

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

Route de la Bloire

Lotissement à usage principal d'habitation " La Marguerite "

PA10 - REGLEMENT

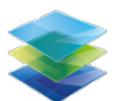
Modificatif n°1

A CHALLANS,
Le 15/09/2021
L'aménageur



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	4
2.7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	4
2.8. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	4
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	5
2.12. Stationnement des véhicules	6
2.13. Espaces libres et plantations	6
3. DISPOSITIONS COMPLEMENTAIRES	7
3.1. Syndicat des acquéreurs	7
3.2. Servitudes diverses	7
3.3. Taxes	7
3.4. Adhésion aux présentes	7
3.5. Dispositions afférentes aux modifications de règles posées par le règlement	7
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 " La Marguerite " situé route de la Bloire 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 UC 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 UC1 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 route de la Bloire.

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.

2.4. 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.

Ordures ménagères

La collecte des ordures ménagère s'effectuera au porte à porte. Le jour du ramassage, chaque acquéreur devra mettre son container ou autres bacs éventuels recevant les matériaux recyclables en bordure de voie.

2.5. Forme et caractéristique des lots

- Les lots numérotés 1 à 9 sont destinés à recevoir des constructions autorisées à l'article 2.2 du présent règlement ;
- Les lots V1, V2 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...

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

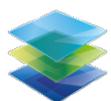
Les constructions devront respecter les dispositions de l'article UC7 du PLU.

Pour les lots 8 et 9, les constructions doivent respecter un recul minimal de 5.00m par rapport aux berges du ruisseau. Une clôture pourra être implantée avec un recul minimum de 2.00m par rapport aux berges, de façon à en permettre l'entretien par les acquéreurs.

Toute implantation d'une piscine devra respecter un recul par rapport à l'alignement (de fait ou de droit) et par rapport aux limites séparatives au moins égal à la profondeur maximale de la piscine au droit de la limite. Le recul sera mesuré depuis le bord du bassin (plage non comprise).

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

Non réglementé.



2.9. Emprise au sol

Conformément à l'article UC9 du PLU, l'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 50 % de la surface de la parcelle.

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 UC10 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 UC11 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 et 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 m peuvent être admises.

Les murs en panneaux de béton préfabriqués sont interdits sauf dans le cas d'un seul panneau en soubassement de clôture.

Pour les limites bordant les espaces publics ou collectifs autres que les voies ouvertes à la circulation automobile, la présence d'une haie vive est souhaitée.



Pour les lots 1 et 2, les clôtures seront constituées d'un muret couronné ou non par une ligne de tuiles creuses renversées, maçonné et enduit de couleur claire et neutre, d'une hauteur de 80cm et doublé d'une haie.

Pour le lot 1, la clôture en limite Nord côté rue de la Bloire, sera mise en place par l'aménageur.

- **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.

- **Continuité hydraulique** : les clôtures en fonds de lots pour les lots 8 et 9 ne doivent pas nuire à la continuité hydraulique du site. Une clôture pourra être implantée avec un recul minimum de 2.00m par rapport aux berges, de façon à en permettre l'entretien par les acquéreurs.

2.12. Stationnement des véhicules

Les aménagements devront respecter les dispositions de l'article UC12 du PLU. Il devra être réalisé, pour chaque lot, au moins deux places de stationnement situées sur un emplacement privatif de 5,00 x 5,00 m minimum.

Les lots 1 et 2 devront aménager ce stationnement sur un emplacement privatif 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.

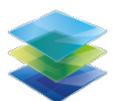
2.13. Espaces libres et plantations

Les constructions devront respecter les dispositions de l'article UC13 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.

Les acquéreurs des lots 8 et 9 ont à leur charge l'entretien des berges du ruisseau sur leurs fonds de parcelles. Les clôtures éventuelles doivent être implantées de manière à pouvoir en assurer l'entretien.



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. 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.

3.3. 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.

