


Bordereau de signature

PC 085 062 23 C0007-JOQUET-ARRETE
NON SIGNE

Signataire	Date	Annotation
Chateauneuf Pastell	28/11/2023	Action : Visa
Chateauneuf - 1ere Adjointe	28/11/2023	Action : Signature  Certificat au nom de <u>Nelly POINTEAU</u> (COMMUNE DE CHATEAUNEUF) , émis par <u>CertEurope eID User</u> , valide du 19 nov. 2021 à 10:15 au 19 nov. 2024 à 10:15.
		Action : Fin de circuit

Dossier de type : DOCUMENT // Document Chateauneuf (Sign 1ere Adjointe)

Demande déposée le 18/08/2023 et complétée le 07/09/2023		N° PC 085 062 23 C0007
Par :	Madame JOGUET Loan	Surface de plancher créée : 109 m ²
Demeurant à :	14 Impasse de la Gare 85710 LA GARNACHE	
Sur un terrain sis à :	Rue de la Fontaine	
Cadastré :	AD 127	
Nature des Travaux :	Maison individuelle	

Le Maire :

Vu la demande de permis de construire susvisée,

Vu le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L 421-1 et suivants et R 421-1 et suivants,

Vu le Plan Local d'Urbanisme de la Commune de CHATEAUNEUF approuvé par délibération en date du 5 juillet 2005 et modifié par délibération du Conseil Communautaire en date du 7 mars 2019, classant le terrain en zone Up,

Vu la délibération du Conseil Communautaire en date du 16/11/2017 portant la Prescription du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi),

Vu le Débat sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) réalisé au Conseil Communautaire en date du 25/10/2018,

Vu la délibération en date du 15 octobre 2007 maintenant l'obligation d'un dépôt de dossier d'urbanisme pour les clôtures,

Vu le règlement du lotissement « LA VIGNE DE LA CURE » approuvé par arrêté en date du 14/12/2021

Vu l'avis tacite de l'Architecte des Bâtiments de France,

Vu l'arrêté en date du 15/06/2020 portant délégation de fonctions à Mme Nelly POINTEAU,

ARRÊTE :

ARTICLE 1 : Le permis de construire est accordé pour le projet décrit dans la demande susvisée, avec les prescriptions figurant aux articles suivants.

ARTICLE 2 : Le terrain étant situé dans un lotissement, les prescriptions de l'arrêté d'autorisation, du règlement et les dispositions du plan masse seront rigoureusement respectées.

ARTICLE 3 : Afin de protéger la haie bocagère à préserver et à mettre en valeur au titre de l'Article L.123-1.7^e du Code de l'Urbanisme, les lots seront grevés d'une zone non aedificandi de 5 m en pourtour du lotissement. La zone est figurée sur le plan de composition du lotissement. Les acquéreurs des lots devront obligatoirement s'y conformer.

ARTICLE 4 : La construction devra être implantée exactement en limite séparative de propriété et ne présenter aucune saillie, ni dépassement de toiture, sur le fonds voisin, lequel ne devra recevoir aucun écoulement d'eau.

ARTICLE 5 : La construction sera raccordée aux réseaux de distribution d'eau potable, d'énergie électrique et au réseau d'assainissement. Les demandes seront à formuler en temps utile auprès des exploitants de ces réseaux (S.A.U.R et E.D.F.).

CHATEAUNEUF
Pour le Maire et par délégation,
Nelly POINTEAU



Signé électroniquement par : Nelly
Poiteau

Date de signature : 28/11/2023

Qualité : Chateaufort - 1ere Adjointe

INFORMATIONS IMPORTANTES RELATIVES A LA FISCALITE :

Le présent permis de construire est soumis au versement des taxes suivantes Taxe d'Aménagement Communale et Taxe d'Aménagement Départementale et de la Redevance d'archéologie préventive. Le montant de ces taxes et redevance sera communiqué ultérieurement au pétitionnaire.

Sauf cas particuliers, en application de l'article 1406 du Code général des impôts, pour toute demande d'autorisation d'urbanisme déposée à compter de cette date, une déclaration devra être effectuée par les redevables auprès des services fiscaux, dans les 90 jours suivant l'achèvement de la construction, sur l'espace sécurisé du site www.impots.gouv.fr via le service « Bien Immobiliers ».

INFORMATIONS DIVERSES

Le terrain est situé dans une zone susceptible d'être infestée par des termites ; en conséquence, l'attention du pétitionnaire est appelée en application de l'arrêté préfectoral n° 08-DDE 175 du 19 juin 2008, sur les précautions qu'il doit prendre pour éviter leur propagation et les dégâts qu'ils provoquent.

La totalité du département de la Vendée est classée en zone de sismicité 3 (modérée) suite au décret n° 2010-1255 du 22/10/2010 ; des règles parasismiques s'imposent lors de la construction de nouveaux bâtiments conformément aux dispositions de l'arrêté du 22/10/2010 relatif à la classification et aux règles de construction parasismique applicables aux bâtiments de la classe dite "à risque normal".

Conformément aux dispositions de l'article R 122-30 du code de la construction et de l'habitation, le titulaire du permis de construire transmettra à l'autorité ayant délivré le permis de construire, sauf s'il construit ou améliore un logement pour son propre usage, l'attestation constatant que les dits travaux respectent les règles d'accessibilité avec la déclaration d'achèvement de travaux prévue par l'article R.462.1 du code de l'urbanisme (Article R 462.3 du code de l'urbanisme).

La déclaration d'achèvement sera accompagnée d'un document établi par l'une des personnes habilitées, telles que mentionnées à l'article R. 111-20-4 du code de la construction et de l'habitation, attestant, pour chaque bâtiment concerné, la prise en compte de la réglementation thermique par le maître d'œuvre ou par le maître d'ouvrage, selon les cas prévus par l'article R. 111-20-3 du même code (Article R 462-4-1 du code de l'urbanisme).

La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L.2131-2 du code général des collectivités territoriales.

INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT - INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT

Le (ou les) demandeur peut contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la date de sa notification. A cet effet il peut saisir le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux. Le Tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique « Télérecours citoyens » accessible par le site internet www.telerecours.fr.

Durée de validité du permis :

L'autorisation est périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de trois ans à compter de la notification de l'arrêté au(x) bénéficiaire(s), ou de la date à laquelle un permis tacite est intervenu. Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année. En cas de recours le délai de validité du permis est suspendu jusqu'au prononcé d'une décision juridictionnelle irrévocable.

L'autorisation peut être prorogée d'un an, deux fois, si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes d'urbanisme de tous ordres et le régime des taxes et participations n'ont pas évolué. Vous pouvez présenter une demande de prorogation en adressant une demande sur papier libre, accompagnée de l'autorisation pour laquelle vous demandez la prorogation, au moins deux mois avant l'expiration du délai de validité.

Le (ou les) bénéficiaire du permis peut commencer les travaux après avoir :

- adressé au maire, en trois exemplaires, une déclaration d'ouverture de chantier (le modèle de déclaration CERFA n° 13407 est disponible à la mairie ou sur le site internet urbanisme du gouvernement) ;
- installé sur le terrain, pendant toute la durée du chantier, un panneau visible de la voie publique décrivant le projet. Le modèle de panneau, conforme aux prescriptions des articles A. 424-15 à A. 424-19, est disponible à la mairie, sur le site internet urbanisme du gouvernement, ainsi que dans la plupart des magasins de matériaux).

