

n° CM202609_109

Séance du 28 septembre 2026 à 18 heures 30 minutes

Membres du Conseil municipal réunis sous la présidence de Alexandre HUVET

Convocation envoyée le 21/09/2026

Nombre de délégués en exercice : 35

Nombre de présents : 30

Nombre de pouvoirs : 5

Nombre de votants : 35

Présents :

M. HUVET, M. LE LANNIC, M. VIOLLEAU, Mme CHRISTOPHE, M. CHARRIER, Mme CHARRON, M. REMAUD, Mme ROUX, M. LATTE, Mme CLEMENT, Mme NEAU, Mme LABBE, Mme FERNANDEZ -LOPEZ, M. PROUX, M. GUILBAUD, M. CANCAN, Mme FRAUDEAU, M. FOULQUIER, M. LEBEAU, Mme AQUILLO-MOLY, M. COLIN, Mme RENAUD BOUCHER, M. SENARD, Mme DURAND-FLAIRE, M. JOUBERT, Mme DIDIERJEAN, Mme ANNEREAU, Mme LAIDET, M. DUHAIL, M. CARTRON

Représentés :

Mme GIRARD par Mme NEAU; Mme DEVAUX par Mme RENAUD BOUCHER; Mme HEMET par Mme CHARRON; M. BOULANGER par Mme ANNEREAU; Mme FLAIRE par Mme DURAND-FLAIRE

Secrétaire de séance : M. CANCAN

Domaine communal

Acquisitions : Acquisition de la parcelle BV20 au lieu-dit La Vigne de l'Ogerie correspondant à l'emplacement réservé n°17

Par courrier en date du 25 mai 2026, l'indivision FRADIN, propose à la commune la cession d'une parcelle dont elle est propriétaire. Il s'agit d'un terrain situé en zone naturelle grevée de l'emplacement réservé n°17 pour la réalisation d'un bassin d'orage. Cette parcelle a une superficie de 6756m² et est située au lieu-dit La Vigne de l'Ogerie.



Cette parcelle est desservie par un chemin communal piétons/cycles qui la sépare du Parc de la Sablière. L'indivision FRADIN ne souhaite pas conserver la parcelle BV20 et propose à la commune de Challans de l'acquérir.

Cette acquisition permettrait à la commune de constituer une réserve foncière pour la réalisation d'un futur bassin d'orage proche du Parc de la Sablière.

Délibération affichée le : 02/10/2026

Par cette acquisition, la commune devra supporter la charge de l'entretien notariés liés au transfert de propriété. Le 25 août 2026, un accord amiable FRADIN et la commune de Challans pour une acquisition de cette emprise, par la commune de CHALLANS, à titre gratuit.

Il est proposé au Conseil municipal d'approuver l'acquisition de la parcelle BV20 auprès des Consorts FRADIN dans les conditions convenues avec eux.

Le conseil municipal, après en avoir délibéré :

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques ;

Vu, en date du 25 août 2026, le protocole d'accord amiable signé entre les Consorts FRADIN et la commune de Challans ;

1° DÉCIDE de l'acquisition, à titre gratuit, par la commune de Challans auprès des Consorts FRADIN de la parcelle cadastrée section BV numéro 20, sise lieu-dit La Vigne de l'Ogerie, d'une contenance de 6 756m², par acte authentique rédigé en la forme notariée en vue de son inscription au fichier immobilier ;

2° ACCEPTE la prise en charge par la commune des frais d'acte authentique inhérents à cette affaire ;

3° DIT que les crédits sont inscrits au budget principal au titre de l'année 2026 ;

4° DONNE tout pouvoir à Monsieur le Maire ou à son représentant pour accomplir toutes les formalités et signer tous les documents, notamment l'acte authentique, nécessaires à l'exécution de la présente décision.

Accepté à l'unanimité.

Fait et délibéré les jour, mois et an ci-dessus,
Pour extrait certifié conforme au registre
des délibérations,

Le Maire

Alexandre HUVET



Alexandre Huvet
Maire de Challans
29 sept. 2026

Protocole d'accord amiable

Parcelle BV20, lieudit La Vigne de l'Ogerie

Entre les soussignés :

L'indivision FRADIN dont les membres sont :

NOM	PRÉNOM	ADRESSE	DATE DE NAISSANCE	LIEU DE NAISSANCE	QUALITE
Monsieur FRADIN	Michel				Propriétaire
Madame FRADIN	Maguy				Propriétaire
Monsieur FRADIN	Gilles				Propriétaire
Madame FRADIN, épouse DENIAUD	Guyène				Propriétaire
Monsieur FRADIN	André				Propriétaire
Monsieur FRADIN	Bruno				Propriétaire

Et

La Commune de CHALLANS, représentée par Monsieur Alexandre HUVET, son Maire en exercice, dument habilité en vertu d'une délibération du Conseil municipal n°CM202603_022 du 28 mars 2026, dont le siège est Hôtel de ville, 1, boulevard Lucien Dodin, BP239, à Challans cedex (85301) et représenté par Monsieur Simon REMAUD, son Adjoint délégué aux affaires foncières, par arrêté municipal n°26-DG-0145 du 7 avril 2026 ;

Il est préalablement exposé ce qui suit :

Par courrier en date du 25 mai 2026, l'indivision FRADIN, propose à la commune la cession d'une parcelle dont elle est propriétaire. Il s'agit d'un terrain situé en zone naturelle grevée de l'emplacement réservé n°17 (Bassin d'orage). Cette parcelle a une superficie de 6756m² et est située au lieudit La Vigne de l'Ogerie.



Cette parcelle est desservie par un chemin communal piétons/cycles qui la sépare du Parc de la Sablière. L'indivision FRADIN ne souhaite pas conserver la parcelle BV20 et propose à la commune de Challans de l'acquérir.

Cette acquisition permettrait à la commune de constituer une réserve foncière dédiée au Parc de la Sablière.

Par cette acquisition, la commune devra supporter la charge de l'entretien de cette parcelle et les frais notariés liés au transfert de propriété. Aussi, il est proposé à l'indivision FRADIN une acquisition de cette emprise, par la commune de CHALLANS, à titre gratuit.

Conditions particulières

- L'acquisition, à titre gratuit, par la commune de CHALLANS, auprès de l'indivision FRADIN, de la parcelle de 6756m² référencée au cadastre section BV numéro 20 sise lieudit La Vigne de l'Ogerie ;
- La prise en charge des frais notariés afférents à ce transfert de propriété par la commune de CHALLANS ;

Régularisation authentiques des présentes

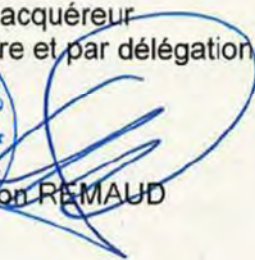
La vente sera régularisée par l'Office notarial, 1 rue des Artisans à Challans.

Condition suspensive

Le présent protocole est soumis à la condition suspensive de son approbation par le Conseil municipal de CHALLANS qui se réunira lors d'une prochaine séance.

Fait à CHALLANS,

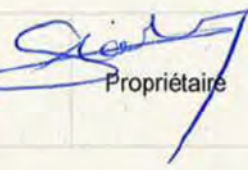
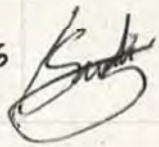
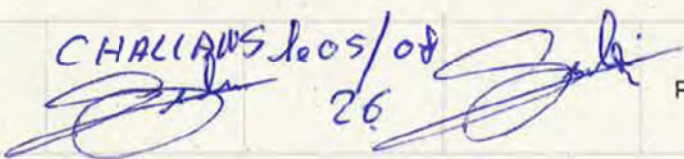
Le 25 Août 2026

L'acquéreur
Pour le Maire et par délégation,

Simon REMAUD



S'LO

Les vendeurs :

Qualité	Nom	Prénom	Lieu de signature	Date de signature	Signature	Qualité
Monsieur	FRADIN	Michel	Challans	le 08.08.26		Propriétaire
Madame	FRADIN	Maguy	Challans	8/08/2026		Propriétaire
Monsieur	FRADIN	Gilles	Challans	le 05.08.26		Propriétaire
Madame	FRADIN, épouse DENIAUD	Guylène	St Aignan de la Rivière	le 05.08.26		Propriétaire
Monsieur	FRADIN	André	Sallertaine	le 07.08.2026		Propriétaire
Monsieur	FRADIN	Bruno	CHALLANS	le 05/08 26		Propriétaire

Département :
VENDEE

Commune :
CHALLANS

Section : BV
Feuille : 000 BV 01

Échelle d'origine : 1/1000
Échelle d'édition : 1/1000

Date d'édition : 28/08/2026
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC47
©2022 Direction Générale des Finances
Publiques

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Envoyé en préfecture le 01/10/2026

Reçu en préfecture le 01/10/2026

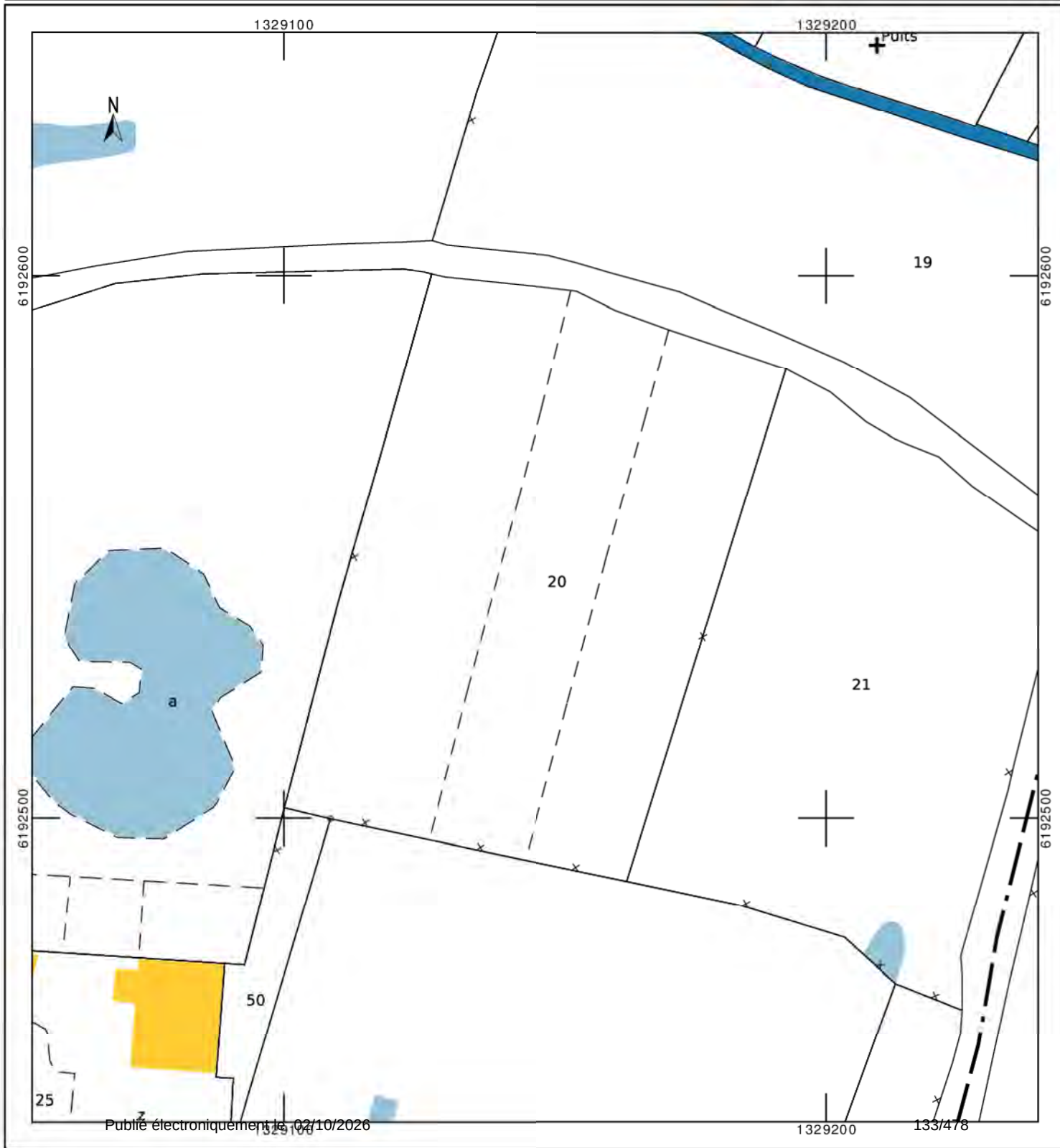
Publié le

ID : 085-218500478-20260928-CM202609_109-DE

Cité administrative Travot Rue du 93ème
RI 85020
85020 LA ROCHE SUR YON CEDEX
tél. 02 51 45 12 39 -fax
ptgc.vendee@dgif.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



n° CM202609_110

Séance du 28 septembre 2026 à 18 heures 30 minutes

Membres du Conseil municipal réunis sous la présidence de Alexandre HUVET

Convocation envoyée le 21/09/2026

Nombre de délégués en exercice : 35

Nombre de présents : 30

Nombre de pouvoirs : 5

Nombre de votants : 35

Présents :

