

DEPARTEMENT DE LA VENDEE

COMMUNE DE CHALLANS

"La Bloire"



Lotissement "Le Pré de la Galerie"



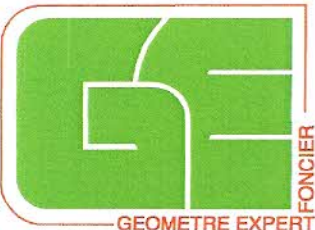
PA 10 - REGLEMENT DU LOTISSEMENT

Vu pour être annexé à mon arrêté
en date du 27 JAN. 2011



LE MAIRE
Pour le Maire
L'Adjoint délégué,

Jean-Benoît ROUZAUULT



Hugues CESBRON
GEOMETRE EXPERT D.P.L.G
32, Rue des Sables
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 « Le Pré de la Galerie » situé sur la Commune de CHALLANS et cadastré section BS sous les numéros 13 et 14, 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 : 9 206 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 UC du plan local d'urbanisme approuvé le 19 Juillet 2006 et modifié en dernier lieu le 28 Juin 2010.

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 11 : Surface totale cessible :	7 077 m ²
- Lot 12 : Surface voirie :	637 m ²
- Lot 13 : Accès pour les lots 3 et 4 :	59 m ²
- Lot 14 : Surface emprise alignement :	34 m ²
- Lots 15 à 17 : Surface espaces verts :	1399 m ²
	<hr/>
Surface totale :	9 206 m ²

Les espaces verts seront cédés à la Commune, et destinés à une allée piétonne.

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

ARTICLE 2-2 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Toutes occupations et utilisation du sol non mentionnées à l'article UC2 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,
- l'ouverture de carrière ou gravière,
- Les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes,
- Le stationnement des caravanes soumis à autorisation et les garages collectifs de caravanes
- 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.

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.

ARTICLE 2-3 : ACCES ET VOIRIE

Afin d'améliorer la sécurité ainsi que la circulation, les lots 6, 8 et 9 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 SAUR.

Le lotisseur prendra en charge la réalisation des branchements. 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 le long de la Rue des Mésanges assurera la protection incendie de l'opération projetée.

B - Assainissement eaux usées :

Le lotisseur prendra en charge la réalisation d'un réseau gravitaire d'assainissement eaux usées se raccordant sur le réseau communal existant Rue de la Petite Bloire.

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.

C - Assainissement eaux pluviales :

Le lotisseur prendra en charge la réalisation d'un réseau collecteur d'assainissement eaux pluviales acheminées gravitairement vers le réseau existant Rue des Mésanges.

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

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.

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 11 sont destinés à recevoir les constructions autorisées à l'article 2-1 du présent règlement.

Le lot 12 est destiné à la voirie.

Le lot 13 est destiné à l'accès des lots 3 et 4.

Le lot 14 est une emprise d'alignement destinée à la cession au Domaine Public.

Les lots 15 à 17 sont destinés aux espaces verts. Ces lots seront cédés à la Commune pour allée piétonne.

La réunion de 2 lots pour l'édification d'une seule construction est autorisée à condition de respecter les zones non aedificandi abstraction faite de la limite séparative des deux lots considérés.

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

L'implantation des constructions principales et de toutes autres constructions telles que garage ou annexe devra respecter un recul minimal de 5 mètres suivant alignement de la voirie.

Cependant, compte tenu de la configuration de l'aménagement de la voirie, l'acquéreur du lot 9 sera autorisé à implanter sa construction principale à 3 mètres de l'alignement de la voirie. Quant aux autres constructions «édifiées sur ce lot, elles respecteront un recul de 5 mètres à partir de l'alignement de la voirie.

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..).

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 dans le cas du faîtage d'un mur de 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 pour les autres limites.

- s'il existe une convention de cour commune passée par acte authentique.

- si plusieurs propriétaires voisins s'entendent pour réaliser simultanément un projet d'ensemble présentant une unité architecturale à condition que :

- la longueur maximale bâtie sur une même limite ne dépasse pas 20 mètres
- la hauteur maximale au faîtage ne dépasse pas 5 mètres.

Les équipements d'infrastructure et leurs superstructures associées, ainsi que les équipements publics sont exempté 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 (visiubilité...)

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

Une distance d'au moins 4 mètres peut être imposée entre bâtiments non contigus.

ARTICLE 2-9 : EMPRISE AU SOL

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

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 maximale des constructions sont limités à R + 1 (rez de chaussée + 1 étage), et 7.00 mètres.

La hauteur des bâtiments annexes à l'habitation 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.

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.

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

Les couvertures des constructions à usage d'habitation seront réalisées en tuiles avec une pente maximale de 35%.

Pour les extensions des habitations, les couvertures seront identiques à celles des bâtiments existants sauf dans le cas de vérandas.

Des volumes en toiture terrasse sont envisageable dès lors qu'ils ne constituent pas le volume principal de la construction.

En outre, des exceptions sont envisageables pour les volumes principaux et secondaires sous forme de toiture terrasse ou de toiture à faible pente à condition qu'elles s'intègrent à leur bâti existant et qu'elles soient justifiées par une démarche visant des critères de performance énergétique ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable. (Panneaux solaires, toitures végétalisées...)

