

DEPARTEMENT DE LA VENDEE

COMMUNE DE CHALLANS

"Les Grandes Noues"



Lotissement
"Les Grandes Noues"



PA 10 - REGLEMENT DU LOTISSEMENT



GÉOMÈTRE-EXPERT
CONSEILLER VALORISER GARANTIR

Hugues CESBRON
GEOMETRE 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 : hcesbron-challans@orange.fr



ARTICLE 1-1 : 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 « Les Grandes Noues » situé sur la Commune de CHALLANS et cadastré section CK numéros 5p, 6, 72p, 74p et 77p, 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 : 15 171 m².

ARTICLE 1-2 : CHAMP D'APPLICATION

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 à savoir les articles 1 à 14 de la zone 1AUh du Plan Local d'Urbanisme en vigueur.

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.

ARTICLE 1-3 : DIVISION DU TERRAIN

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

- Lots 1 à 20 : Surface totale cessible :	8 673 m ²
- Lot 21 : Surface voirie :	1 817 m ²
- Lots 22 à 24 : Surface espaces verts :	4 681 m ²
	<hr/>
Surface totale :	15 171 m ²

ARTICLE 2-1 : TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL AUTORISE

Sont autorisées dans ce lotissement :

- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, et les équipements publics de proximité liés à l'habitat tels que école, espaces de loisirs etc...

- Les affouillements et exhaussements de sol liés à l'aménagement de la zone ou à une opération d'ensemble.

ARTICLE 2-2 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Toutes occupations et utilisation du sol non mentionnées à l'article 2-1 sont interdites, et notamment les constructions et activités qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec l'habitat telles que :

- les constructions isolées, et les opérations susceptibles de compromettre un aménagement cohérent de la zone ;
- les dépôts de ferrailles, de déchets, de véhicules et engins hors d'usage et de tous biens de consommation inutilisables ;
- l'ouverture de carrière ou gravière, les affouillements et exhaussements de sol visés au paragraphe c de l'article R.442.2 du Code de l'Urbanisme s'ils ne sont pas liés à une opération d'ensemble ;
- l'implantation des bâtiments agricoles et des élevages ;
- les établissements industriels
- Les dépôts de matériaux et matériels ;

Pendant la durée de la construction, il est interdit de gâcher le mortier sur les trottoirs ou les chaussées, et d'y déposer des matériaux. Les acquéreurs des lots seront tenus responsables des dégâts provoqués de leur fait ou par leurs entreprises de construction, aux chaussées, bordures, trottoirs, canalisations, plantations et tout équipement des voies du lotissement, et devront procéder à leur remise en état à leurs frais exclusifs.

ARTICLE 2-3 : ACCES ET VOIRIE

Afin d'améliorer la sécurité ainsi que la circulation, les lots 3, 4, 7, 11, 13, 15, 19 et 20 seront grevés d'une zone d'accès automobile interdit. L'acquéreur du lot devra obligatoirement s'y conformer.

ARTICLE 2-4 : DESSERTE DES RESEAUX

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.

Le poteau incendie existant dans le lotissement voisin « Le Domaine de l'Hippodrome » assurera la protection incendie de l'opération projetée.

Il est interdit à tout acquéreur que son réseau personnel faisant suite à son branchement à usage d'eau potable soit alimenté, soit directement, soit indirectement par une eau d'origine différente de celle du service public.

B - Assainissement eaux usées :

Le lotisseur prendra en charge la réalisation d'un réseau gravitaire d'assainissement eaux usées vers le réseau collecteur existant dans le lotissement voisin, Rue d'Enghien.

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 la réalisation de noues et d'un réseau collecteur d'assainissement eaux pluviales. Ces aménagements auront pour exutoire le réseau hydraulique existant qui traverse l'opération (fossé).

Le lotisseur prendra en charge la réalisation des antennes de branchement pour les lots 2 à 11, jusqu'à 1 mètre au-delà de la limite de propriété, reliées au collecteur (noues ou réseau) du lotissement. Les acquéreurs des lots devront obligatoirement s'y raccorder à leurs frais.

Les eaux pluviales des lots 1 et 12 à 20 seront rejetées directement vers la voirie par l'intermédiaire de gargouilles en fonte réalisées par le lotisseur.

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 chaque lot.

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.

La pose d'un poste de transformation électrique, en cas de nécessité définie par l'étude du SYDEV sera autorisée dans les lots 22 ou 24.

Par ailleurs, cet équipement technique ne sera pas soumis aux règles notamment d'implantation fixées par le règlement.

E - Téléphone :

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

Le lotisseur prendra en charge la réalisation du réseau souterrain (fourreaux en PVC). Un

regard de branchement sera posé sur chaque parcelle 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.

ARTICLE 2-5 : FORMES ET CARACTERISTIQUES DES LOTS

La forme des différents lots composant le lotissement devra être conforme aux documents graphiques approuvés.