M. HUVET, M. LE LANNIC, M. VIOLLEAU, Mme CHRISTOPHE, M. CHARRIER, Mme CHARRON, M. REMAUD, Mme ROUX, M. LATTE, Mme CLEMENT, Mme NEAU, Mme LABBE, Mme FERNANDEZ -LOPEZ, M. PROUX, M. GUILBAUD, M. CANCAN, Mme FRAUDEAU, M. FOULQUIER, M. LEBEAU, Mme AQUILLO-MOLY, M. COLIN, Mme RENAUD BOUCHER, M. SENARD, Mme DURAND-FLAIRE, M. JOUBERT, Mme DIDIERJEAN, Mme ANNEREAU, Mme LAIDET, M. DUHAIL, M. CARTRON

Représentés :

Mme GIRARD par Mme NEAU; Mme DEVAUX par Mme RENAUD BOUCHER; Mme HEMET par Mme CHARRON; M. BOULANGER par Mme ANNEREAU; Mme FLAIRE par Mme DURAND-FLAIRE

Secrétaire de séance : M. CANCAN

Domaine communal

Acquisitions : Acquisition de la parcelle cadastrée CA174 constituant le prolongement de l'impasse des Prêles

Le 18 mars 2025, le Département de la Vendée a acquis auprès de la commune de Challans, dans le cadre de son programme des Espaces Naturels Sensibles (ENS), la tourbière du Maréchau. Ce site exceptionnel à fortes fonctionnalités écologiques est localisé au lieu-dit Les Rivières. Il comprend un bois, un sentier pédestre et une partie de la voie publique dénommée *impasse des Prêles*.

Le Département de la Vendée a décidé, en commission permanente du 5 décembre 2025, de rétrocéder le prolongement de l'*impasse des Prêles* une fois qu'il en serait devenu propriétaire. Le prolongement de l'impasse a été identifié au cadastre sous la section CA numéro 174. Elle représente une superficie de 1 676m².

A l'issue de son transfert, cette emprise restera affectée à l'usage du public et sera classée dans la voirie communale.

Ainsi exposé, il est proposé au Conseil municipal d'approuver l'acquisition de la parcelle cadastrée section CA numéro 174 au prix de 536,00€ net vendeur, auprès du Département de la Vendée.

Le conseil municipal, après en avoir délibéré :

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques ;

Vu la délibération du Conseil municipal n° CM202409_118 en date du 16 septembre 2024 ;

Vu la délibération de la commission permanente *Climat, Biodiversité, Espaces naturels sensibles* du Département de la Vendée en date du 5 décembre 2025 ;

Vu le projet de compromis de cession de la parcelle CA174 par le Département de la Vendée à la commune de Challans ;

1° DÉCIDE de l'acquisition par la commune de Challans auprès du Département de la Vendée de la parcelle cadastrée section CA n°174 d'une superficie de 1 676 m² sise lieu-dit Les Rivières, par acte authentique rédigé en la forme notariée en vue de son inscription au fichier immobilier ;

2° ACCEPTE le prix d'achat d'un montant global de 536,00€ net vendeur, hors frais de notaire ;

Délibération affichée le : 02/10/2026

3° ACCEPTE la prise en charge par la commune de CHALLANS des frais de cette affaire ;

4° PRONONCE la classement de cette emprise dans la voirie communale à l'issue de son transfert dans le domaine public communal ;

5° INDIQUE que les crédits nécessaires à cette opération sont inscrits au budget principal au titre de l'année 2026 ;

6° DONNE tout pouvoir à Monsieur le Maire, ou son représentant, pour accomplir toutes les formalités et signer tous les documents, notamment l'acte authentique, nécessaires à l'exécution de la présente décision.

Accepté à l'unanimité.

Fait et délibéré les jour, mois et an ci-dessus,
Pour extrait certifié conforme au registre
des délibérations,

Le Maire

Alexandre HUVET



Alexandre Huvet
Maire de Challans
29 sept. 2026

N° d'ordre du document d'arpentage : 8152 U
Document vérifié et numéroté le 22/09/2025
A PTGC La Roche-sur-Yon
Par HERAULT Pierre
Inspecteur des Finances Publiques
Signé

Cachet du service d'origine :

Pôle Topographique Gestion Cadastre VENTE
Cité administrative Travot
Rue du 93ème RI
BP 767
85020 LA ROCHE SUR YON CEDEX
Téléphone : 02 51 45 12 39

ptgc.850.la-roche-sur-yon@dgfip.finances.gouv.fr

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

CERTIFICATION

(Art. 25 du décret n° 55-471 du 30 avril 1955)

Le présent document d'arpentage, certifié par _____, propriétaires soussignés (3) a été établi (1) :
 A - D'après les indications qu'ils ont fournies au bureau ;
 B - En conformité d'un piquetage : _____ effectué sur le terrain ;
 C - D'après un plan d'arpentage ou de bornage, dont copie ci-jointe, dressé le _____ par _____ géomètre à _____.

Les propriétaires ci-dessus ont pris connaissance des informations portées au dos de la chemise 6463.

A _____, le _____

- (1) Rayer les mentions inutiles. La formule A n'est applicable que dans le cas d'une esquisse (plan rénové par voie de mise à jour). Dans la formule B, les propriétaires peuvent avoir effectué eux-mêmes le piquetage.
(2) Qualité de la personne agréée (géomètre expert, inspecteur, géomètre ou technicien retraité du cadastre, etc.).
(3) Précisez les noms et qualité du signataire s'il est différent du propriétaire (mandataire, avoué, représentant qualifié de l'autorité exerçant, etc.).

Reçu en préfecture le 01/10/2026

Reçu en préfecture le 01/10/2026

Publié le

ID : 085-218500478-20260928-CM202609_110-DE

Support numérique : -----

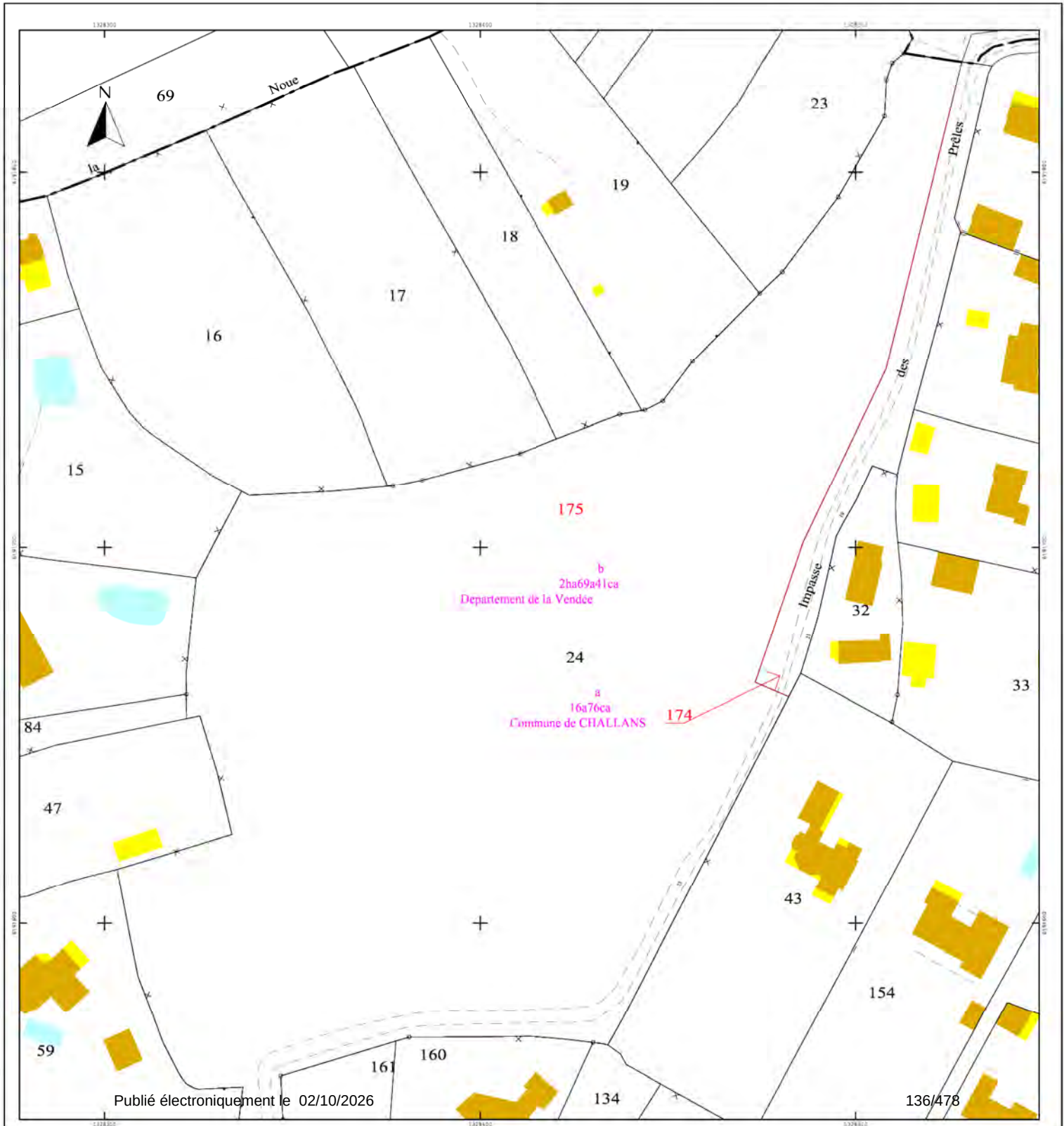
D'après le document d'arpentage dressé

Par GAZEAU A

(2)

Réf. : 01NA225363-08

Le 15/07/2025



DELIBERATION DE LA COMMISSION PERMANENTE

Réunion du 05/12/25

CP25_11_09_02

CLIMAT - BIODIVERSITE - ESPACES NATURELS SENSIBLES

PROGRAMME DEPARTEMENTAL DES ACQUISITIONS FONCIERES EN FAVEUR DES ESPACES NATURELS SENSIBLES - ACQUISITIONS

Présidence : M. Alain LEBOEUF

Présents :

Mme Anne AUBIN-SICARD, M. Arnaud CHARPENTIER, Mme Anne-Marie COULON, M. Maxence DE RUGY, M. Noël FAUCHER, Mme Leslie GAILLARD, M. Cyrille GUIBERT, M. Guillaume JEAN, M. Alain LEBOEUF, M. Rémi PASCREAU, Mme Bérangère SOULARD.

Excusés avec procuration :

M. Luc BOUARD, Mme Carole CHARUAU, Mme Isabelle DURANTEAU, M. Laurent FAVREAU, M. Valentin JOSSE, Mme Florence PINEAU.

Absents ou excusés :

Mme Isabelle RIVIERE.

