnées seront interdites le long de la haie existante en limite Ouest du projet et en limite Sud des lots 7, 8 et l'îlot A. Les clôtures grillagées de couleur verte seront à privilégier.



2.9. Stationnement des véhicules

Il devra être réalisé pour chaque lot, au moins deux places de stationnement situé sur un emplacement privatif de 5,00 x 5,00 m minimum non clos ouvert sur la voie publique. Le portail éventuel devra donc être réalisé en retrait de la voie.

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.

2.10. Espaces libres et plantations

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.

2.11. Possibilité maximale d'occupation des sols

Il a été fixé pour l'ensemble du lotissement, une surface de plancher constructible de 3800 m² répartie entre chaque lot dans le tableau ci-après :

Numéro de lot	Superficie (m ²)	Emprise au sol autorisée (m ²) PLU	Surface de plancher autorisée (m ²)
1	399	199	200
2	361	180	200
3	500	250	200
4	375	187	200
5	429	214	200
6	432	216	200
7	256	150	200
8	292	150	200
9	292	150	200
10	276	150	200
11	358	179	200
12	357	178	200
13	357	178	200
14	356	178	200
15	333	166	200
16	318	159	200
Ilot A	687	343	600
TOTAL	6378	3227	3800



3. DISPOSITIONS COMPLEMENTAIRES

3.1. Syndicat des acquéreurs

Les voies, les réseaux et les espaces libres du lotissement sont destinés à être incorporé au domaine public de la Ville de Challans.

Le lotisseur s'engageant, conformément aux articles R 442.7 et R 442.8 du code de l'urbanisme, à transférer la totalité des espaces et des équipements communs du lotissement une fois les travaux achevés dans le domaine public, il n'est pas prévu la création d'une Association Syndicale des acquéreurs.

En attendant le classement dans le domaine public, le sol des voies demeurera affecté à la circulation publique sans aucune restriction. L'entretien de celles-ci et des réseaux correspondants incomberont au lotisseur jusqu'à la prise en charge par la Ville de Challans qui interviendra après l'obtention par le lotisseur du certificat de conformité.

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, 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.

Certains acquéreurs de lot devront supporter sur leur parcelle, le positionnement d'un coffret commun d'alimentation électrique ou téléphone. 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.

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.