Attention : l'autorisation n'est définitive qu'en l'absence de recours ou de retrait :

- dans le délai de deux mois à compter de son affichage sur le terrain, sa légalité peut être contestée par un tiers. Dans ce cas, l'auteur du recours est tenu d'en informer le (ou les) bénéficiaires du permis au plus tard quinze jours après le dépôt du recours.
- dans le délai de trois mois après la date du permis, l'autorité compétente peut le retirer, si elle l'estime illégal. Elle est tenue d'en informer préalablement le (ou les) bénéficiaire du permis et de lui permettre de répondre à ses observations.

L'autorisation est délivrée sous réserve du droit des tiers : elle a pour objet de vérifier la conformité du projet aux règles et servitudes d'urbanisme. Elle n'a pas pour objet de vérifier que le projet respecte les autres réglementations et les règles de droit privé. Toute personne s'estimant lésée par la méconnaissance du droit de propriété ou d'autres dispositions de droit privé peut donc faire valoir ses droits en saisissant les tribunaux civils, même si l'autorisation respecte les règles d'urbanisme.

Les obligations du (ou des) bénéficiaire de l'autorisation :

Il doit souscrire l'assurance dommages-ouvrages prévue par l'article L.242-1 du code des assurances.

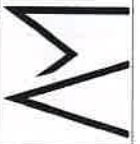
SURFACES :
 SURFACE PARCELLE : 605.00m²
 PROJET :
 EMPRISE AU SOL CONSTRUCTION : 167.00 m²
 EMPRISE AU SOL TERRASSE : 75.00 m²

RECU le
 07 SEP. 2023



PCMI 2 - Plan Masse Projeté - Ech. : 1/200

Pièce complémentaire du 05 09 2023



M. JOGUET Loan
 Rue de la Fontaine - Lotissement "La Vigne de la Cure" - LOT 4
 85710 CHATEAUNEUF

CREATION D'UNE MAISON D'HABITATION

Plan Masse Projeté - 1/200

PCMI

ETAT PROJETE
 18 08 2023
 Page - 02



RECU le
07 SEP. 2023

PCMI 6 - Insertion graphique

Pièce complémentaire du 05 09 2023



M. JOGUET Loan
Rue de la Fontaine - Lotissement "La Vigne de la Cure" - LOT 4
85710 CHATEAUNEUF

CREATION D'UNE MAISON D'HABITATION

Insertion Graphique

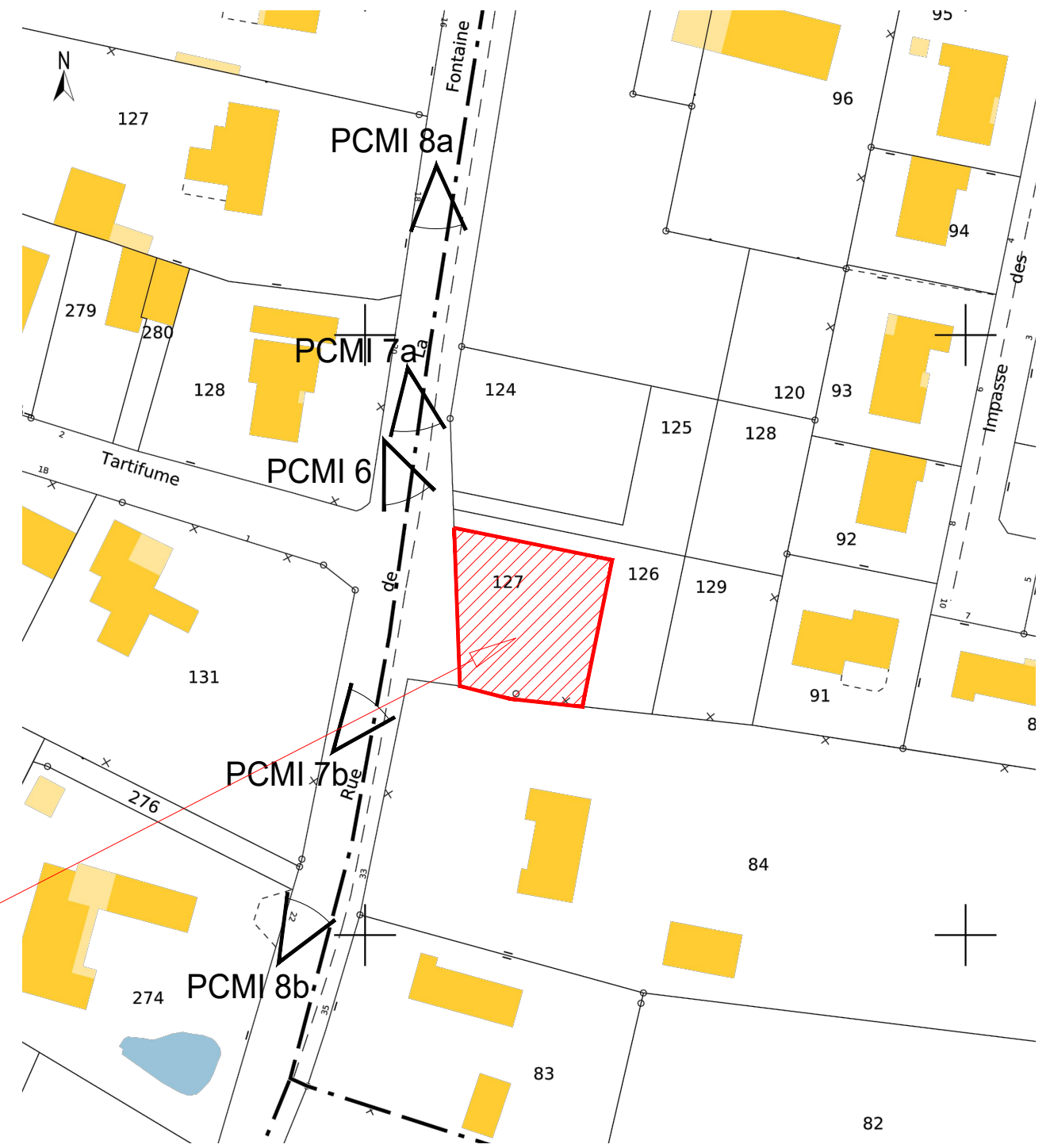
PCMI

ETAT PROJETE
18 08 2023
Page - 06



PCMI 1 - Plan Situation

PROJET
 Section : AD
 Parcelle : 127
 Superficie : 605 m²
 Zone réglementaire :
 PLU : Up



PCMI 1 - Plan Cadastral - Ech. : 1/1000



M. JOGUET Loan

Rue de la Fontaine - Lotissement "La Vigne de la Cure" - LOT 4
 85710 CHATEAUNEUF

CREATION D'UNE MAISON D'HABITATION

PCMI

Plan Situation
 Plan Cadastral - 1/1000

ETAT DES LIEUX

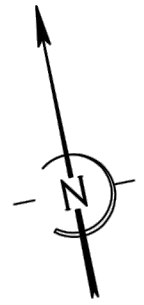
18 08 2023

Page - 01

- ECHELLE 1/250 -

PCMI 2

- 6202.300



A

B

AD n° 120

AD n° 93

Rue

AD n° 118

limite suivant plan de bornage et division du 08/04/2021 ref.: 20547

①
S=725 m²

②
S=820 m²

A'