Elu(e)s ayant un intérêt à l'affaire :

M. Rémi PASCREAU.

Résultat du vote : 16 pour, 0 contre, 0 abstention

1/4

La Commission Permanente,

Vu le code général des collectivités territoriales ;

Vu le code général de la propriété des personnes publiques, et notamment ses articles L.1111-1 et suivants et L.3112-1 ;

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.113-8 et suivants ;

Vu la délibération n°IV-I 1 du Conseil Départemental, en date du 25 septembre 2020, listant notamment les sites prioritaires en matière d'acquisition par le Département de la Vendée au titre des espaces naturels sensibles (ENS) ;

Vu la délibération n°IX-C-1 du Conseil Départemental en date du 12 décembre 2024 ;

Vu les avis du Pôle Evaluation domaniale ;

Vu le rapport du Président du Conseil Départemental ;

Considérant la nécessité d'assurer une veille foncière sur les sites naturels identifiés comme à fort enjeu de conservation pour la biodiversité, sur le territoire de la Vendée couverts ou non encore couverts par des zones de préemption ENS ;

Considérant l'intérêt pour le Département de protéger et mettre en valeur, au titre des espaces naturels sensibles, les terrains situés notamment dans les périmètres d'intervention du bois du Grand Quézeau, des dunes du port, de la Forêt de Longeville, du Bouil, sur les communes respectives de Talmont Saint Hilaire, Longeville sur Mer et les Sables d'Olonne ;

Considérant les qualités paysagères de ces sites et les acquisitions déjà réalisées par le Département dans ces zones de préemption au titre des ENS ;

Considérant que la gestion et l'ouverture au public de ces propriétés pourrait être assurée par le Département et ses partenaires, afin d'en préserver l'intérêt naturel et paysager ;

Conformément à la délégation qui a été donnée à la Commission Permanente ;

Après en avoir délibéré,

Décide :

- concernant les acquisitions foncières au titre du programme départemental de la protection des espaces naturels sensibles :
 - au titre du programme départemental de protection de l'environnement, d'acquérir par voie amiable, sur les communes de Talmont Saint Hilaire, Longeville sur Mer, et les Sables d'Olonne, les parcelles décrites en annexe 1 à la présente délibération, pour un montant total de 11 157,00 € ;
 - de préciser que les frais d'acte de transfert de propriété et de négociation estimés à 2 950,00 € seront à la charge du Département ;
 - d'autoriser le Président du Conseil Départemental à signer, au nom et pour le compte du Département, les compromis de vente et les actes de transfert de propriété correspondants à intervenir, ainsi que tout autre document nécessaire à l'exécution de la présente délibération, avec le cas échéant, faculté de substitution auprès du notaire ou de tout collaborateur de l'office désigné par lui, aux bonnes fins de signature par procuration selon les termes de la présente délibération et de ses annexes ;
 - d'intégrer dans le domaine public départemental les parcelles issues de ces acquisitions foncières au titre des Espaces Naturels Sensibles et décide de leur inaliénabilité ;
 - de préciser que la dépense correspondante, soit au total la somme de 14 107,00 € sera affectée et engagée sur l'autorisation de programme 738004-2021-6 ;
- concernant le programme départemental d'action foncière – vente d'un terrain sur la commune de Challans :
 - de céder, par voie amiable, la parcelle décrite en annexe 2 à la présente délibération, pour un montant total de 536,00 € à la commune de Challans ;
 - de préciser que les frais d'acte de transfert seront à la charge de l'acquéreur ;
 - d'autoriser le Président du Conseil Départemental à signer, au nom du Département, le compromis de cession et l'acte de transfert de propriété à intervenir, ainsi que tout autre document nécessaire à l'exécution de la présente décision avec le cas échéant, faculté de substitution auprès du notaire ou de tout collaborateur de l'office désigné par lui, aux bonnes fins de signature par procuration selon les termes de la présente délibération et de ses annexes ;
 - de préciser que la recette correspondante, soit la somme de 536,00 €, sera perçue sur la nature 775, fonction 71, ligne de crédit 58 090 ;

- concernant l'échange foncier au titre du programme départemental de protection des espaces naturels sensibles :
 - d'échanger les parcelles S 55, 19 (en partie) et 753 pour une surface totale de 2 974 m² contre la parcelle S 34 de 3 040 m² sur la commune des Herbiers ;
 - de préciser que les frais d'acte de transfert de propriété et de négociation estimés à 450,00 € seront à la charge du Département ;
 - d'autoriser le Président du Conseil Départemental à signer, au nom et pour le compte du Département, les compromis de vente et les actes de transfert de propriété correspondants à intervenir, ainsi que tout autre document nécessaire à l'exécution de la présente délibération, avec le cas échéant, faculté de substitution auprès du notaire ou de tout collaborateur de l'office désigné par lui, aux bonnes fins de signature par procuration selon les termes de la présente délibération et de ses annexes ;
 - d'intégrer dans le domaine public départemental la parcelle issue de cet échange au titre des Espaces Naturels Sensibles et décide de son inaliénabilité
 - de préciser que la dépense correspondante, soit au total la somme de 450,00 € sera affectée et engagée sur l'autorisation de programme 738004-2021-6.

M. Rémi PASCREAU a quitté la réunion lors de l'examen de ce dossier et n'a pris part ni au débat ni au vote de la présente délibération.

Le Président du Conseil Départemental,

Signé par : Alain LEBOEUF
Date : 17/12/2025
Qualité : Président du Conseil
Départemental de la Vendée (A.
Leboeuf)
Alain LEBOEUF

Cession au profit de la commune de CHALLANS

Zone de préemption	TOURBIERE DU MARESCHAU
Commune	CHALLANS
Nature de la cession	de gré à gré
Date du projet de la Promesse de Cession	En cours de signature
Parcelle concernée par la vente	CA 174
Nom de l'acquéreur	Commune de CHALLANS
Surface totale de la parcelle cédée	1 676 m ²
Description de la parcelle concernée par la cession	Il s'agit d'une route communale permettant l'accès aux habitations et au bois du Maréschau
Prix de la cession	536 €, soit 0,32 €/m ²
Prix au m ² estimé par le Pôle Evaluation domaniale	0,40 €/m ² Avis du 28/05/2024 (non suivi)
Justification de la cession	Route communale permettant l'accès aux habitations avec une gestion par la commune
Montant total de la recette	536 €



COMPROMIS DE CESSION

ZONE D'INTERVENTION DE LA TOURBIERE DU MARESCHAU - COMMUNE DE CHALLANS

Le Département de la Vendée,

Demeurant à l'Hôtel du Département, 85000 LA ROCHE SUR YON, désignée ci-après « LE VENDEUR » et représentée par Monsieur Alain LEBOEUF, en tant que Président du Conseil Départemental de la Vendée en vertu de la délibération n° _____ de la Commission Permanente du Conseil Départemental en date du _____

Cède à :

La Commune de CHALLANS

dont la Mairie est située au 1, Boulevard Lucien DODIN, 85300 CHALLANS, désignée ci-après « L'ACQUEREUR » et représentée par Monsieur le Maire, Alexandre HUVET en vertu de la délibération n° _____ du Conseil municipal en date du _____

la parcelle de terrain désignée ci-dessous, dont il déclare être propriétaire.

Commune de CHALLANS

N° de la parcelle	Superficie cadastrale en m ²	Lieu-dit	Nature	Zonage	Superficie cadastrale cédée en m ²	Valeur en €/m ²	Prix de cession
CA 174 (*)	1 676	Les Rivières	P	Np	1 676	0,32 €	536,00 €
Total Général					1 676 m²		536,00 €

(*) La parcelle cadastrée CA 174 provient de la parcelle initialement cadastrée CA 24. Cette dernière a fait l'objet d'un Document Modificatif du Parcellaire cadastral (DMPC).

Conditions particulières liées à la cession

☐ Le vendeur déclare que le bien est occupé par
par bail en date du :

☒ Le vendeur déclare que le bien est libre de toute location ou occupation.

La cession à intervenir aura lieu au prix de CINQ CENT TRENTE SIX EUROS (536,00 €)

VALIDITE DE LA PRESENTE PROMESSE DE CESSION

Le présent compromis de cession est valable pour une durée d'une année à compter de la dernière signature. Passé ce délai, si aucune réalisation n'est constatée, les deux parties conviennent de se retrouver pour étudier si les conditions matérielles de la cession ont évolué.

Sa réalisation sera constatée par un acte notarié aux frais de l'acquéreur **passé devant notaire choisi par lui**, à l'étude de :

**Office notarial de Maitre Aurélie BARRETEAU
1, rue des Artisans
85300 CHALLANS**

Jusqu'à la date de réalisation, le « VENDEUR » s'interdit d'aliéner ou d'hypothéquer l'immeuble ci-dessus désigné, de ne conférer aucune servitude sur cet immeuble, ni consentir ou renouveler aucune location.

PAIEMENT DES FRAIS D'ACTE

Les frais d'acte seront payés par « L'ACQUEREUR » dans les délais habituels de paiement. Le Notaire adressera par ailleurs une copie authentique de l'acte à chaque partie à l'acte.

ENREGISTREMENT

L'enregistrement du présent compromis de cession, après son acceptation, pourra être réalisé par l'acquéreur et à ses frais.

Signature, à précéder de la mention manuscrite « lu et approuvé »

Fait à la Roche sur Yon
Le

VENDEUR
Le Département de la Vendée

Fait à
Le

ACQUEREUR
La commune de CHALLANS
représentée par M. Simon REMAUD,
en qualité d'Adjoint délégué

n° CM202609_111

Séance du 28 septembre 2026 à 18 heures 30 minutes

Membres du Conseil municipal réunis sous la présidence de Alexandre HUVET

Convocation envoyée le 21/09/2026

Nombre de délégués en exercice : 35

Nombre de présents : 30

Nombre de pouvoirs : 5

Nombre de votants : 35

Présents :

M. HUVET, M. LE LANNIC, M. VIOLLEAU, Mme CHRISTOPHE, M. CHARRIER, Mme CHARRON, M. REMAUD, Mme ROUX, M. LATTE, Mme CLEMENT, Mme NEAU, Mme LABBE, Mme FERNANDEZ -LOPEZ, M. PROUX, M. GUILBAUD, M. CANCAN, Mme FRAUDEAU, M. FOULQUIER, M. LEBEAU, Mme AQUILLO-MOLY, M. COLIN, Mme RENAUD BOUCHER, M. SENARD, Mme DURAND-FLAIRE, M. JOUBERT, Mme DIDIERJEAN, Mme ANNEREAU, Mme LAIDET, M. DUHAIL, M. CARTRON

Représentés :

Mme GIRARD par Mme NEAU; Mme DEVAUX par Mme RENAUD BOUCHER; Mme HEMET par Mme CHARRON; M. BOULANGER par Mme ANNEREAU; Mme FLAIRE par Mme DURAND-FLAIRE

Secrétaire de séance : M. CANCAN

Domaine communal

Acquisitions : Acquisition et classement d'un accotement de voie sis 49 chemin des sources

Monsieur et Madame COQUER sont propriétaires des parcelles cadastrées section AS numéros 801 et 802 d'une superficie totale de 45m² sises 49 chemin des sources à Challans.

Ces parcelles constituent, de fait, une partie de l'accotement du chemin des sources et sont affectées à l'usage direct du public.

Il convient de régulariser cette situation en transférant ces parcelles dans le domaine public communal puis en les classant dans la voirie communale.

Cette emprise de 45m² restera à l'issue de son transfert, affectée à l'usage direct du public. Son classement dans la voirie communale n'est pas soumis à enquête publique préalable conformément à l'article L 141-3 du code de la voirie routière.

