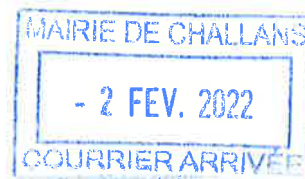


DÉPARTEMENT DE LA VENDÉE
COMMUNE DE CHALLANS

Lotissement "Le Clos des Fougères"

Chemin des Fougères

Parcelles CB Nos 59-60-61-63-73



MAITRE D'OUVRAGE :

VENDEE AMENAGEMENT
27 Route de La Roche
85800 SAINT-GILLES-CROIX-DE-VIE
☎ : 02.28.10.60.60
info@vendeeamenagement.fr


GEOMETRE :


EURL CESBRON HUGUES
26, Place A. Kastler - Pôle Activ'Océan
85300 CHALLANS
☎ : 02.51.93.41.79
accueil@cesbrongeometre.fr

ARCHITECTE :


TIBERGHIE N LANGLAIS
25, Rue du Château
85800 SAINT-GILLES-CROIX-DE-VIE
☎ : 02.51.55.81.49
www.LTarchi.fr

MAITRE D'OEUVRE :


AMEAS
19, Chemin du Pain Perdu
85300 CHALLANS
☎ : 02.28.12.01.46
dupont.ameas@orange.fr

BUREAU D'ETUDES :


OCE
23 Place Galilée
85300 CHALLANS
☎ : 02.51.35.63.79
contact@be-ocf.fr

REGLEMENT DU LOTISSEMENT

PA 10

**Référence:
20007 - Plans PA**

Indice	Date	Modifications / Observations
A	30-11-2021	Pièce pour dépôt d'une demande de Permis d'Aménager
B	22-12-2021	Pièce pour substitution
C	02-02-2022	Pièce pour substitution

ARTICLE 1-1 : 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 « Le Clos des Fougères » situé sur la Commune de CHALLANS et cadastré section CB numéros 59-60-61-63-73p, 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 : 20 092m².

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 UD du Plan Local d'Urbanisme en vigueur à la date de délivrance des autorisations d'urbanisme.

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 16 :	Superficie totale cessible :	15 969 m ²
- Lot 17 :	Superficie voirie	1 811 m ²
- Lots 18 à 24 :	Superficie espaces verts :	2 312 m ²
		<hr/>
Surface totale :		20 092 m ²

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

La division de lots est interdite.

La réunion de 2 lots est interdite.

Il ne sera autorisé qu'un seul logement par lot.

L'ilôt 1 est destiné à la réalisation de 4 logements sociaux ou assimilés.

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.

- 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 dépôts de ferrailles, de déchets, de véhicules et engins hors d'usage et de tous biens de consommation inutilisables ;
- les établissements industriels et les dépôts
- l'ouverture de carrière ou gravière, les installations et travaux divers mentionnés à l'article R 442.2 du Code de l'Urbanisme ;
- Les terrains de camping-caravanage et la pratique du camping
- Le stationnement des caravanes et auto caravanes quelle qu'en soit la durée
- l'implantation des bâtiments agricoles et des élevages ;

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

Tous les lots auront un accès au Chemin des Fougères via l'accès commun (lot 17).

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.

Les lots 2 à 16 seront équipés d'un branchement par lot et le lot 1 sera équipé de 4 branchements.

Le poteau incendie existant Chemin des Fougères est situé à plus de 200m du projet. La pose d'un nouveau poteau 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 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. Il sera réalisé une antenne pour les lots 2 à 16, 4 pour le lot 1.

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

C - Assainissement eaux pluviales :

Les sols de ce terrain sont dominés par des formations sableuses qui permettent de gérer une partie des eaux par infiltration. Les eaux pluviales des lots 3 à 9 sont gérées à la parcelle par des dispositifs d'infiltration autonome. Afin de s'assurer de la bonne compréhension des enjeux, les acquéreurs de ces lots seront accompagnés d'OCE pour la conception et l'intégration de leur dispositif de gestion des eaux pluviales (accompagnement pris en charge par l'aménageur du lotissement).