AD n° 92

Alignement arrêté du 26/07/2021

Zone non aedificandi
haie à préserver et
à mettre en valeur

de la

28.58

55.55

- 6202.275

Fontaine

26.64

④
S=605 m²

③
S=820 m²

AD n° 91

Légende

- Périmètre du lotissement
- Nivellement avant travaux
- Emplacement privatif non clos (Implantation indicative, non figée)
- Zone non aedificandi (préservation et mise en valeur de la haie)

Nota : Les cotes et surfaces ne seront définitives qu'après bornage des lots

- 6202.250

CREATION D'UNE MAISON D'HABITATION

PCMI 2 - Plan Masse Géomètre



M. JOGUET Loan

Rue de la Fontaine - Lotissement "La Vigne de la Cure" - LOT 4
85710 CHATEAUNEUF

PCMI

Plan Masse Géomètre - 1/250

ETAT DES LIEUX

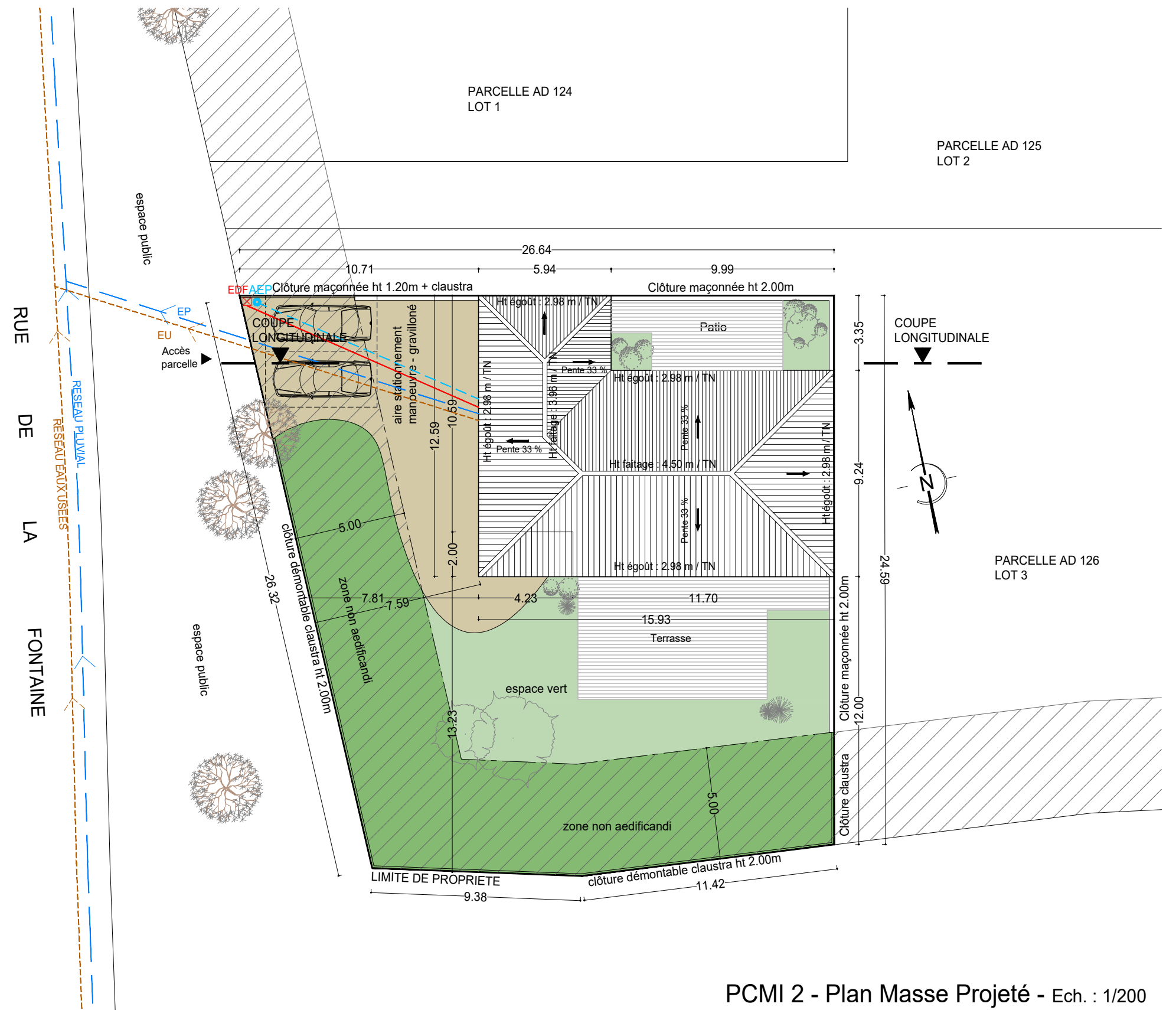
18 08 2023

Page - 02

Document régi par la loi du 11 Mars 1957 sur la propriété littéraire et artistique

SURFACES :
SURFACE PARCELLE : 605.00m²

PROJET :
EMPRISE AU SOL CONSTRUCTION : 167.00 m²
EMPRISE AU SOL TERRASSE : 75.00 m²



PCMI 2 - Plan Masse Projeté - Ech. : 1/200



M. JOGUET Loan

Rue de la Fontaine - Lotissement "La Vigne de la Cure" - LOT 4
85710 CHATEAUNEUF

CREATION D'UNE MAISON D'HABITATION

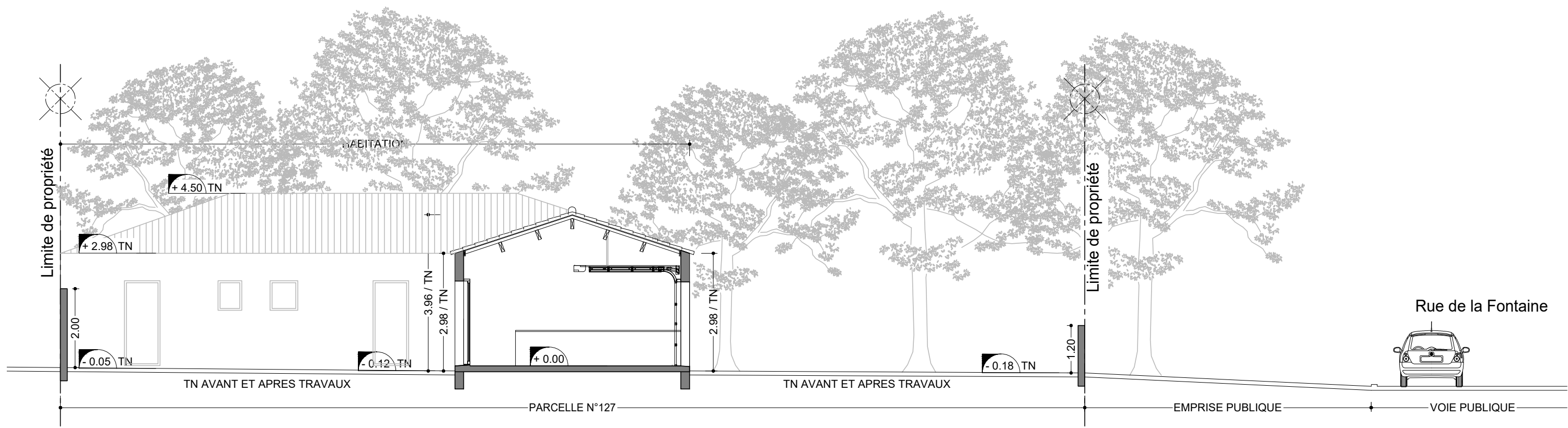
PCMI

Plan Masse Projeté - 1/200

ETAT PROJETE

18 08 2023

Page - 02



PCMI 3 - Coupe Longitudinale - Ech. : 1/100



M. JOGUET Loan
Rue de la Fontaine - Lotissement "La Vigne de la Cure" - LOT 4
85710 CHATEAUNEUF

CREATION D'UNE MAISON D'HABITATION

PCMI
Coupe Longitudinale - 1/100

ETAT PROJETE
18 08 2023
Page - 03

PCMI 4 - Notice descriptive

Etat actuel du terrain :