Il est donc proposé au conseil municipal d'approuver le transfert des parcelles cadastrées section AS numéros 801 et 802 dans le domaine communal dans les conditions convenues avec Monsieur et Madame COQUER et de constater leur affectation à l'usage direct du public en vue de leur classement dans la voirie communale.

Le conseil municipal, après en avoir délibéré :

Vu le code général des collectivités territoriales ;

Vu le code général de la propriété des personnes publiques ;

Vu les dispositions de l'article L. 141-3 et L.113-2 du code de la voirie routière ;

Vu, en date du 5 septembre 2026, le protocole d'accord amiable entre la commune de CHALLANS et Monsieur et Madame Anthony et Maëlys COQUER ;

1° APPROUVE l'acquisition à titre gratuit par la commune de Challans auprès de Monsieur et Madame Anthony et Maëlys COQUER des parcelles suivantes :

Section	Numéro	Adresse ou lieu-dit	Surface cadastrale
AS	801	49 chemin des sources	13m ²
AS	802	49 chemin des sources	32m ²

Délibération affichée le : 02/10/2026

S'LO

2° CONSTATE l'affectation de ces parcelles à l'usage direct du public ;

3° PRONONCE le classement de ces parcelles dans la voirie communale à l'issue de leur transfert dans le domaine communal ;

4° ACCEPTE la prise en charge par la Commune de CHALLANS des frais d'acte authentique rédigé en la forme notariée en vue de son inscription au fichier immobilier et des frais de géomètre ;

5° DONNE tout pouvoir à Monsieur le Maire ou son représentant, pour accomplir les formalités et signer tous les documents, notamment l'acte authentique, nécessaires à l'exécution de cette délibération.

Accepté à l'unanimité.

Fait et délibéré les jour, mois et an ci-dessus,
Pour extrait certifié conforme au registre
des délibérations,

Le Maire

Alexandre HUVET

Alexandre Huvet
Maire de Challans
29 sept. 2026

Entre les soussignés :

Monsieur Anthony COQUER

et Madame Maëlys HUCHET épouse COQUER

Ci-après dénommé(e) « **le Propriétaire** »,

D'une part,

Et

La Commune de CHALLANS, représentée par Monsieur Alexandre HUVET, son Maire en exercice, autorisé à engager la collectivité dans cette affaire en vertu d'une délibération du Conseil municipal n°CM202603_022 du 28 mars 2026, dont le siège est Hôtel de ville, 1, boulevard Lucien Dodin, BP239, à Challans cedex (85301) et représenté par Monsieur Simon REMAUD, son Adjoint délégué aux affaires foncières, par arrêté municipal n°26-DG-0145 du 7 avril 2026 ;

Ci-après dénommée « **la Commune** »,

D'autre part.

Préambule

Monsieur et Madame COQUER sont propriétaires des parcelles cadastrées section AS numéros 801 et 802 d'une superficie totale de 45m² sises 49 chemin des sources à Challans.

Ces parcelles constituent, de fait, une partie de l'accotement du chemin des sources. Elles sont affectées à l'usage direct du public.

Il convient de régulariser cette situation en transférant ces parcelles dans le domaine public communal puis en les classant dans la voirie communale.

Ces emprises resteront à l'issue de leur transfert, affectées à l'usage direct du public. Leur classement dans la voirie communale n'est pas soumis à enquête publique préalable conformément à l'article L 141-3 du code de la voirie routière.

Désignation du bien acquis

Le Propriétaire déclare être propriétaire du bien immobilier situé sur la commune de CHALLANS, cadastré comme suit :

Section	Numéro	Adresse ou lieu-dit	Surface cadastrale
AS	801	49 chemin des sources	13m ²
AS	802	49 chemin des sources	32m ²

Un extrait cadastral est annexé au présent protocole.

Objet du protocole

Le présent protocole a pour objet de définir les conditions dans lesquelles le Propriétaire accepte de céder à la Commune le bien désigné ci-dessus.

Le présent document constitue un accord de principe entre les Parties dans l'attente de l'approbation du Conseil municipal et la régularisation de l'acte authentique.

Prix d'acquisition

Cette acquisition par la Commune intervient à titre gratuit.

Condition particulière

Les frais notariés afférents à ce transfert de propriété sont pris en charge par la Commune.

Régularisation authentiques des présentes

La vente sera régularisée par l'Office notarial, 1 rue des Artisans à Challans.

Condition suspensive

Le présent protocole est soumis à la condition suspensive de son approbation par le Conseil municipal de CHALLANS qui se réunira lors d'une prochaine séance.

Fait à CHALLANS,

Le 25/09/2026

L'acquéreur
Pour le Maire et par délégation,

Simon REMAUD



Fait à Challans

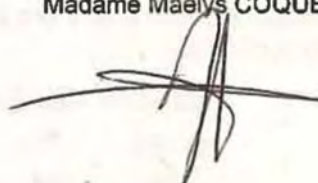
Le 5/09/2026

Les vendeurs

Monsieur Anthony COQUER



Madame Maëlys COQUER



Envoyé en préfecture le 01/10/2026

Reçu en préfecture le 01/10/2026

Publié le:

ID : 085-218500478-20260928-CM202609_111-DE

Département :
VENDEE

Commune :
CHALLANS

Section : AS
Feuille : 000 AS 01

Échelle d'origine : 1/1000
Échelle d'édition : 1/500

Date d'édition : 25/08/2026
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC47
©2022 Direction Générale des Finances
Publiques

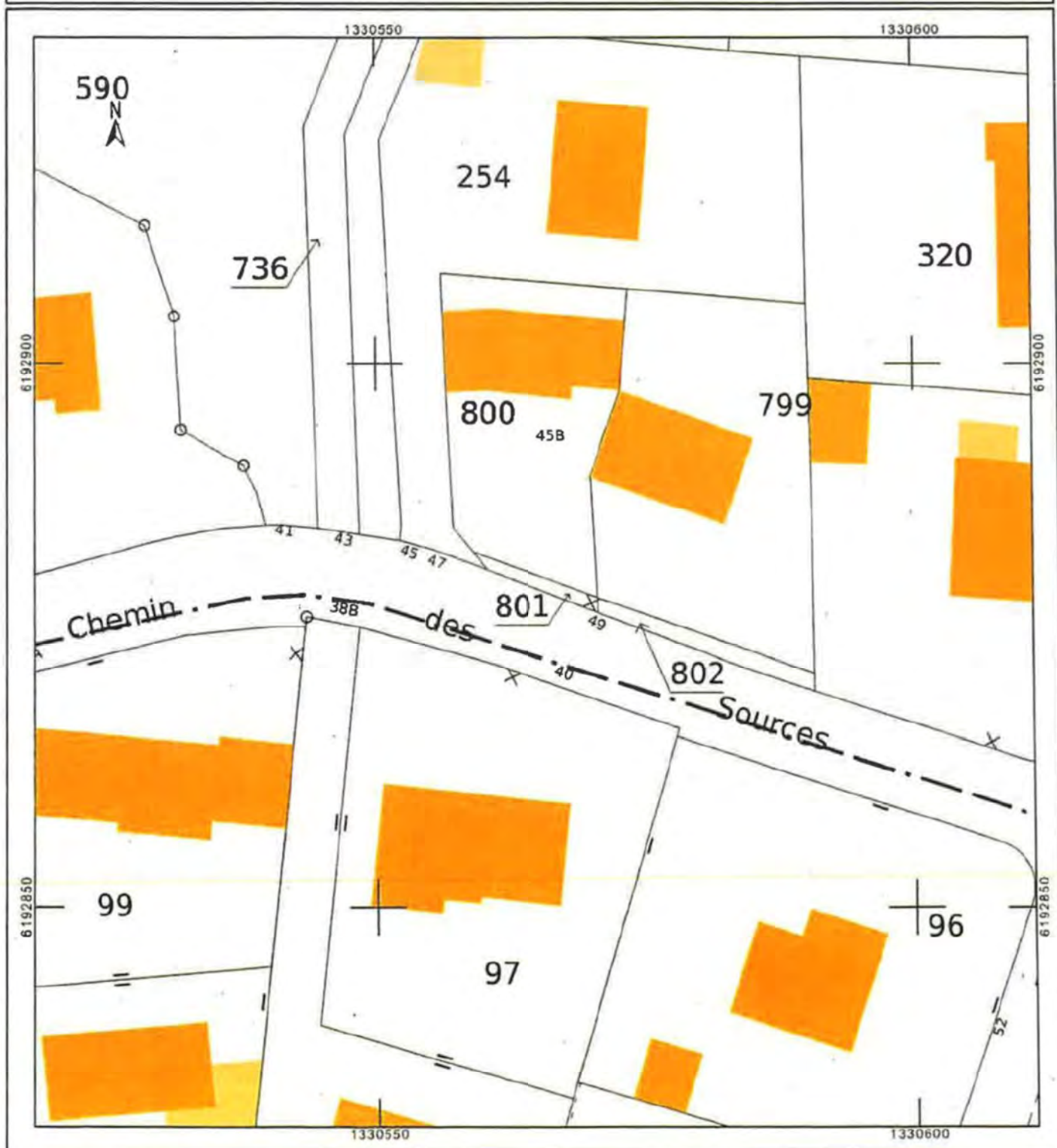
DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Forêt Topographique Gestion Cadastre
VENDEE
Cité administrative Travot Rue du 93ème
RI 85020
85020 LA ROCHE SUR YON CEDEX
tél. 02 51 45 12 39 -fax
plgc.vendes@dgfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



n° CM202609_112

Séance du 28 septembre 2026 à 18 heures 30 minutes

Membres du Conseil municipal réunis sous la présidence de Alexandre HUVET

Convocation envoyée le 21/09/2026

Nombre de délégués en exercice : 35

Nombre de présents : 30

Nombre de pouvoirs : 5

Nombre de votants : 35

Présents :

M. HUVET, M. LE LANNIC, M. VIOLLEAU, Mme CHRISTOPHE, M. CHARRIER, Mme CHARRON, M. REMAUD, Mme ROUX, M. LATTE, Mme CLEMENT, Mme NEAU, Mme LABBE, Mme FERNANDEZ -LOPEZ, M. PROUX, M. GUILBAUD, M. CANCAN, Mme FRAUDEAU, M. FOULQUIER, M. LEBEAU, Mme AQUILLO-MOLY, M. COLIN, Mme RENAUD BOUCHER, M. SENARD, Mme DURAND-FLAIRE, M. JOUBERT, Mme DIDIERJEAN, Mme ANNEREAU, Mme LAIDET, M. DUHAIL, M. CARTRON

Représentés :

Mme GIRARD par Mme NEAU; Mme DEVAUX par Mme RENAUD BOUCHER; Mme HEMET par Mme CHARRON; M. BOULANGER par Mme ANNEREAU; Mme FLAIRE par Mme DURAND-FLAIRE

Secrétaire de séance : M. CANCAN

Domaine communal

: Avenant n°2 à la convention d'étude et d'action foncière - Secteur FFI

Depuis 2013, la ville de Challans s'est adjoint les services de l'EPF de la Vendée en vue de procéder aux acquisitions foncières qui permettront la constitution de réserves foncières sur lesquelles pourront être conduites des opérations de requalification urbaine. En 2016, la Communauté de communes Challans Gois Communauté qui est devenue compétente en matière de PLU, a intégré ce dispositif dans le cadre de conventions tripartites.

Le périmètre dénommé *FFI Nord et Sud* a fait l'objet d'une convention d'étude et d'action foncière signée le 18 février 2021 en vue de réaliser deux projets de renouvellement urbain en centre-ville modifié par voie d'avenant le 15 avril 2025. Ce qui a permis de conduire une étude de faisabilité pour la restructuration urbaine du secteur *FFI Nord*, situé entre le boulevard des FFI et le square Gaston Chaissac, en adéquation avec les orientations fixées par la commune. Le secteur *FFI Sud* est quant à lui en veille foncière.

L'EPF de la Vendée a acquis, au titre de sa mission de portage foncier, la majorité des propriétés privées comprises dans le périmètre *FFI Nord*.