Les lots numérotés de 1 à 20 sont destinés à recevoir les constructions autorisées à l'article 2-1 du présent règlement.

Le lot 21 est destiné à la voirie.

Les lots 22 à 24 sont destinés aux espaces verts.

La réunion de 2 lots pour l'édification d'une seule construction est autorisée. Il ne sera autorisé qu'un seul logement par lot. Les divisions de lots sont interdites.

ARTICLE 2-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

L'implantation des constructions principales devra respecter un recul minimal de 3 mètres suivant alignement de la voirie et de 5 mètres minimum suivant alignement de la voirie au droit du garage et bâtiments annexes.

Les équipements techniques d'infrastructure et leurs superstructures associées, ainsi que les équipements publics sont exemptés de la règle précédente lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité..).

En ce qui concerne les voies piétonnes et espaces publics ou collectif autres que les voies ouvertes à la circulation automobile, les règles applicables sont celles prévues à l'article 2-7.

ARTICLE 2-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées avec un recul par rapport aux limites séparatives tel que la distance comptée horizontalement de tous points de ces constructions au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3.00 mètres.

Toutefois, une implantation en limites séparatives peut être autorisée :

- si la hauteur de la construction au droit de la limite n'excède pas 3,00 mètres ou 3,00 mètres à l'égout et 4,50 mètres au faîtage dans le cas d'un mur pignon, la longueur totale bâtie sur une même limite n'excédant pas 15 mètres (annexes incluses).

- si la construction s'adosse à un bâtiment existant édifié en limite sur la propriété voisine, et n'excède pas les dimensions de celui-ci, sous réserve du respect des autres règles par rapport aux autres limites.

Les équipements d'infrastructure et leurs superstructures associées, ainsi que les équipements publics sont exemptés de la règle précédente lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...)

ARTICLE 2-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Une distance d'au moins 4,00 mètres peut être imposée entre deux constructions sur une même propriété.

ARTICLE 2-9 : EMPRISE AU SOL

L'Emprise au sol des constructions ne devra pas dépasser 50% de la surface des parcelles créées.

ARTICLE 2-10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Toutes les constructions doivent satisfaire à deux ensembles de règles : l'une se rapportant à la hauteur absolue, l'autre aux limites séparatives telle que décrite à l'article 2-7 du présent règlement.

Au-dessus des hauteurs maximales autorisées ne peuvent être construits que des toitures, des souches de cheminées et des équipements techniques.

Les équipements d'infrastructure et les équipements publics peuvent être exemptés de la règle de hauteur lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

La hauteur de chaque façade élevée est mesurée du niveau du sol naturel à l'égout des toitures.

La hauteur des façades élevées en retrait à moins de 15 mètres d'une voie et en contre haut de celle-ci est mesurée à partir de la cote de ruissellement de la voie au droit de la façade.

Le nombre de niveaux et la hauteur des constructions sont limités à R + 1 (rez de chaussée + 1 étage), et 7,00 mètres.

La hauteur des bâtiments annexes désolidarisés de la construction principale est limitée à 4,50 mètres à l'égout des toits sous réserve du respect des dispositions prévues à l'article 2-7 du présent règlement.

ARTICLE 2-11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

2.11.1 Constructions

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect, et s'intégrer dans le bâti existant.

Lorsque leur surface est égale ou inférieure à 20 m², les abris de jardin préfabriqués sont admis, sauf ceux constitués par des panneaux de béton non enduits.

Dans un même îlot, l'architecture pourra être imposée pour s'harmoniser avec les architectures existantes.

Les couvertures des constructions à usage d'habitation et des extensions seront réalisées en tuiles ou en zinc avec une pente maximale de 35% pour les tuiles et 50% pour le zinc.

En cas de recours à la tuile, celle-ci devra s'intégrer de manière harmonieuse à l'environnement immédiat dans lequel s'insère le projet, notamment par le recours à une tuile d'aspect similaire à celle utilisée pour la couverture des bâtiments voisins.

En cas de recours au zinc, son utilisation devra être ponctuelle et sera limitée à la couverture des volumes secondaires de la construction (constructions neuves ou extensions).

Les volumes en toiture terrasse et les toitures à faible pente ne sont envisageables, pour les constructions et les extensions, que s'ils ne constituent pas le volume principal de la construction, sauf en cas de justification par une démarche visant des critères de performance énergétique ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable. (Panneaux solaires, toitures végétalisées...) où ils sont autorisés pour les volumes principaux et les volumes secondaires.

Les annexes des habitations telles que garages, remises à matériel, etc..... doivent être composées en harmonie avec le bâtiment principal et l'environnement immédiat.

Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation de la modification n°3 et couvertes par des matériaux non autorisés par le présent règlement pourront être couvertes par les matériaux autorisés ou par le matériau utilisé pour la couverture du bâtiment existant, y compris en cas de toiture terrasse.