La parcelle est située sur la commune de la Châteauneuf, sise, Rue de la Fontaine. La rue est progressivement urbanisée sur ses abords. Les parcelles sont relativement arborées, elles annoncent un tissu pavillonnaire dense. Le secteur correspond à l'urbanisation récente de la commune et coïncide avec les quartiers périphériques du centre bourg. Les constructions environnantes sont destinées à l'habitation. Les expressions architecturales d'expressions variées conservent cependant certains codes de l'architecture locale, les couvertures tuiles et les élévations en maçonnerie.

Le terrain comprend une zone non aedificandi en limite Sud et Ouest. Il est agrémenté de végétations avec quelques plantations d'arbustes et de grands sujets. Le terrain ne présente aucune construction et demeure relativement plat dans son ensemble.

Présentation du projet :

Le projet envisage la création d'une maison d'habitation.

Implantation et organisation du projet par rapport aux constructions et au paysage voisins :

Le projet sera traité de manière à mêler traditionnelle et modernité, tout en gardant des volumes sobres et simples afin de s'intégrer en harmonie avec les constructions environnantes éclectiques. Il sera implantée en limite Nord et Est de la parcelle. La toiture composée de plusieurs pans est prolongée pour laisser place à un porche qui découvre des volumes en creux et permet d'alléger le front bâti. Les percements sont généreux et invitent l'architecture traditionnelle vers une certaine modernité.

Le projet présente une terrasse prévue au Sud de la construction. Les matériaux employés sont en lien avec la facture de l'ensemble.

Nature et couleurs des matériaux utilisés :

- Les élévations blanches sont réalisées en maçonnerie enduite et peinte.
- La couverture de la résidence est réalisée en tuiles de terre cuite coloris "ton mêlée clair". Les pentes des couvertures sont de 33%.
- Les gouttières, dalles nantaises et descentes de dalles sont en aluminium de teinte noire.
- Les menuiseries extérieures du projet sont en PVC et en aluminium laqué de teinte blanche.
- L'occultation est opérée par des volets roulants équipés de tabliers blancs.

Traitement des constructions et clôtures en limite séparative du terrain :

- La limite Nord est constituée d'un mur de clôture en maçonnerie enduit et peint de 2.00 m de haut.
- A l'alignement, la limite Ouest est marquée par un mur de clôture en maçonnerie enduit et peint de 1.20 m de haut, le dispositif est séquenté par un portail coulissant.
- La limite Est est marquée par une clôture grillagée doublée de la haie végétale existante.
- En limite Sud, la clôture sera réalisée par un mur de clôture en maçonnerie enduit et peint de 2.00 m de haut.

Aménagement des espaces libres :

Le projet de construction comprend le défrichement de la parcelle, mais n'affecte pas les plantations et sujets présents sur le terrain. Les espaces libres sont traités en jardin de plaisance dans un esprit forestier avec des zones plantées d'arbustes.

Le projet comprend le raccordement des eaux usées sur le réseau communal existant Rue de la Fontaine.

Les eaux pluviales sont collectées et dirigées vers le réseau pluviale communal existant Rue de la Fontaine.

Aménagement et organisation des accès au terrain, aux constructions et aux aires de stationnement :

L'accès à la parcelle s'opère depuis la rue de la Fontaine. L'accès à la parcelle ouvre sur un espace de manoeuvre qui permet le stationnement de deux véhicules. L'aire de manoeuvre est réalisée avec des matériaux qui autorisent la perméabilité du sol.