Le montant de l'engagement financier de l'EPF de la Vendée au titre de cette convention est plafonné à 2,5 millions d'euros HT. Il est destiné au financement de l'ensemble des dépenses liées aux actions foncières notamment au paiement :

- des prix d'acquisition et frais annexes,
- des indemnités liées aux évictions,
- des prestations de tiers liées aux études, travaux et opérations mentionnés à l'article 10 de la convention,
- des dépenses engendrées par la gestion des biens.

A ce jour, les acquisitions et frais engagés par l'EPF de la Vendée dans le cadre de la convention représentent 2 350 385,72 € H.T.

Conformément à l'article 23.2 de la convention et afin que l'EPF de la Vendée puisse être en mesure de réaliser l'ensemble des travaux de démolition, l'engagement financier lié à la convention doit être adapté.

Il est proposé d'augmenter le plafond du montant de l'engagement financier de l'EPF de la Vendée au titre de la convention du février 2021 à 3 000 000 € HT, par voie d'avenant dont le projet est annexé à la présente délibération.

Délibération affichée le : 02/10/2026

Le Conseil communautaire de la Communauté de communes Challans Gois
délibérer sur ce projet d'avenant lors d'une prochaine séance.

Il est donc demandé au Conseil municipal de se prononcer sur le projet d'avenant n°2.

Le conseil municipal, après en avoir délibéré :

Vu le Code général des collectivités territoriales,

Vu le Code de l'urbanisme,

Vu le Code général de la Propriété de Personnes Publiques ;

Vu la convention d'étude et d'action foncière signée le 18 février 2021 entre l'EPF de la Vendée, la Ville de Challans et la communauté de communes Challans Gois communauté (Secteur FFI) ;

Vu, ci-annexé, le projet d'avenant numéro 2 à la convention susvisée ;

1° APPROUVE le projet d'avenant n°2 à la convention d'étude et d'action foncière du 18 février 2021 entre l'EPF de la Vendée, la commune de Challans et la communauté de communes Challans Gois Communauté, susvisé ;

2° AUTORISE Monsieur le Maire ou son représentant à signer l'avenant numéro 2 à la convention susvisée.

Accepté à l'unanimité.

Fait et délibéré les jour, mois et an ci-dessus,
Pour extrait certifié conforme au registre
des délibérations,

Le Maire

Alexandre HUVET



Alexandre Huvet
Maire de Challans
29 sept. 2026



**AVENANT N°2 A LA CONVENTION D'ETUDE ET D'ACTION FONCIERE ENTRE
L'EPF DE LA VENDEE, LA VILLE DE CHALLANS
ET LA COMMUNAUTE DE COMMUNES CHALLANS GOIS COMMUNAUTE
- SECTEUR FFI-**

Entre

La communauté de communes Challans Gois Communauté, représentée par son Vice-Président, XXX dûment habilité à signer le présent avenant par délibération du Conseil Communautaire en date du XXX,

Désignée ci-après « la communauté de communes »,

Et

La commune de Challans, représentée par son Maire, Monsieur Alexandre HUVET, dûment habilité à signer le présent avenant par délibération du Conseil municipal en date du XXX,

Désignée ci-après « la commune »

Et

L'Etablissement Public Foncier de la Vendée, établissement public à caractère industriel et commercial, sis 123, boulevard Louis Blanc à La Roche-sur-Yon, représenté par son Directeur Général, Monsieur Thomas WELSCH, nommé à cette fonction suivant l'arrêté ministériel publié au Journal Officiel en date du 6 avril 2022, et dûment habilité à signer le présent avenant à la convention par délibération N°2025/91 du Conseil d'administration en date du 27 novembre 2025,

Désigné ci-après « EPF de la Vendée »

D'autre part,

Conformément à l'article 23.2 de la convention signée entre les parties le 18 février 2021 et afin d'être en mesure de réaliser l'ensemble des travaux de démolition, l'engagement financier lié à la convention est adapté. Il est convenu ce qui suit :

Article 1 - Modification d'un article

L'article 3 - « Engagement financier de l'EPF de la Vendée » est remplacé par l'article suivant :

Article 3 - Engagement financier de l'EPF de la Vendée

Le montant de l'engagement financier de l'EPF de la Vendée au titre de la présente convention est plafonné à **3 000 000 € HT**.

Il est destiné au financement de l'ensemble des dépenses liées aux actions foncières notamment au paiement :

- des prix d'acquisition et frais annexes,
- des indemnités liées aux évictions,
- des prestations de tiers liées aux études, travaux et opérations mentionnés à l'article 10 ci-après,
- des dépenses engendrées par la gestion des biens.

A ce jour, les acquisitions et frais engagés par l'EPF de la Vendée dans le cadre de la présente convention représentent 2 350 385,72 € H.T.

Les autres articles de la convention restent inchangés.

Fait à La Roche-sur-Yon, en un exemplaire numérique

La commune de Challans Le Maire, Alexandre HUVET	L'Etablissement Public Foncier de la Vendée Le Directeur général, Thomas WELSCH
La communauté de communes Challans Gois Communauté Le Vice-Président, XXX	

n° CM202609_113

Séance du 28 septembre 2026 à 18 heures 30 minutes

Membres du Conseil municipal réunis sous la présidence de Alexandre HUVET

Convocation envoyée le 21/09/2026

Nombre de délégués en exercice : 35

Nombre de présents : 30

Nombre de pouvoirs : 5

Nombre de votants : 35

Présents :

M. HUVET, M. LE LANNIC, M. VIOLLEAU, Mme CHRISTOPHE, M. CHARRIER, Mme CHARRON, M. REMAUD, Mme ROUX, M. LATTE, Mme CLEMENT, Mme NEAU, Mme LABBE, Mme FERNANDEZ -LOPEZ, M. PROUX, M. GUILBAUD, M. CANCAN, Mme FRAUDEAU, M. FOULQUIER, M. LEBEAU, Mme AQUILLO-MOLY, M. COLIN, Mme RENAUD BOUCHER, M. SENARD, Mme DURAND-FLAIRE, M. JOUBERT, Mme DIDIERJEAN, Mme ANNEREAU, Mme LAIDET, M. DUHAIL, M. CARTRON

Représentés :

Mme GIRARD par Mme NEAU; Mme DEVAUX par Mme RENAUD BOUCHER; Mme HEMET par Mme CHARRON; M. BOULANGER par Mme ANNEREAU; Mme FLAIRE par Mme DURAND-FLAIRE

Secrétaire de séance : M. CANCAN

Domaine communal

Ventes : Cession du macro-lot social C du lotissement communal Les Genêts - modifications des conditions de cession et promesse unilatérale de vente

Dans le cadre de la réalisation du lotissement communal « Les Genêts », VENDÉE HABITAT a été retenu pour la réalisation d'un programme de logements sociaux sur les trois macro-lots de ce lotissement

Par délibération du 16 décembre 2024, le Conseil municipal a approuvé la cession de ces macro-lots A, B et C à VENDÉE HABITAT. Ce bailleur a acquis les macro-lots A et B le 30 décembre 2025.

Le programme prévu sur le macro-lot C a évolué avec la réalisation de 6 logements en Prêt Social Location Accession (PSLA) et 6 Logements Locatifs Sociaux (LLS) en remplacement des logements en BRS initialement envisagés. Cette modification a conduit au report de l'acquisition du macro-lot C, sans incidence sur le prix de cession, maintenu à 190 000 € TTC (180 316,16 € HT).

Il est proposé au Conseil municipal d'approuver la cession du macro-lot C à VENDÉE HABITAT dans les conditions précitées. La moins-value consentie au titre de la production de logements sociaux demeure susceptible d'être déduite de la pénalité due au titre de la loi SRU.

Le conseil municipal, après en avoir délibéré :

Vu le Code général des collectivités territoriales et notamment son article L2241-1 ;

Vu la délibération du conseil municipal n°CM202311_126 du 13 novembre 2023 approuvant les prix de vente des lots cessibles, hors macro-lots, du lotissement communal Les Genêts ;

VU la délibération du conseil municipal n°CM202412_158 du 16 décembre 2024 approuvant la cession des macro-lots du lotissement communal Les Genêts ;

Vu le permis d'aménager n° PA 085047 22C0012 du 15 décembre 2022 et son modificatif délivré le 29 janvier 2024 ;

Vu l'avis n°2024-85047-46587 du 20 juin 2024 du Pôle d'évaluation domaniale des Pays de la Loire et de la Loire Atlantique ;

Vu le projet de promesse de vente de terrains en lotissement – Les Genêts – îlot C ;

Délibération affichée le : 02/10/2026

1° DÉCIDE de la cession par la commune de Challans du macro-lot O VENDÉE HABITAT au prix de 190 000,00€ TTC (180 316,HT) pour la production de 6 logements en Prêt Social Location Accession (PSLA) et 6 Logements Locatifs Sociaux (LLS).

2° PRÉCISE que cette vente sera reçue et authentifiée par acte rédigé en la forme notariée en vue de son inscription au fichier immobilier ;

3° INDIQUE que la moins-value de cette vente consentie au titre de la production de logements sociaux demeure susceptible d'être déduite de la pénalité due au titre de la loi SRU ;

4° AUTORISE Monsieur le Maire, ou son représentant, à signer tout document se rapportant à ce transfert et notamment l'acte authentique.

Accepté à l'unanimité.

Fait et délibéré les jour, mois et an ci-dessus,
Pour extrait certifié conforme au registre
des délibérations,

Le Maire

Alexandre HUVET

 Alexandre Huvet
Maire de Challans
29 sept. 2026

n° CM202412_158

Séance du 16 décembre 2024 à 18 heures 30 minutes

Membres du Conseil municipal réunis sous la présidence de Rémi PASCREAU

Convocation envoyée le 09/12/2024

Nombre de délégués en exercice : 35

Nombre de présents : 27

Nombre de pouvoirs : 6

Nombre de votants : 33

Présents :

M. PASCREAU, M. HUVET, Mme MANDIN, Mme DURAND-FLAIRE, M. DELAFOSSE, Mme GIRAUDET, M. COSQUER, Mme PATOIZEAU, M. LE LANNIC, Mme GENDRE, M. JOLY, M. VALLE, Mme FLAIRE, Mme LAIDET, M. RONDEAU, Mme GAUTIER, M. HERAUD, Mme MICHAUD-PRAUD, M. ROUSSEAU, Mme PONTOIZEAU, M. HEULIN, M. REDAIS, M. MERLET, M. DUCEPT, Mme GIARD, Mme LABBE, Mme MARTINEAU

Représentés :

M. FOUQUET par M. VALLE; M. CARTRON par M. LE LANNIC; Mme ROUSSEAU par M. ROUSSEAU; Mme LESAGE par M. HUVET; Mme GIRARD par M. MERLET; M. MOUSSET par M. DUCEPT

Absents :

Mme MOUCHARD, M. VIOLLEAU

Secrétaire de séance : Mme FLAIRE

Domaine communal

: Cession des macro-lots sociaux du lotissement communal Les Genêts.

L'aménagement du lotissement Les Genêts, chemin du Gué aux Moines, a été autorisé par un permis d'aménager n° PA 085047 22 C0012 délivré le 15 décembre 2022 et modifié le 7 août 2023 pour la réalisation d'un lotissement d'habitation.

Lors de sa séance du 16 septembre 2024, le conseil municipal a approuvé les prix de vente définitifs des lots cessibles, hors macro-lots, de ce lotissement. Les macro-lots étant réservés à des programmes immobiliers à vocation sociale.

Un appel à projet a été lancé en janvier 2023 par la commune de Challans concernant l'aménagement de macro-lots situés dans les deux opérations de lotissements dénommés *Les Genêts* et *Les Moulins de la Bloire*, le bailleur social VENDÉE HABITAT a été retenu pour la réalisation d'un programme immobilier sur les macro-lots du lotissement communal *Les Genêts*.