Les vérandas sont exemptées de la règle relative aux matériaux de couverture.

Aucune règle particulière n'est prescrite pour les bâtiments publics ou d'intérêt collectif.

2.11.2. : Clôtures :

- Règle générale

* Les clôtures doivent être composées avec le bâti environnant, et les clôtures existantes ;

* Les clôtures ne doivent pas occasionner une gêne pour la sécurité routière (visibilité, insertion dans le trafic).

A l'alignement sur voie de desserte ainsi que 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 par des murets bas traités comme les murs de la construction, couronnés ou non par une ligne de tuiles creuses renversées.

Un complément végétal pourra être admis en harmonie avec les propriétés voisines.

Des constitutions différentes ainsi qu'une hauteur jusqu'à 1.80 mètre peuvent être admises.

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. Des constitutions différentes peuvent être admises.

La hauteur maximale quel que soit le dispositif, est fixée à 2,00 mètres. Une hauteur supérieure pourra être exceptionnellement admise pour harmonisation avec des murs de clôtures anciens et de qualité existants.

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

Pour les limites bordant les espaces publics ou collectifs autres que les voies et chemins piétonniers, la présence d'une haie vive est souhaitée.

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

Les matériaux destinés à être revêtus tels que parpaings, briques de construction, etc. ... doivent être enduits.

2.11.3. Pour les constructions à usage autre qu'habitation, d'autres dispositions peuvent être admises après une étude architecturale au cas par cas.

ARTICLE 2-12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles de façon à ménager une aire d'évolution à l'intérieur des dites parcelles et à ne présenter de préférence qu'un seul accès sur la voie publique.

Il sera exigé sur chaque lot, 2 places de stationnement, leur positionnement le long de la voie est libre mais cet emplacement devra figurer sur le plan masse de la demande de permis de construire.

ARTICLE 2-13 : PLANTATIONS - ESPACES VERTS

Chaque propriétaire devra assurer, dès l'acquisition, l'entretien de son lot.

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés.

ARTICLE 2-14 : POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL

Coefficient d'emprise au sol : 0.50

La Surface de Plancher maximale et la surface maximale d'emprise au sol sont réparties par lot de la façon suivante :

LOT	SURFACE	SURFACE D'EMPRISE AU SOL MAXIMALE	SURFACE DE PLANCHER (RDC + 1 Etage)
1	373 m ²	186.50 m ²	250.00 m ²
2	400 m ²	200.00 m ²	250.00 m ²
3	434 m ²	217.00 m ²	250.00 m ²
4	449 m ²	224.50 m ²	250.00 m ²
5	414 m ²	207.00 m ²	250.00 m ²
6	382 m ²	191.00 m ²	250.00 m ²
7	537 m ²	268.50 m ²	250.00 m ²
8	508 m ²	254.00 m ²	250.00 m ²
9	457 m ²	228.50 m ²	250.00 m ²
10	562 m ²	281.00 m ²	250.00 m ²
11	480 m ²	240.00 m ²	250.00 m ²
12	484 m ²	242.00 m ²	250.00 m ²
13	376 m ²	188.00 m ²	250.00 m ²
14	381 m ²	190.50 m ²	250.00 m ²
15	378 m ²	189.00 m ²	250.00 m ²
16	402 m ²	201.00 m ²	250.00 m ²
17	402 m ²	201.00 m ²	250.00 m ²
18	402 m ²	201.00 m ²	250.00 m ²
19	402 m ²	201.00 m ²	250.00 m ²
20	450 m ²	225.00 m ²	250.00 m ²
	8 673 m ²	4 336.50 m ²	5 000.00 m ²

ARTICLE 2-15 : SERVITUDES DIVERSES :

L'acquéreur du lot 8 fera son affaire de la construction existante et du puits existant sur la parcelle.

Il peut être placé sur la voie des installations d'intérêt commun (candélabres, poteaux, etc. ...) Les propriétaires ou ayant droits doivent souffrir sans indemnité, l'apposition de toutes inscriptions ou la mise en place d'installations d'intérêt commun. Toute modification de ces ouvrages est à la charge des demandeurs.

ARTICLE 2-16 : TAXES ET REDEVANCES:

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

ARTICLE 2-17 : SYNDICAT DES ACQUEREURS :

Une Association Syndicale sera constituée conformément aux dispositions des articles R 442-7 du Code de l'Urbanisme. Elle aura la propriété, la gestion et l'entretien de la voirie et des espaces verts.

ARTICLE 2-18 : ADHESION AUX PRESENTES

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.

ARTICLE 2-19 : DISPOSITIONS AFFERENTES AUX MODIFICATIONS DES REGLES POSEES PAR LE REGLEMENT.

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.

ARTICLE 2-20 : 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 de CHALLANS, tant pour la construction principale que pour les annexes.

ARTICLE 2-21 : 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.