M. JOGUET Loan

Rue de la Fontaine - Lotissement "La Vigne de la Cure" - LOT 4
85710 CHATEAUNEUF

CREATION D'UNE MAISON D'HABITATION

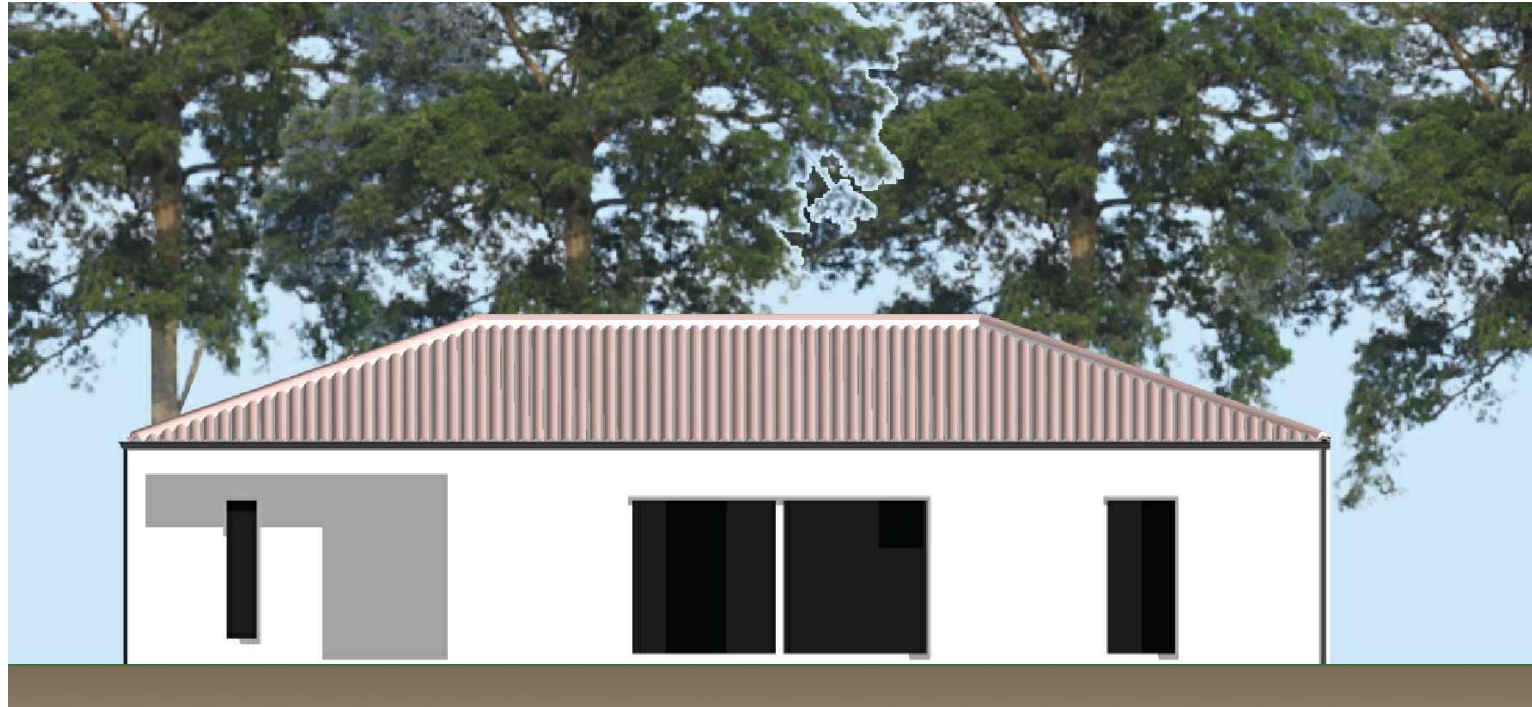
PCMI

Notice Descriptive

ETAT PROJETE

18 08 2023

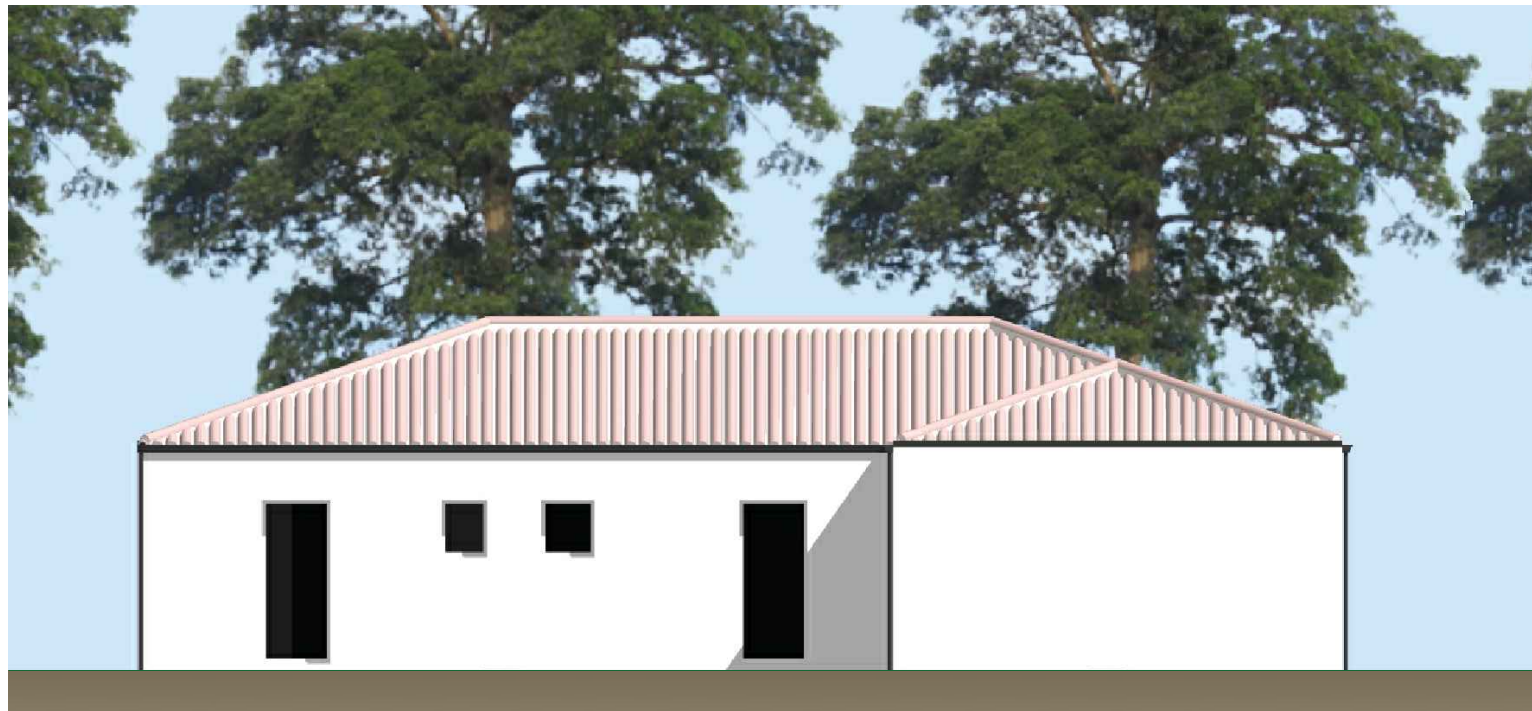
Page - 04



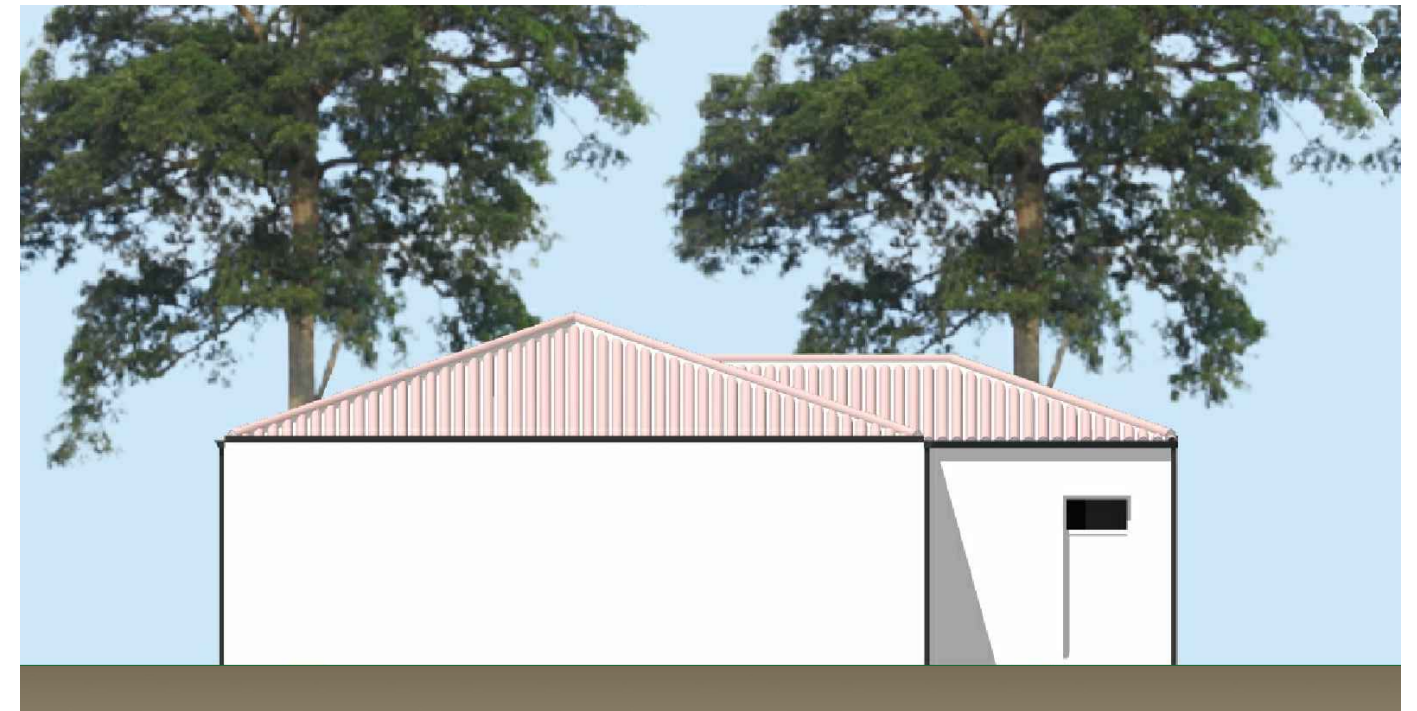
PCMI 5 - Façade Sud
Ech. : 1/100



PCMI 5 -Façade Ouest
Ech. : 1/100



PCMI 5 - Façade Nord
Ech. : 1/100



PCMI 5 - Façade Est
Ech. : 1/100



M. JOGUET Loan

Rue de la Fontaine - Lotissement "La Vigne de la Cure" - LOT 4
85710 CHATEAUNEUF

CREATION D'UNE MAISON D'HABITATION

PCMI

Façades Projeté - 1/100

ETAT PROJETE

18 08 2023

Page - 05



PCMI 6 - Insertion graphique



M. JOGUET Loan

Rue de la Fontaine - Lotissement "La Vigne de la Cure" - LOT 4
85710 CHATEAUNEUF

CREATION D'UNE MAISON D'HABITATION

PCMI

Insertion Graphique

ETAT PROJETE

18 08 2023

Page - 06



PCMI 8a - Environnement lointain



PCMI 8b - Environnement lointain



M. JOGUET Loan
Rue de la Fontaine - Lotissement "La Vigne de la Cure" - LOT 4
85710 CHATEAUNEUF

CREATION D'UNE MAISON D'HABITATION

PCMI

Relevé photographique
Environnement lointain

ETAT DES LIEUX
18 08 2023
Page - 08



PCMI 7a - Environnement proche



PCMI 7b - Environnement proche



M. JOGUET Loan

Rue de la Fontaine - Lotissement "La Vigne de la Cure" - LOT 4
85710 CHATEAUNEUF

CREATION D'UNE MAISON D'HABITATION

PCMI

Relevé photographique
Environnement proche

ETAT DES LIEUX

18 08 2023

Page - 07



GÉOMÈTRE-EXPERT
CONSEILLER VALORISER GARANTIR

Hugues CESBRON
GÉOMETRE EXPERT FONCIER

Diplômé par le Gouvernement
N° d'Inscription 5043

Diplômé de l'Institut National
des Sciences Topographiques

**CERTIFICAT ATTESTANT
LA SURFACE DE PLANCHER ET
L'ACHEVEMENT
DES EQUIPEMENTS DU LOT.**

**Lotissement "La Vigne de la Cure"
"Rue de la Fontaine"
Commune de CHATEAUNEUF
Arrêté n° PA 085 062 21 C0002
du 14.12.2021**

Lotisseur : Mme JAULIN Valérie
10, rue du Champ de Foire
85270 NOTRE DAME DE RIEZ

J'atteste, par la présente, que les équipements desservant ce lot sont achevés, et que la Surface de Plancher maximale est de :

Lot n°	Superficie	Parcelle(s)	Surface de Plancher
4	605 m ²	AD- 127	249 m ²

Ce certificat est à joindre à la demande de permis de construire.

Fait à CHALLANS le : 8/2/2022

Le Lotisseur :



**MINISTÈRE
DE LA TRANSITION
ÉCOLOGIQUE
ET DE LA COHÉSION
DES TERRITOIRES**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Dans le présent document, le terme « bâtiment » s'entend également comme « partie de bâtiment »

Je soussigné : **M. Loan JOGUET et Mme Solène GUYON**

Adresse	14 Impasse de la gare		
Code postal	85710	Localité	LA GARNACHE

Agissant en qualité de maître d'ouvrage ou de maître d'œuvre, si le maître d'ouvrage lui a confié une mission de conception de l'opération de construction suivante :

CONSTRUCTION D'UNE MAISON INDIVIDUELLE

située à :

Adresse	Rue de la Fontaine - Lotissement "La Vigne de la Cure" - Lot n°4		
Code postal	85710	Localité	CHATEAUNEUF

Référence(s) cadastrale(s) : 000AD0127

Atteste qu'au moment du dépôt de permis de construire :