Le programme prévoit 12 logements en accession sociale en Bail Réel et Solidaire (BRS). Vendée Habitat propose une acquisition du foncier par Vendée Foncier Solidaire au prix de 200€TTC/m² de SHAB branchements tous réseaux compris (EU/EP/FT/EDF/AEP), soit une offre globale de 190 000,00 € TTC pour les BRS. Afin d'équilibrer cette opération en BRS, VENDÉE HABITAT sollicite de la commune une subvention de 3 000,00€ par logement soit 36 000,00€ pour les 12 logements en BRS qui pourra être présentée au Conseil municipal une fois le transfert de propriété authentifié.

L'offre financière de VENDÉE HABITAT est donc la suivante :

- une acquisition des macro-lots A et B au prix de 600 000,00€ HT ;
- une acquisition du macro-lot C par Vendée Foncier Solidaire (VFS) au prix de 190 000,00€ TTC pour la production de logements sociaux en BRS.

Par courriers du 14 juin et du 16 octobre 2024, la commune de Challans émettait un accord de principe sur la proposition financière concernant les logements en accession sociale en BRS et à la cession des macro-lots A et B au prix de 600 000,00€ HT, sous réserve de la demande effective d'achat par VFS du macro-lot C et de l'approbation de ces accords de principe par le conseil municipal.

Délibération affichée le : 20/12/2024

La vente des macro-lots de ce lotissement est assujetti à la taxe sur la valeur ajoutée. Elle sera reçue et authentifiée par acte notarié au fichier immobilier.

Il est proposé au Conseil municipal d'approuver la cession des macro-lots sociaux A, B et C du lotissement *Les Genêts* à VENDÉE HABITAT conformément à l'offre financière exposée précédemment.

Il est précisé que la moins-value consécutive à la cession à un prix inférieur à celui du marché au bénéfice de la création de logements sociaux est susceptible d'être déduite de la pénalité due au titre de la loi SRU.

Le conseil municipal, après en avoir délibéré :

Vu le Code général des collectivités territoriales et notamment son article L2241-1 ;

Vu la délibération du conseil municipal n°CM202311_126 du 13 novembre 2023 approuvant les prix de vente des lots cessibles, hors macro-lots, du lotissement communal *Les Genêts* ;

Vu le permis d'aménager n° PA 085047 22C0012 du 15 décembre 2022 ;

Vu le permis d'aménager modificatif n° PA 085047 22C0012M01 délivré le 29 janvier 2024 ;

Vu l'avis n°2024-85047-46587 du 20 juin 2024 du Pôle d'évaluation domaniale des Pays de la Loire et de la Loire Atlantique ;

Vu le courrier du 15 février 2024 de VENDÉE HABITAT présentant son offre financière pour l'acquisition des macro-lots du lotissement *Les Genêts* ;

Vu les courriers du 14 juin et du 16 octobre 2024 de la commune de Challans émettant un accord de principe à l'offre financière de VENDÉE HABITAT ;

1° DÉCIDE de la cession par la commune de Challans des macro-lots A, B et C du lotissement *Les Genêts* à VENDÉE HABITAT au prix composé comme suit :

- une cession des macro-lots A et B au prix de 600 000,00€ HT ;
- une cession du macro-lot C par Vendée Foncier Solidaire (VFS) au prix de 190 000,00€ TTC pour la production de logements sociaux en BRS.

2° PRÉCISE que cette vente sera reçue et authentifiée par acte rédigé en la forme notariée en vue de son inscription au fichier immobilier ;

3° AUTORISE Monsieur le Maire ou, en cas d'empêchement, l'Adjoint(e) en charge des affaires foncières, à signer tout document se rapportant à ce transfert et notamment l'acte authentique.

Accepté à l'unanimité.

Fait et délibéré les jour, mois et an ci-dessus,
Pour extrait certifié conforme au registre
des délibérations,

Le Maire

Rémi PASCREAU

Signé électroniquement par : Rémi
Pascreau
Date de signature : 19/12/2024
Qualité : Maire de Challans

Département :
VENDEE

Commune :
CHALLANS

Section : DH
Feuille : 000 DH 01

Échelle d'origine : 1/1000
Échelle d'édition : 1/2000

Date d'édition : 04/12/2024
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC47
©2022 Direction Générale des Finances
Publiques

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

PLAN DE SITUATION

Envoyé en préfecture le 01/10/2026

Reçu en préfecture le 01/10/2026

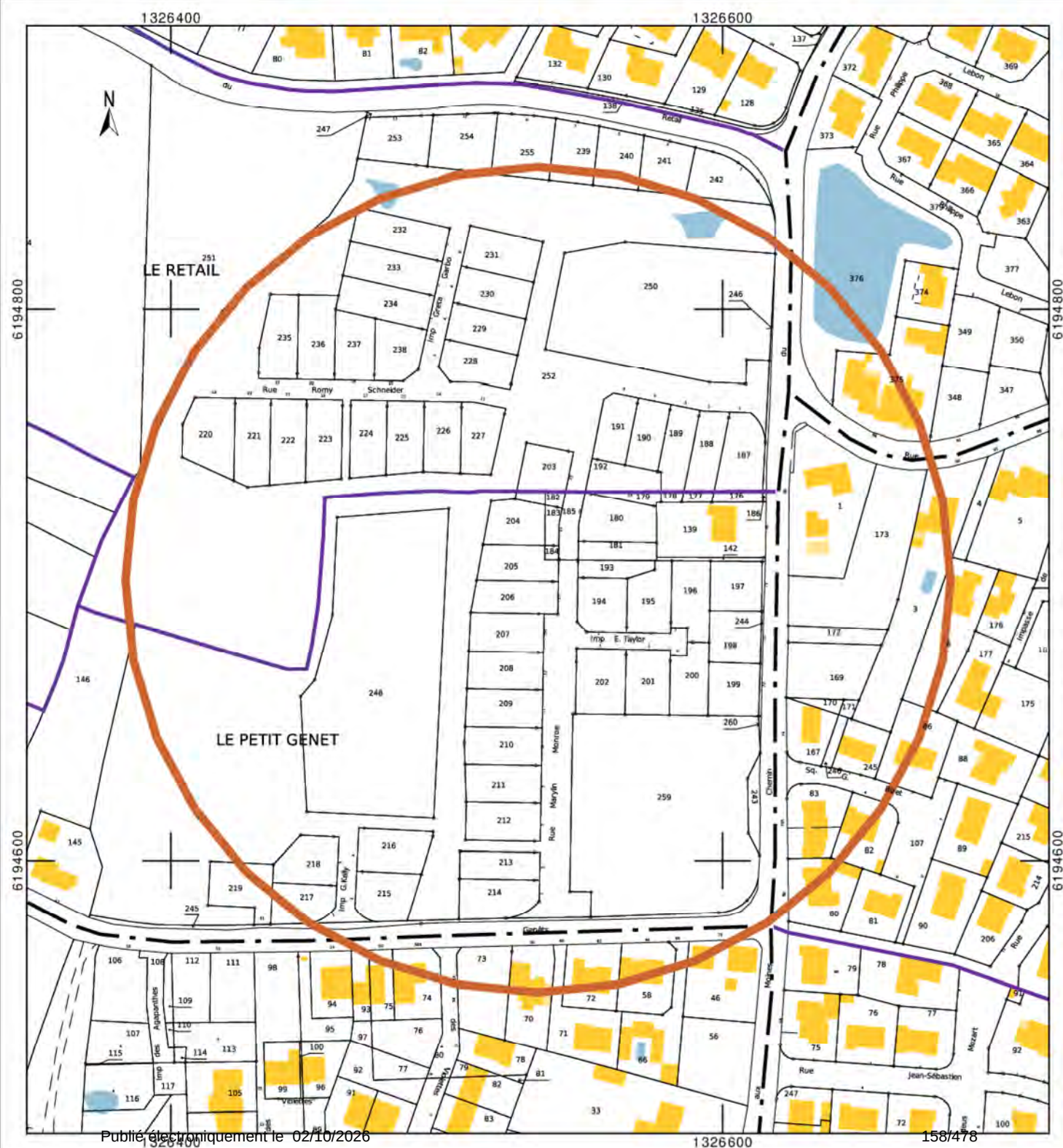
Publié le

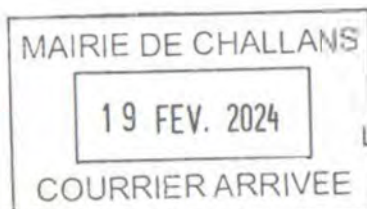
ID : 085-218500478-20260928-CM202609_113-DE

Cite administrative Travot Rue du 93eme
RI 85020
85020 LA ROCHE SUR YON CEDEX
tél. 02 51 45 12 39 -fax
ptgc.850.la-roche-sur-
yon@dgfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr





La Roche-sur-Yon, le 15 février 2024

Dossier suivi par : Jean Philippe BEAURENAULT
☎ 02 51 09 85 13
Jeanphilippe.beaurenault@vendeehabitat.fr

Monsieur Rémi PASCREAU
Maire de CHALLANS
Hôtel de Ville
BP 239
85302 CHALLANS CEDEX

N/Réf. : Aménagement Prospective et Accession
n° 52 C/JJFB

Objet : Lotissement les Genêts - CHALLANS

Monsieur le Maire,

Pour faire suite au rendez-vous du 21 novembre dernier, nous vous confirmons une nouvelle fois l'intérêt de réaliser l'opération des logements sociaux en Bail Réel et Solidaire (BRS) sur le lotissement des Genêts.

Concernant le programme de 12 logements en accession sociale en Bail Réel et Solidaire nous avons le plaisir de vous informer de la revalorisation de l'offre foncière préalablement proposée.

Après étude de faisabilité et à la suite du passage en zone B1 de la commune, l'achat par Vendée Foncier Solidaire de l'ilot C peut être proposé au prix de 200 €/TTC m² de SHAB compris branchement tous réseaux pour l'ilot C (EU/EP/FT/EDF/AEP).

Soit une offre globale par Vendée Foncier Solidaire de 190 000 € TTC pour les BRS.

Afin de concourir à l'équilibre financier du projet en BRS, il est demandé à la commune une subvention de 3 000 € par logement (36 000 €), en complément de celle versée par le Département du même montant.

Concernant le programme de 60 logements locatifs sociaux (ILOT A/B) afin notamment de favoriser la diversification de l'offre de logements, nous vous proposons de modifier la répartition des financements tel que présentée ci-dessous :

- Nombre de PLS : 6 comprenant 3T2, 2T3, 1T4
- Nombre de PLUS : 36 comprenant 19T2, 8T3, 8T4, 1T5
- Nombre de PLAI : 18 comprenant 9T2, 5T3, 3T4, 1T5

Si cette proposition vous agréee, je vous remercie de bien vouloir nous transmettre votre accord.

Dans cette attente, mes services et moi-même restons à votre disposition pour toute information complémentaire.

Je vous prie d'accepter, Monsieur le Maire, mes salutations respectueuses.

Bien à toi
Le Directeur Général

Laurent SAUSSAYE

Conformément à la réglementation applicable en matière de protection des données personnelles, vous disposez d'un droit d'accès, de rectification, d'opposition au traitement des données personnelles qui vous concernent. Pour tout renseignement, nous vous invitons à contacter le Délégué à la Protection des Données par courrier ou à l'adresse mail : mesdonnees@vendeehabitat.fr en joignant un justificatif d'identité.

OPH de Vendée
28, rue Benjamin Franklin - CS 60045
85002 La Roche-sur-Yon Cedex
www.vendeehabitat.fr
Tél. : 02 51 09 85 85
Fax : 01 57 67 34 10

**Direction Générale
Service Foncier**

Dossier suivi par : Virginie FABBRI
Réf : SR/VF
Tél : 02 51 49 78 77
foncier@challans.fr

VENDÉE HABITAT

Service Aménagement Prospective et
Accession
28 rue Benjamin Franklin – CS 60045
85002 LA ROCHE-SUR-YON CEDEX

Objet : Lotissement Les Genêts - CHALLANS

Monsieur,

Par courrier du 15 février 2024, vous confirmez l'intérêt de Vendée Habitat quant à la réalisation d'une opération de logements sociaux dans le lotissement Les Genêts sur les macro-lots A, B et C pour lesquels vous avez répondu à l'appel à projet en 2023.

