

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 Fief des Chênes » situé sur la Commune de CHALLANS et cadastré section ZL numéro 2, 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 : 11 079 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 21 à 33 : Superficie totale cessible :	8 670 m ²
- Lot 34 : Superficie voirie :	1 289 m ²
- Lots 35 à 37 : Superficie espaces verts :	1 120 m ²
	<hr/>
Surface totale :	11 079 m ²

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

La division de lots 22 à 33 est interdite.

La réunion de 2 lots pour l'édification d'une seule construction est autorisée.

Il ne sera autorisé qu'un seul logement par lot pour les lots 22 à 33.

L'ilot 21 est destiné à la construction de 4 logements sociaux minimum.

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 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 21, 22, 26, 27, 28, 31, 32 et 33 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. Les lots 22 à 33 seront équipés d'un branchement, l'ilot 21 de 4 branchements minimum.

Un poteau incendie à mettre en place à l'entrée du lotissement, 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 l'Impasse à l'extrémité du Chemin de la Croix Rouge.

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 lots 22 à 33 seront équipés d'une antenne de branchement, l'îlot 21 de 4 antennes de branchement minimum.

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 d'un réseau gravitaire d'assainissement eaux pluviales vers le réseau existant au Nord-Ouest de l'opération, via un bassin de rétention aménagé dans les espaces verts.

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 lots 22 à 33 seront équipés d'une antenne de branchement, l'îlot 21 de 4 branchements minimum.

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 sera prévu un branchement pour les lots 22 à 33 et 4 branchements minimum pour l'îlot 21.

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.

En cas de nécessité, la pose d'un poste de transformation électrique pourra se faire dans les lots 35 ou 37.

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. Les lots 22 à 33 seront équipés d'un regard, l'ilot 21 sera équipé de 4 regards minimum.

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 : SUPERFICIES MINIMALES DES PARCELLES

Sans objet

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

L'implantation des constructions pourra se faire à l'alignement de la voie interne de l'opération ou en retrait de celle-ci. Les acquéreurs des lots devront respecter les zones non aedificandi reportées sur le plan de composition de Permis d'Aménager (pièce PA4).

Les équipements techniques d'infrastructure et leurs superstructures associées, ainsi que les équipements publics sont exemptés des règles précédentes 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 2-7-2.

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

Les acquéreurs des lots devront respecter les zones non aedificandi reportées sur le plan de composition de Permis d'Aménager (pièce PA4).

Les constructions doivent être implantées soit :

- avec un recul minimal de 1,50 mètre par rapport aux limites séparatives entre lots.
- en limite séparative à condition de respecter les hauteurs définies à l'article 2-10 du présent règlement.

Les équipements d'infrastructure et leurs superstructures associées, ainsi que les équipements publics sont exemptés des règles précédentes 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

Sans objet.

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.

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 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.

Les constructions devront être implantées de façon à optimiser l'orientation de la toiture dans le cas de la pose de panneaux photovoltaïques.

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. : 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 les critères suivants :

Suivant surface habitable :

Maison individuelle

- Surface habitable du logement inférieure à 70 m² : puissance minimum de 1200 Watts-crête.
- Surface habitable du logement comprise entre 70 m² et 120 m² : puissance minimum de 1800 Watts-crête.
- Surface habitable du logement supérieure à 120 m² : puissance minimum de 2400 Watts-crête.

Maisons en permis groupés

- Un global de 12 Watts-crête par m² avec un minimum de 8 Watts-crête pour chaque maison.

Immeubles et logements intermédiaires :

- 10 Watts-crête par m² du RDC et R+1
- 5 Watts-crête par m² pour la surface en R+2
- Si un permis comprend plusieurs bâtiments, le calcul devra se faire par bâtiment.
- Si ce permis incluent des maisons, le calcul par maisons est identique aux permis de maisons groupées.

Suivant surface plancher :

Permis tertiaire :

- 5 Watts-crête par m² de surface plancher.

A titre exceptionnel, des solutions techniques pourront se substituer à l’obligation de mise en place de panneaux photovoltaïques, sous réserve que la solution technique envisagée de production d’énergie soit plus performante (obligation de fournir l’étude thermique le justifiant), et après accord de l’aménageur.

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

2.11.3. : 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).

L'accès aux places de stationnement privatifs 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 autres que des voies ouvertes à la circulation automobile, les clôtures éventuelles seront constituées de préférence par des murets bas (hauteur maximale de 1.00m) traités comme les murs de la construction.

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 2.11.2 du présent règlement, l'accès à ces places de stationnement devra impérativement rester ouvert sur la voie. La clôture du terrain pourra se faire dans le fond de l'espace libre de 5m minimum depuis l'alignement de la voie interne et en retour sur la limite séparative jusqu'à l'alignement.

Les emplacements de ces stationnements sont imposés pour les lots 22, 27, 28 et 29.

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. La superficie dédiée à ces aires de stationnement sera de 25 m² minimum (hors garage).

ARTICLE 2-13 : PLANTATIONS - ESPACES VERTS

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

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

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 MAXIMALE
21	986 m ²	493.00 m ²	986 m ²
22	364 m ²	182.00 m ²	364 m ²
23	402 m ²	201.00 m ²	402 m ²
24	401 m ²	200.50 m ²	401 m ²
25	417 m ²	208.50 m ²	417 m ²
26	427 m ²	213.50 m ²	427 m ²
27	1213 m ²	606.50 m ²	684 m ²
28	1420 m ²	710.00 m ²	456 m ²

29	1458 m ²	729.00 m ²	569 m ²
30	374 m ²	187.00 m ²	374 m ²
31	465 m ²	232.50 m ²	465 m ²
32	361 m ²	180.50 m ²	361 m ²
33	382 m ²	191.00 m ²	382 m ²
	8 670 m ²	4 335.00 m ²	6 288 m ²

ARTICLE 2-15 : 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 2-16 : SERVITUDES DIVERSES :

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 2-17 : 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 l'espace vert numéro 37.

Une convention de transfert sera signée avec la Commune de Challans pour rétrocession de la voirie et liaison douce, et des équipements communs (Lot n°34) et des espaces verts n°35 et 36.

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'architecte de l'opération avant le dépôt en mairie. Ses coordonnées sont les suivantes : ELCIMAI Ouest – 2, Rue Saint François – 85300 CHALLANS – Tél : 02.51.93.11.85

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.

L'acquéreur du lot 23 prendra donc les mesures nécessaires en cas d'implantation de la construction sur la zone remblayée figurée au plan de composition du dossier de Permis d'Aménager (PA4).