- Disposition 2 : L'opération de construction sus-citée prend en compte les exigences de performance énergétique et environnementale définie aux articles R. 172-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation (réglementation environnementale - RE2020).

Les éléments ci-après déclinés apportent les précisions nécessaires à la justification de la disposition 2.

Bâtiment : Maison individuelle

Chapitre 1 : Surface du bâtiment

Valeur de la surface de référence (S_{ref})	102.20 m²
---	-----------------------------

Chapitre 2 : Exigences globales

1. Besoin bioclimatique conventionnel : coefficients Bbio et Bbio_{max} en nombre de points

Bbio	60.8	Bbio _{max}	61.6
Respect de l'exigence $Bbio \leq Bbio_{max}$			OUI

2. Degrés-heures d'inconfort estival : coefficients DH et DH_{max} en °C.h

Chacun des groupes du bâtiment doit respecter l'exigence Degrés-heures. La valeur du groupe de plus grande surface est indiquée ci-dessous.

Toute typologie et logements collectifs - zone traversante			
DH	443.7	DH _{max}	1250
Respect de l'exigence $DH \leq DH_{max}$			OUI

3. Impact sur le changement climatique associé aux composants du bâtiment y compris le chantier de construction

Le maître d'ouvrage s'engage à être en mesure, après la déclaration d'ouverture du chantier, de justifier, à leur demande, aux agents de l'Etat habilités pour le contrôle des règles de construction, le respect de l'impact maximal sur le changement climatique associé aux composants du bâtiment, y compris le chantier de construction : $I_{construction} \leq I_{construction_max}$	OUI
--	------------

Chapitre 3 : Exigences par éléments

1. Accès à l'éclairage naturel (bâtiment à usage d'habitation).

Respect de l'exigence d'accès à l'éclairage naturel	OUI
---	------------

2. Vérification des systèmes de ventilation (bâtiment à usage d'habitation).

Le maître d'ouvrage s'engage à prendre en compte les exigences suivantes concernant les systèmes de ventilation : le système de ventilation du bâtiment sera vérifié et ses performances seront mesurées par une personne reconnue compétente par le ministre chargé de la construction	OUI
---	------------

Signataire : **M. Loan JOGUET et Mme Solène GUYON**

Le : 18/08/2023

Signature :





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



Hugues
ESBRON

Géomètre Expert DPLG
N° 5043

CHALLANS-BEAUVOIR
NOIRMOUTIER-ILE D'YEU

DÉPARTEMENT DE LA VENDÉE

COMMUNE DE CHATEAUNEUF

Lotissement "La Vigne de la Cure"

Rue de la Fontaine

MAITRE D'OUVRAGE :

Mme JAULIN Valérie
10 Rue du Champ de Foire
85270 NOTRE DAME DE RIEZ

ARCHITECTE :

REGLEMENT DU LOTISSEMENT

PA 10

**Référence:
21459 PA**

Les coordonnées sont rattachées au système RGF 93 (CC47)
Les altitudes sont rattachées au système NGF IGN 69

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

Indice	Date	Modifications / Observations
A	septembre 2021	Dépôt du Permis d'Aménager

ARTICLE 1 : OBJET DU REGLEMENT

Le présent règlement ne s'applique qu'aux espaces privatifs, il fixe les règles et servitudes d'intérêt général imposées dans l'assiette foncière du Lotissement « La Vigne de la Cure » situé sur la Commune de CHATEAUNEUF et cadastré section AD numéro 119 et 121, 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 : 2970 m².