Vous proposez la répartition des financements suivante :

- PLS : 6 logements de type T2(3), T3(2) et T4(1)
- PLUS : 36 logements de type T2(19), T3(8), T4(8) et T5(1)
- PLAI : 18 logements de type T2(9), T3(5), T4(3) et T5(1)
- BRS : 12 logements

Concernant les logements en accession sociale en Bail Réel et Solidaire, Vendée Habitat propose une acquisition du foncier par Vendée Foncier Solidaire au prix de 200€TTC/m² de SHAB branchements tous réseaux compris (EU/EP/FT/EDF/AEP), soit une offre globale de 190000,00 € TTC pour les BRS.

Afin d'équilibrer cette opération en BRS, vous sollicitez de la commune une subvention de 3000,00€ par logement soit 36000,00€ pour les 12 logements en BRS.

Je vous confirme l'accord de principe de la commune de CHALLANS sur cette proposition financière en précisant que cette somme sera inscrite au budget général de 2025.

Vous remerciant de prendre en compte cet accord,

Veuillez croire, Monsieur, en l'assurance de ma considération distinguée.



Le Maire

Rémi PASCREAU

Le Maire
Conseiller départemental

**Direction Générale
Service Foncier**

Dossier suivi par : Virginie FABBRI
Réf : SR/VF
Tél : 02 51 49 78 77
foncier@challans.fr

VENDÉE HABITAT
Service Aménagement Prospective et
Accession
28 rue Benjamin Franklin – CS 60045
85002 LA ROCHE-SUR-YON CEDEX

Dossier suivi par Jean-Philippe BEAURENAULT

Objet : Lotissement Les Genêts - CHALLANS

Monsieur,

Par courrier du 15 février 2024, vous confirmez l'intérêt de Vendée Habitat quant à la réalisation d'une opération de logements sociaux dans le lotissement Les Genêts sur les macro-lots A, B et C pour lesquels vous avez répondu à l'appel à projet en 2023.

Cette offre proposait une acquisition des macro-lots A et B par Vendée Habitat au prix de 600 000,00€ HT et du macro-lot C par Vendée Foncier Solidaire (VFS) au prix de 190 000,00€ TTC pour la production de logements sociaux en BRS.

Le 14 juin 2024, je vous confirmais l'accord de principe de la commune sur la proposition financière concernant les logements en accession sociale en BRS.

En complément, je vous confirme l'accord de principe de la commune quant à la cession à Vendée Habitat des macro-lots A et B au prix de 600 000,00€ HT, sous réserve de la demande effective d'achat par VFS du macro-lot C et de l'approbation de ces accords de principe par le conseil municipal.

Vous remerciant de prendre en compte ces éléments,

Veuillez croire, Monsieur, en l'assurance de ma considération distinguée.

Le Maire


Régis PASCREAU

Direction régionale des Finances publiques des Pays de
la Loire et du département de Loire-Atlantique

Le 20/06/24

Pôle d'évaluation domaniale

4 quai de Versailles – CS 93503
44035 Nantes Cedex 1

téléphone : 02 40 20 75 96

mél. : drfip44.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

La Directrice régionale des Finances publiques
des Pays de la Loire et de la Loire Atlantique

à

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Philippe VISTOUR

téléphone : 06 85 11 61 41

courriel : philippe.vistour@dgfip.finances.gouv.fr

M Le Maire
1 Bld Lucien Dodin
85300 CHALLANS

Réf DS: 18491870

Réf OSE : 2024-85047-46587

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

[La charte de l'évaluation du Domaine, élaborée avec l'Association des Maires de France, est disponible sur le site collectivites-locales.gouv.fr](https://collectivites-locales.gouv.fr)



Nature du bien :

Terrain

Adresse du bien :

Lotissement les Genêts 85300 Challans

Valeur :

190 000 €, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %

1 - CONSULTANT : COMMUNE DE CHALLANS

affaire suivie par : Virginie FABBRI

2 - DATES

de consultation :	19/06/2024
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	19/06/2024

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	☒
Acquisition :	amiable ☐ par voie de préemption ☐ par voie d'expropriation ☐
Prise à bail :	☐
Autre opération :	

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	☒
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 ¹ :	☐
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	☐

3.3. Projet et prix envisagé

Cession du lot C logement social, lotissement les Genêts, à Vendée Habitat. Prix proposé par l'opérateur sous BRS à 200 €/m² SHAB ou 15 833 TTC par logement.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

La commune de Challans est une ville dynamique d'environ 20 000 habitants qui se caractérise par un marché immobilier tendu où l'offre peine à satisfaire la demande.

¹ Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

4.2. Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie

4.3. Références cadastrales

L'immeuble sous expertise figure au cadastre sous les références suivantes : Parcelle DK 250.

4.4. Descriptif

Terrain à bâtir en lotissement.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Commune de Challans

5.2. Conditions d'occupation

Libre.

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

Le site est en zone 1AUh au PLU de la commune.

6.2. Date de référence et règles applicables

Sans objet.

7 - MÉTHODE(S) D'ÉVALUATION MISE(S) EN ŒUVRE

La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison qui consiste à fixer la valeur vénale ou locative à partir de l'étude objective des mutations de biens similaires ou se rapprochant le plus possible de l'immeuble à évaluer sur le marché immobilier local. Au cas particulier, cette méthode est utilisée car il existe un marché immobilier local avec des biens comparables à celui du bien à évaluer.

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

8.1.1. Sources internes à la DGFIP et critères de recherche – Termes de comparaison

Les dossiers de BRS récents sont les suivants :

N° de dossier	commune	adresse du bien	nature du bien	Réf cadastrales	Surface parcelle	Type logement	Surf hab	NB logt	VV	VV au m² hab	Au logement
2024-85113-00123	Ile d'Yeu	Rue du Mouscar	TAB	AD 564-763		BRS	280,69	5	85 000 €	303 €	17 000 €
2023-85109-96829	Les Herbiers	Rue des peupliers	TAB	R 2473	805	BRS	140	2	63 000 €	450 €	31 500 €
2024-85083-02234	L'Épine	Imp des Corsaires	TAB	AL 1089			950	14	238 000 €	251 €	17 000 €
2024-85047-05729	Challans	Rue du four banal	TAB	AH 1327		BRS	631,66	9	158 000 €	250 €	17 556 €

8.2. Analyse et arbitrage du service – Termes de référence et valeur retenue

Le prix de cession du foncier à 200 €/m² est un peu en dessous de la fourchette des prix, mais acceptable, en effet, cela représente 15 833 €/logement.

9- DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE – MARGE D'APPRÉCIATION

L'évaluation aboutit à la détermination d'une valeur, éventuellement assortie d'une marge d'appréciation, et non d'un prix. Le prix est un montant sur lequel s'accordent deux parties ou qui résulte d'une mise en concurrence, alors que la valeur n'est qu'une probabilité de prix.

La valeur vénale du bien est arbitrée à **190 000 €**.

Elle est exprimée TTC et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur maximale d'acquisition sans justification particulière à 171 000 €.

La marge d'appréciation reflète le degré de précision de l'évaluation réalisée (plus elle est faible et plus le degré de précision est important). De fait, elle est distincte du pouvoir de négociation du consultant.

Dès lors, le consultant peut, bien entendu, toujours vendre à un prix plus élevé ou acquérir à un prix plus bas sans nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale.

Par ailleurs, sous réserve de respecter les principes établis par la jurisprudence, les collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics ont la possibilité de s'affranchir de cette valeur par une délibération ou une décision pour vendre à un prix plus bas ou acquérir à un prix plus élevé.

10- DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 18 mois.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'accord* des parties sur la chose et le prix (article 1583 du Code Civil) n'intervenait pas ou si l'opération n'était pas réalisée dans ce délai.

**pour les collectivités territoriales et leurs groupements, la décision du conseil municipal ou communautaire de permettre l'opération équivaut à la réalisation juridique de celle-ci, dans la mesure où l'accord sur le prix et la chose est créateur de droits, même si sa réalisation effective intervient ultérieurement.*

En revanche, si cet accord intervient durant la durée de validité de l'avis, même en cas de signature de l'acte authentique chez le notaire après celle-ci, il est inutile de demander une prorogation du présent avis.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait également nécessaire si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer au cours de la période de validité du présent avis.

Aucun avis rectificatif ne peut, en effet, être délivré par l'administration pour prendre en compte une modification de ces dernières.

11- OBSERVATIONS

L'évaluation est réalisée sur la base des éléments communiqués par le consultant et en possession du service à la date du présent avis.

Les inexactitudes ou insuffisances éventuelles des renseignements fournis au pôle d'évaluation domaniale sont susceptibles d'avoir un fort impact sur le montant de l'évaluation réalisée, qui ne peut alors être reproché au service par le consultant.

Il n'est pas tenu compte des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

12- COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

Les avis du Domaine sont communicables aux tiers dans le respect des règles relatives à l'accès aux documents administratifs (loi du 17 juillet 1978) sous réserve du respect du secret des affaires et des règles régissant la protection des données personnelles.

Certaines des informations fondant la présente évaluation sont couvertes par le secret professionnel.

Ainsi, en cas de demande régulière de communication du présent avis formulée par un tiers ou bien de souhait de votre part de communication de celui-ci auprès du public, il vous appartient d'occulter préalablement les données concernées.

Pour la Directrice régionale des finances publiques



Philippe VISTOUR
inspecteur des finances publiques

**PROMESSE UNILATERALE DE VENTE DE TERRAINS EN LOTISSEMENT
LES GENETS – ILOT C**

ENTRE-LES SOUSSIGNES CI-APRES NOMMES

A ETE CONVENUE LA PRESENTE PROMESSE UNILATERALE DE VENTE.

INFORMATION PREALABLE

Les parties ci-après nommées, devant conclure entre elles un avant-contrat portant sur la vente de biens immobiliers, sont informées que la forme sous signature privée du présent avant contrat ne leur permettra pas de le faire publier au service de la publicité foncière.

En conséquence, si l'une des parties refuse ou est devenue incapable de réaliser ou de réitérer la convention par acte authentique, l'autre partie ne pourra pas faire inscrire les présentes directement au fichier immobilier afin de conserver son droit et de le rendre opposable aux tiers, préalablement à toute décision de justice.

Les parties averties de cette situation déclarent néanmoins persister dans la conclusion entre elles d'un acte sous signatures privées.

Par suite, en cas de refus ou d'incapacité de l'une des parties, un procès-verbal authentique avec l'acte sous signatures privées pour annexe pourra, à la requête de l'autre partie, être dressé afin de constater cette défaillance, sans pour autant conférer une authenticité à l'acte ainsi annexé.

Ce procès-verbal pouvant alors être publié au fichier immobilier dans l'attente d'une décision judiciaire.

TERMINOLOGIE

Le vocable employé au présent acte est le suivant :

- Le "**PROMETTANT**" désignera le ou les promettants, qui, en cas de pluralité, contracteront les obligations mises à leur charge solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit rappelée chaque fois,

- Le "**BENEFICIAIRE**" désignera le ou les bénéficiaires qui, en cas de pluralité, contracteront les obligations mises à leur charge solidairement entre eux sans que cette solidarité soit rappelée chaque fois,

- Le "**BIEN**" désignera l'ensemble des immeubles objet des présentes.

CECI EXPOSE, il est passé à la promesse objet des présentes

PARTIE I - ELEMENTS DESCRIPTIFS

IDENTIFICATION DES PARTIES

"PROMETTANT"

La Commune de CHALLANS ****

"BENEFICIAIRE"

L'établissement public dénommé **OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DE VENDEE**, Etablissement public local à caractère industriel ou commercial, dont le siège est à LA ROCHE-SUR-YON (85000), 28 rue Benjamin Franklin, identifiée au SIREN sous le numéro 278500012 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de LA ROCHE SUR YON.