Les autres lots sont raccordés à un réseau pluvial enterré orienté vers un bassin de rétention des eaux pluviales créé dans la partie la plus basse du site.

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 ENEDIS.

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 sera prévu un branchement pour les lots 2 à 16 et 4 branchements pour le lot 1.

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.

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. Il sera prévu un branchement pour les lots 2 à 16 et 4 branchements pour le lot 1.

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.

G- Ordures ménagères :

La collecte des ordures ménagères se fera en 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.

H- Boîtes aux lettres

Les acquéreurs des lots seront tenus de poser une boîte aux lettres individuelle à l'alignement des voies pour faciliter le passage du facteur.

ARTICLE 2-5 : SUPERFICIES MINIMALES DES PARCELLES

Sans objet.

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

L'implantation des constructions devra respecter les zones non aedificandi portées au plan de composition et respecter le règlement d'urbanisme en vigueur.

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.

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

Non règlementé.

ARTICLE 2-9 : EMPRISE AU SOL

L'Emprise au sol des constructions ne devra pas dépasser 25% 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.

2-10-1 : Hauteur absolue

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 nivellement de la voie au droit de la façade.

2-10-2 : Cas général

Le nombre de niveaux et la hauteur des constructions sont limités à R + 1 (rez de chaussée + 1 étage), et 6,00 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.

Les étages ne seront pas autorisés pour les lots 6.7 et 8.

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.

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.

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.

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 : Panneaux photovoltaïques :

Chaque logement sera équipé de panneaux photovoltaïques intégrés à la toiture ou en surimposition sur la toiture. Ils seront implantés à l'axe de la façade principale ou sur toiture terrasse et respecteront une puissance minimale de 1 500 Watts-crête minimum.

Le positionnement des panneaux devra être mentionné sur les plans du permis de construire pour contrôle.

2.11.3. : Clôtures :

- Règle générale

* Les clôtures doivent être composées en harmonie avec les constructions et les clôtures existantes ;

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

L'accès aux places de stationnements privés devra impérativement rester ouvert sur la voie. La clôture du terrain pourra se faire dans le fond de l'espace non clos et en retour sur la limite séparative, jusqu'à l'alignement.

A l'alignement et sur les limites bordant les espaces publics ou collectifs, les clôtures éventuelles seront constituées de préférence par des murets bas (hauteur maximale de 1.00m) 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. (muret bas de 1m maximum surmonté d'un dispositif à claire voie de 0.80m par exemple).

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.

ARTICLE 2-12 : STATIONNEMENT

Les équipements publics ne sont pas soumis aux obligations de réalisation de stationnement.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des autres 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.

Conformément à l'article 2-11-3 du présent règlement, l'accès à ces places de stationnement devra impérativement rester ouvert sur la voie.

L'emplacement de ces stationnements, matérialisé sur le plan de composition devra figurer sur la demande de permis de construire.

Il est exigé, sous réserve de dispositions plus favorables fixées par l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme :

- **Maisons individuelles** : deux places par maison.

ARTICLE 2-13 : PLANTATIONS - ESPACES VERTS

Les arbres existants non touchés par l'aménagement de la parcelle seront conservés.

Les arbres morts pourront être abattus et de jeunes arbres, de la même essence, seront alors à planter à proximité immédiate dans le but de conserver les haies (notamment au Sud et à l'Ouest du projet)

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

Chaque propriétaire devra assurer, dès l'acquisition de son lot, la conservation et la préservation des arbres existants (système racinaire – tronc et charpentières).

inscriptions ou la mise en place d'installations d'intérêt commun. Toute modification de ces ouvrages est à la charge des demandeurs.

ARTICLE 2-17 : SYNDICAT DES ACQUEREURS :

Une convention de transfert sera signée avec la Commune de Challans pour rétrocession de la voirie, et des équipements communs.

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 : 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.

Les permis de construire seront soumis à l'avis de l'aménageur de l'opération avant le dépôt en mairie.

ARTICLE 2-20 : 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.