ARTICLE 2 : DIVISION DU TERRAIN

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

- Le lot 1 est destiné à recevoir une construction à usage d'habitation et ses annexes.
- Le lot 2 est destiné à recevoir une construction à usage d'habitation et ses annexes.
- Le lot 3 est destiné à recevoir une construction à usage d'habitation et ses annexes.
- Le lot 4 est destiné à recevoir une construction à usage d'habitation et ses annexes.

ARTICLE 3 : CHAMP D'APPLICATION

Il est opposable à quiconque détient à quelque titre 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.

En sus du droit des tiers et du règlement de la Zone Up du Plan Local d'Urbanisme (PLU), en vigueur à la date de la délivrance des autorisations d'urbanisme, s'appliquent les dispositions complémentaires suivantes :

ARTICLE 4 : DISPOSITIONS COMPLEMENTAIRES

4-1 : Zone non aedificandi

Afin de protéger la haie bocagère à préserver et à mettre en valeur au titre de l'article L.123-1.7^e du Code de l'Urbanisme, les lots seront grevés d'une zone non aedificandi de 5m en pourtour du lotissement.

La zone est figurée sur le plan de composition du lotissement (PA4). Les acquéreurs des lots devront obligatoirement s'y conformer.

4-2 : Desserte par les réseaux

A - Eau Potable :

La desserte en eau potable sera réalisée suivant l'étude de VENDEE EAU ou de la SAUR.

Les acquéreurs prendront en charge la réalisation des branchements pour leurs parcelles respectives. Les branchements s'entendront jusque et y compris les regards sur le terrain privé destiné à abriter le compteur. La pose des compteurs et l'ouverture des branchements seront à la charge des propriétaires.

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

B - Assainissement eaux usées :

L'acquéreur de chaque lot prendra en charge la réalisation d'une antenne de branchement eaux usées raccordée au réseau existant Rue de la Fontaine.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau des eaux pluviales.

C - Assainissement eaux pluviales :

L'acquéreur de chaque lot prendra en charge la réalisation d'une antenne de branchement eaux pluviales raccordée au réseau existant Rue de la Fontaine.

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 ou d'ENEDIS.

Un coffret de branchements de type normalisé sera installé sur le domaine privé, en limite de voirie sur chaque lot, aux frais des acquéreurs.

Il incombe à l'acquéreur de la parcelle 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 :

La desserte téléphonique sera réalisée suivant l'étude de FRANCE TELECOM.

L'acquéreur de chaque lot prendra en charge la réalisation du réseau souterrain (fourreaux en PVC). Un regard de branchement sera posé sur la parcelle à proximité du coffret E.D.F.

Une demande d'installation devra être sollicitée auprès des Services des Télécommunications par le propriétaire de la parcelle. Le branchement devra être effectué en souterrain.

F – Modification des équipements :

Toutes modifications des équipements mis en place par l'acquéreur, dans le cadre du programme des travaux, 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'Ouvrage et Concessionnaires des réseaux ;
- c) Qu'aux frais exclusifs de l'intéressé.

4-3 : Possibilité maximale d'occupation du sol.

Coefficient d'emprise au sol : non réglementé.

La surface de plancher maximale de la construction sera de 249m² par lots soit 996m² sur l'ensemble du lotissement.

4-4 : Taxes et redevances

Les acquéreurs des lots seront assujettis aux taxes et participations en vigueur dans la commune.

4-5 : 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 dont un exemplaire doit être remis à chaque acquéreur de lot.

4-6 : 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.

4-7 : Obligation du Permis de Construire.

L'acquéreur de chaque lot devra déposer, selon la réglementation en vigueur, soit une demande de Permis de Construire, soit une demande de Déclaration Préalable en Mairie de CHATEAUNEUF, tant pour la construction principale que pour les annexes.

DÉPARTEMENT DE LA VENDÉE
COMMUNE DE CHATEAUNEUF

Lotissement "La Vigne de la Cure"

Rue de la Fontaine

MAITRE D'OUVRAGE :

Mme JAULIN Valérie
10 Rue du Champ de Foire
85270 NOTRE DAME DE RIEZ

ARCHITECTE :

PLAN DE DE COMPOSITION

PA 4

ECHELLE : 1/250

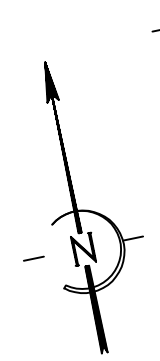
**Référence:
21459 PA**

Les coordonnées sont rattachées au système RGF 93 (CC47)
Les altitudes sont rattachées au système NGF IGN 69

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

Indice	Date	Modifications / Observations
A	septembre 2021	Dépôt du Permis d'Aménager

- ECHELLE 1/250 -



AD n° 118

AD n° 120

AD n° 93

limite suivant plan de bornage et division du 08/04/2021 ref.: 20547

A

B

A'

①
S=725 m²

②
S=820 m²

Zone non aedificandi
haie à préserver et
à mettre en valeur

Alignement arrêté du 26/07/2021

Rue

de la

Fontaine

28.58

55.55

26.64

④
S=605 m²

③
S=820 m²

Zone non aedificandi
haie à préserver et
à mettre en valeur

AD n° 91

Légende

- Périmètre du lotissement
- Nivellement avant travaux
- Emplacement privatif non clos (Implantation indicative, non figée)
- Zone non aedificandi (préservation et mise en valeur de la haie)

Nota : Les cotes et surfaces ne seront définitives qu'après bornage des lots

Superficie Lots cessibles (lots 1 à 4)....2 970m²

Superficie totale2 970m²

Déposé le : 18/08/2023

À CHATEAUNEUF

Demande de Permis de construire pour une maison individuelle et/ou ses annexes comprenant ou non des démolitions

Permis de construire pour une maison individuelle

Identité du ou des demandeurs

Identité : Madame JOGUET LOAN

Date de naissance : 07/06/2002

Commune de naissance : CHALLANS

Code département de naissance : 85

Pays de naissance : France

Adresse : 14 Impasse de la Gare 85710 LA GARNACHE

Complément d'adresse : (Code INSEE 85096)

Adresse email : solene.gyn@gmail.com

Indicatif si pays étranger :

Téléphone : 0633875466

Pays : France

Division territoriale :

J'accepte de recevoir à l'adresse électronique communiquée les réponses de l'administration et notamment par lettre recommandée électronique ou par un autre procédé électronique équivalent les documents habituellement notifiés par lettre recommandée avec accusé de réception.