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).

Clôture réalisée par le lotisseur :

Le lotisseur prendra en charge la réalisation d'une clôture composée d'un grillage plastifié soudé vert d'une hauteur de 1,80 mètre, sur les lots 2 à 5 et 11, en limite de l'allée piétonne (lots 15 à 17), conformément au plan des travaux.

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 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.

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 ouvertes à la circulation automobile, 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 sera assuré sur l'emprise du lot, en dehors des voies publiques.

En aucun cas le stationnement des véhicules sera autorisé sur le lot 13.

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.

Pour les maisons individuelles, il est exigé 2 places de stationnement. Ces emplacements devront figurer sur le plan de masse de la demande de permis de construire.

Sur les lots 3 et 4, un emplacement de 4,00 mètres de largeur et de 5,00 mètres de profondeur devra impérativement rester ouvert afin d'éviter le stationnement précaire des usagers sur le lot 13 et ainsi préserver le cheminement piétonnier.

La clôture du terrain si elle est souhaitée pourra se faire dans le fond de l'espace non clos et en retour jusqu'à l'alignement (sur la limite séparative et sur la seconde limite latérale).

ARTICLE 2-13 : PLANTATIONS - ESPACES VERTS

Les acquéreurs des lots 1 à 11 devront respecter la zone non aedificandi (3 mètres de la limite) conformément au plan de composition du présent dossier de permis d'aménager afin de préserver la végétation existante.

Si après la réalisation des travaux de viabilité du lotissement, des arbres de haut jet plantés sur les deux talus bordant l'allée piétonne venaient à disparaître, la société BATIPROMO s'engage à replanter des arbres de grande taille et ce, sur une période de 10 ans (durée de validité du règlement du lotissement).

Les acquéreurs des lots (lots 2, 3, 4, 5 et 11 notamment) sont donc tenus de conserver les arbres de haut jet existant sur ces talus, et s'ils venaient à disparaître, les arbres remis en place par la société PATIPROMO.

Chaque propriétaire devra assurer, dès l'acquisition, l'entretien de son lot ainsi que l'élagage des haies.

En ce qui concerne les plantations sur les lots (constitution des haies vives, plantations d'arbres ...) la plantation des végétaux hôtes du "feu bactérien" est interdite et en particulier les végétaux suivants :

- Pommier à couteau (*Malus domestica* = *Malus pumila*)
Variétés : Abbondaza - James Grieve
- Pommier à cidre (*Malus domestica* = *Malus pumila*)
Variétés : Argile rouge - Doux Normandie - Blanc Sûr- Peau de chien-
Tardive de la Sarthe.
- Poirier (*Pyrus communis*)
Variétés : Bronstar-Laxton's Superb-Durondeau-Madame Ballet-Passe
Crassane.
- Nashi (*Pyrus serotina* = *Pyrus pyrifolia*).
Variétés : Kumoi - Nijisseiki.
- Cotoneaster
Espèces, sous espèces ou clones : *Salicifolius floccosus*, *Salicifolius* x
"Herbsfeuer".
- *Pyracantha* ou buisson ardent :
Espèces, ou cultivars : *Atalantioides* "Gibsi"
- Pommier d'ornement (ou pollinisateur) :
Espèces ou cultivars : Crittenden.
- *Craetaegus* :
Semis de *crataegus*
Plants de *crataegus* issus de semis à l'exception de ceux destinés au greffage
dans les établissements de production.

Les plantations seront de préférence d'essence locale telle que : mimosa, genêt, lavande, noyer, figuier, chêne vert, ...

ARTICLE 2-14 : POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL

La Surface Hors Œuvre Nette (SHON) et la surface maximale d'emprise au sol sont réparties par lot de la façon suivante :

LOT	SURFACE	SHON MAXIMALE AUTORISEE	SURFACE D'EMPRISE AU SOL MAXIMALE
1	382 m ²	300 m ²	191.00 m ²
2	466 m ²	300 m ²	233.00 m ²
3	534 m ²	300 m ²	267.00 m ²
4	554 m ²	300 m ²	277.00 m ²
5	573 m ²	300 m ²	286.50 m ²
6	445 m ²	300 m ²	222.50 m ²
7	464 m ²	300 m ²	232.50 m ²
8	450 m ²	300 m ²	225.00 m ²
9	393 m ²	300 m ²	196.50 m ²
10	533 m ²	300 m ²	266.50 m ²
11	2 283 m ²	700 m ²	1 141.50 m ²
	7 077 m ²	3 000 m ²	

ARTICLE 2-15 : SERVITUDES DIVERSES :

Les acquéreurs des lots 4 et 5 devront prendre les mesures nécessaires pour la construction si elle est implantée sur la zone remblayée figurée au plan de composition.

Les acquéreurs des lots 2, 3, 4, 5 et 11 devront respecter la servitude d'aqueduc (3 mètres) pour passage du réseau d'assainissement eaux pluviales. L'implantation d'un bâtiment léger sera autorisée sur cette emprise à condition de prévoir des regards de part et d'autre du bâtiment projeté.

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 sont 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 du lot voirie.

En aucun cas le lotissement ne passera dans le Domaine Public dans sa configuration actuelle.