Le terrain

Adresse du (ou des) terrain(s)

Adresse : Rue de la Fontaine 85710 CHATEAUNEUF

Complément d'adresse : La Vigne de la Cure

Superficie totale du terrain (m²) : 605

Références cadastrales

Préfixe	Section	Numéro	Surface (m²)	Observation	Partielle
0	AD	127	605		Non

Situation juridique du terrain

Êtes-vous titulaire d'un certificat d'urbanisme pour ce terrain ? :

Non

Le terrain est-il situé dans un lotissement ? :

Oui

Le terrain est-il situé dans une Zone d'Aménagement Concertée (Z.A.C.) ? :

Non

Le terrain fait-il partie d'un remembrement urbain (Association Foncière Urbaine) ? :

Non

Le terrain est-il situé dans un périmètre ayant fait l'objet d'une convention de Projet Urbain Partenarial (P.U.P.) ? :

Non

Le projet est-il situé dans le périmètre d'une Opération d'Intérêt National (O.I.N.) ? :

Non

Si votre terrain est concerné par l'un des cas ci-dessus, veuillez préciser, si vous les connaissez, les dates de décision ou d'autorisation :

Dépôt du Permis d'Aménager, septembre 2021, référence : 21459 PA

Architecte

Je déclare sur l'honneur que mon projet entre dans l'une des situations pour lesquelles le recours à l'architecte n'est pas obligatoire

Identité :

Adresse :

Complément d'adresse :

N° de récépissé de déclaration à l'ordre des architectes :

Conseil Régional :

Téléphone :

Télécopie :

Adresse email :

Nature du projet

Nature des travaux envisagés

Nouvelle construction Travaux sur construction existante

Courte description de votre projet ou de vos travaux :

Le projet envisage la création d'une maison d'habitation : Les élévations blanches sont réalisées en maçonnerie enduite et peinte.- La couverture de la résidence est réalisée en tuiles de terre cuite coloris "ton méele clair". Les pentes des couvertures sont de 33%.- Les gouttières, dalles nantaises et descentes de dalles sont en aluminium de teinte noire.- Les menuiseries extérieures du projet sont en PVC et en aluminium laqué de teinte blanche.- L'occultation est opérée par des volets roulants équipés de tabliers blancs.

Si votre projet nécessite une puissance électrique supérieure à 12 kVA monophasé (ou 36 kVA triphasé), indiquez la puissance électrique nécessaire à votre projet (en kVA) :

Avez-vous souscrit un contrat de construction de maison individuelle ? :

Type d'annexes

Piscine Garage Véranda Abri de jardin Autres annexes à l'habitation

Autres annexes à l'habitation :

Logements

Nombre de logements créés :

Nombre de pièces de la maison :

Nombre de niveaux du bâtiment le plus élevé

Au dessus du sol :

Au dessous du sol :

Mode d'utilisation principale des logements

Mode d'utilisation principale :

Si'il s'agit d'une occupation personnelle, veuillez préciser :

Mode de financement du projet

Logement locatif social Accession sociale (hors prêt à taux zéro) Prêt à taux zéro Autres financements

Précisez le financement :

Répartition du nombre de logements créés selon le nombre de pièces

1 pièce :

2 pièces :

3 pièces :

4 pièces :

5 pièces :

6 pièces et plus :

Vos travaux comprennent

Extension Surélévation Création de niveaux supplémentaires

Destination des constructions et tableau des surfaces

Destinations	Surface existante avant travaux	Surface créée	Surface créée par changement de destination	Surface supprimée	Surface supprimée par changement de destination	Surface totale

Destinations	Surface existante avant travaux	Surface créée	Surface créée par changement de destination	Surface supprimée	Surface supprimée par changement de destination	Surface totale
Habitation		109				109
Hébergement hôtelier						
Bureaux						
Commerce						
Artisanat						
Industrie						
Exploitation agricole ou forestière						
Entrepôt						
Service public ou d'intérêt collectif						
Surfaces totales (m²)	0	109	0	0	0	109

À remplir lorsque le projet nécessite des démolitions

Votre projet nécessite-t-il des démolitions ? :

Type de démolition :

Veuillez décrire les travaux qui seront effectués :

Nombre de logements démolis :

Date approximative à laquelle le(s) bâtiment(s) dont la démolition est envisagée a(ont) été construit(s) :

Participation pour voirie et réseaux

Le propriétaire ou le bénéficiaire de la promesse de vente est-il différent du demandeur ? :

Informations pour l'application d'une législation connexe

Votre projet

- Déroge à certaines règles de construction et met en oeuvre une solution d'effet équivalent au titre de l'ordonnance n° 2018-937 du 30 octobre 2018 visant à faciliter la réalisation de projets de construction et à favoriser l'innovation
- Relève de l'article L.632-2-1 du code du patrimoine (avis simple de l'architecte des Bâtiments de France pour les antennes-relais et les opérations liées au traitement de l'habitat indigne)
- A déjà fait l'objet d'une demande d'autorisation ou d'une déclaration au titre d'une autre législation que celle du code de l'urbanisme

Précisez laquelle :

- Est soumis à une obligation de raccordement à un réseau de chaleur et de froid prévue à l'article L.712 - 3 du code de l'énergie
- Se situe dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable
- Se situe dans les abords d'un monument historique

Pièces obligatoires pour tous les dossiers

Code	Description	Fichiers
PCMI01	Un plan de situation du terrain [Art. R. 431-7 a) du code de l'urbanisme]	Loan et Solene-PCMI 1.pdf
PCMI02	Un plan de masse des constructions à édifier ou à modifier [Art. R. 431-9 du code de l'urbanisme]	Loan et Solene-PCMI 2.pdf
PCMI03	Un plan en coupe du terrain et de la construction [Article R. 431-10 b) du code de l'urbanisme]	Loan et Solene-PCMI 3.pdf

Code	Description	Fichiers
PCMI04	Une notice décrivant le terrain et présentant le projet [Art. R. 431-8 du code de l'urbanisme]	Loan et Solene-PCMI 4.pdf
PCMI05	Un plan des façades et des toitures [Art. R. 431-10 a) du code de l'urbanisme]	Loan et Solene-PCMI 5.pdf

Code	Description	Fichiers
A fournir uniquement si votre projet se situe dans un périmètre n'ayant pas fait l'objet d'un permis d'aménager		
PCMI06	Un document graphique permettant d'apprécier l'insertion du projet de construction dans son environnement [Art. R. 431-10 c) du code de l'urbanisme]	Loan et Solene-PCMI 6.pdf
PCMI07	Une photographie permettant de situer le terrain dans l'environnement proche [Art. R. 431-10 d) du code de l'urbanisme]	Loan et Solene-PCMI 7.pdf
PCMI08	Une photographie permettant de situer le terrain dans le paysage lointain [Art. R. 431-10 d) du code de l'urbanisme]	Loan et Solene-PCMI 8.pdf

Pièces complémentaires à joindre selon la nature ou la situation du projet

Code	Description	Fichiers
Si votre projet se situe dans un lotissement		
PCMI09	Le certificat indiquant la surface constructible attribuée à votre lot [Art. R. 442-11 1er al du code de l'urbanisme]	21459 PA4.pdf
PCMI10	Le certificat attestant l'achèvement des équipements desservant le lot [Art. R. 431-22 -1 a) du code de l'urbanisme]	21459 PA10.pdf

Pièces complémentaires à joindre si votre projet comporte des constructions

Code	Description	Fichiers
Si votre projet est tenu de respecter la réglementation thermique ou la réglementation environnementale		
PCMI14-2	Le formulaire attestant la prise en compte des exigences de performance énergétique et environnementale et, le cas échéant, la réalisation de l'étude de faisabilité relative aux approvisionnements en énergie en application de l'article R. 122-24-1 et R. 122-24-2 du code de la construction et de l'habitation [Art. R.431-16 j) du code de l'urbanisme]	ATTESTAT° RE (PC).pdf