QUOTITES PROMISES

La Commune de CHALLANS promet la pleine propriété des biens figurant dans la désignation.

QUOTITES ACQUISES

L'établissement public dénommé OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DE VENDEE acquiert la pleine propriété

PRESENCE – REPRESENTATION

-La Commune de CHALLANS est représentée par +++, agissant en sa qualité de ++, ayant tous les pouvoirs à l'effet des présentes aux termes de ++.

- L'établissement public dénommé OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DE VENDEE est représentée par Monsieur Laurent Saussaye, Directeur Général de Vendée Habitat, nommée par délibération du Conseil d'Administration en date du 14 décembre 2021, agissant en qualité de Directeur Général au nom et pour le compte de l'Organisme VENDEE HABITAT, dénomination sociale OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DE VENDEE, Etablissement public à caractère Industriel et Commercial, spécialement habilitée à l'effet des présentes en vertu d'une délibération du Bureau en date du 11 mars 2026, transmise à la Préfecture de la Vendée le 16 mars 2026, dont une copie est demeurée ci-jointe.

DECLARATIONS SUR LA CAPACITE

Le **PROMETTANT** déclare avoir la pleine capacité pour contracter aux présentes, n'étant soumis ni susceptible d'être soumis à aucune mesure pouvant porter atteinte à celle-ci.

En outre, il déclare que les mentions le concernant relatées ci-dessus sont exactes et complètes.

De son côté, le représentant de **BENEFICIAIRE** déclare avoir pleine capacité pour contracter selon les termes et conditions des présentes.

Documents relatifs à la capacité et à la qualité des parties

Les pièces suivantes ont été produites à l'appui des déclarations du **BENEFICIAIRE** sur sa capacité :

Concernant la société OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DE VENDEE

Extrait K bis.

Certificat de non-faillite.

Ces documents ne révèlent aucun empêchement à la signature des présentes.

PERMIS D'AMENAGER

Le **PROMETTANT** a obtenu un permis d'aménager le ++++.

Ce permis a autorisé la création +++++ suivant le plan de division qui était joint au dossier de la demande d'autorisation de lotir.

DESIGNATION DU BIEN

CHALLANS (VENDEE) 85300.

Une parcelle de terrain à bâtir

Portant l'indication « ilot C » du lotissement dénommé « Les Genêts »

Cadastrée :

Section	N°	Lieudit	Surface
DK	250	79 CHE DU GUE AUX MOINES	34a 48 ca

Tel que figurant sur le plan demeuré ci-annexé.

Il est précisé que le BENEFCIAIRE devenu acquéreur se conformera au règlement du lotissement.

Tel que le **BIEN** existe, s'étend, se poursuit et comporte, avec toutes ses aisances, dépendances et immeubles par destination, servitudes et mitoyennetés, tous droits et facultés quelconques y attachées, sans exception ni réserve, autres que celles pouvant être le cas échéant relatées aux présentes.

OBLIGATION D'INFORMATION SUR LE BORNAGE

En application des dispositions de l'article L115-4 du Code de l'urbanisme, le **BENEFCIAIRE** ayant l'intention de construire sur le lot de lotissement un immeuble en tout ou partie à usage d'habitation, le **PROMETTANT** précise qu'un bornage effectué par un Géomètre-Expert a fixé les limites du terrain.

Ce bornage a été établi par +++ Géomètre-Expert à ++++.
Un exemplaire du plan de bornage est demeuré ci-annexé.

LOTISSEMENT

Il a été établi un dossier de lotissement comportant :

1° - Les plans faisant apparaître :

- la situation du terrain,
- le morcellement,
- les réseaux,
- l'aménagement paysager.

2° - Le programme des travaux indiquant les caractéristiques des divers ouvrages à réaliser et les conditions de leur réalisation.

3° - Un règlement fixant les règles et servitudes d'intérêt général imposées dans le lotissement et concernant notamment les caractères et la nature des constructions à édifier, la tenue des propriétés, les plantations et les clôtures.

4° - La notice de présentation indiquant les données urbaines et les usages des divers ouvrages à réaliser.

Le lotissement a été autorisé par un arrêté délivré par le Maire au nom de la commune de CHALLANS en date du 15 décembre 2022 portant le numéro PA 085 047 22 C0012 ayant fait l'objet d'un permis d'aménager modificatif en date du 29 janvier 2024 portant le numéro PA 085 047 22 C0012 M01.

L'ensemble des pièces constitutives du lotissement, dont les arrêtés sus visés, a été déposé au rang des minutes de Maître Valérie HUVELIN-ROUSSEAU notaire à CHALLANS, publié au service de la publicité foncière de LA VENDEE le 16 janvier 2025, volume 2025P, numéro 1516.

PRIX

La vente, en cas de réalisation, auront lieu moyennant le prix principal de **CENT QUATRE-VINGT MILLE TROIS CENT SEIZE EUROS ET SEIZE CENTIMES (180 316,16 €)** hors taxes, qui sera payable comptant le jour de la réitération authentique de vente.

Le prix principal sera assorti de la TVA sur la marge. Le montant de la TVA sera déterminé par le notaire au cours de la signature de l'acte authentique.

FRAIS

Le **BENEFICIAIRE** devenue **ACQUEREUR** paiera les frais des actes qui seront la suite ou la conséquence du présent acte.

PROMESSE DE VENTE

Le **PROMETTANT** confère au **BENEFICIAIRE** la faculté d'acquérir, le **BIEN** ci-dessus identifié, tel que le **BIEN** est désigné ci-dessus avec tous immeubles par destination pouvant en dépendre et tel que le **BENEFICIAIRE** déclare le connaître pour l'avoir vu et visité.

Le **BENEFICIAIRE** accepte la présente promesse de vente en tant que promesse, mais se réserve la faculté d'en demander ou non la réalisation suivante qu'il lui conviendra.

Il est convenu que toutes conditions suspensives étant réalisées, et faute par le **BENEFICIAIRE** d'avoir signé l'acte d'acquisition, dans les formes et délais ci-après fixés, il sera déchu du droit d'exiger la réalisation de la présente promesse, celle-ci étant alors considérée comme nulle et non avenue sauf, s'il y a lieu, les effets de la clause "indemnité d'immobilisation" ci-après éventuellement convenue, le **PROMETTANT** recouvrant par la seule échéance du terme, non suivie de la réalisation par le **BENEFICIAIRE**, son entière liberté sans qu'il soit besoin de remplir aucune formalité.

DELAI

La promesse est consentie pour un délai expirant le **31/12/2029**.

A l'issue du délai si le **BENEFICIAIRE** n'a pas acheté les biens objet des présentes, le **PROMETTANT** sera libéré de son engagement.

REALISATION

La réalisation de la promesse aura lieu par la signature d'un acte authentique constatant le caractère définitif de la vente, accompagnée du paiement du prix et du versement des frais par virement dans le délai ci-dessus.

Ces actes seront reçus par l'Office Notarial de **Maître HUVELIN-ROUSSEAU**, notaire à **CHALLANS** avec la participation de Maître BARREAU, notaire à CHALLANS.

En toute hypothèse, le transfert de propriété est reporté au jour de la constatation de la vente en la forme authentique, même si l'échange de consentement nécessaire à la formation de la convention est antérieur à la vente.

FORCE EXECUTOIRE DE LA PROMESSE

Il est entendu entre les parties qu'en raison de l'acceptation par le **BENEFICIAIRE** de la promesse faite par le **PROMETTANT**, en tant que simple promesse, il s'est formé entre elles un contrat dans les termes de l'article 1124 du Code civil. En conséquence, et pendant toute la durée du contrat, celui-ci ne pourra être révoqué que par leur consentement mutuel.

Il en résulte notamment que :

Le **PROMETTANT** a, pour sa part, définitivement consenti à la vente et qu'il est d'ores et déjà débiteur de l'obligation de transférer la propriété au profit du **BENEFICIAIRE** aux conditions des présentes si ce dernier lève son option. Le **PROMETTANT** ne peut, par suite, pendant toute la durée de la présente promesse conférer une autre promesse à un tiers ni aucun droit réel ni charge quelconque sur le **BIEN**, consentir aucun bail, location ou prorogation de bail. Il ne pourra non plus apporter aucune modification matérielle, si ce n'est avec le consentement du **BENEFICIAIRE**, ni détérioration au **BIEN**.

Toute rétractation unilatérale de la volonté du **PROMETTANT** pendant le temps laissé au **BENEFICIAIRE** pour opter sera de plein droit inefficace et ne pourra produire aucun effet sans l'accord exprès de ce dernier. En outre, le **PROMETTANT** ne pourra pas se prévaloir des dispositions de l'article 1590 du Code civil en offrant de restituer le double de la somme le cas échéant versée au titre de l'indemnité d'immobilisation.

En cas de refus par le **PROMETTANT** de réaliser la vente par acte authentique, le **BENEFICIAIRE** pourra poursuivre l'exécution forcée de la vente par voie judiciaire.

PARTIE II – LES CONDITIONS DE LA VENTE EN CAS DE REALISATION

A - A la charge du PROMETTANT

Le PROMETTANT :

- Supportera les conséquences de l'existence des servitudes qu'il aurait conférées sur le **BIEN** et qu'il n'aurait pas indiquées aux présentes.

- Réglera au moyen du prix de la vente, l'intégralité des sommes restant dues aux créanciers inscrits, dans le délai de dix jours de la délivrance de l'état hypothécaire sur formalité et rapportera, à ses frais, les mainlevées et certificats de radiation de toutes ces inscriptions, dans le mois de la dénonciation amiable qui lui en sera faite au domicile ci-après élu.

- Indemniser le **BENEFICIAIRE** de tous frais extraordinaires de purge.

Le tout de manière que le **BIEN** soit libre de toute inscription hypothécaire, mention ou saisie.

- Fera son affaire personnelle du paiement de la totalité de la taxe foncière en ce compris celle exigible pour l'année au cours de laquelle aura lieu l'entrée en

jouissance du **BENEFICIAIRE** en cas de réalisation, le **BENEFICIAIRE** devant toutefois rembourser au **PROMETTANT** le prorata de cette taxe pour la période courue du jour de l'entrée en jouissance au 31 décembre suivant.

Observation étant ici faite que le **PROMETTANT** est un vendeur professionnel ou considéré comme tel, par suite les clauses d'exonération de garanties envers le **BENEFICIAIRE** ne s'appliquent pas.

B - A la charge du BENEFICIAIRE

Le **BENEFICIAIRE** :

- Prendra le **BIEN** dans l'état où il se trouvera le jour de l'entrée en jouissance, avec garanties de la part du **PROMETTANT** pour :

. La qualité du sol et du sous-sol à l'effet de permettre l'édification de constructions telles que prévues au règlement du lotissement ;

Le **PROMETTANT** autorise le **BENEFICIAIRE** à réaliser dès à présent tous sondages de sol.

La présente promesse est consentie sous la condition que la nature du sous-sol ne comporte pas de sujétions particulières nécessitant des fondations spéciales (pieux, radiers, etc...), ni des ouvrages de protection contre l'eau (cuvelage), et ne révèle pas de pollution particulière, dont le coût serait disproportionné par rapport au coût de construction final.

. L'existence des seules servitudes pouvant, le cas échéant, être relatées aux présentes ;

. La surface du terrain ;

. L'absence de tous recours et procédures en cours concernant le lotissement.

- Acquittera à compter du jour de l'entrée en jouissance, tous les impôts, taxes et autres charges de toute nature auxquels le **BIEN** peut et pourra être assujéti ; il remboursera au **PROMETTANT** le prorata de la taxe foncière courue de la date fixée pour l'entrée en jouissance au 31 décembre suivant.

- Paiera tous les frais, droits et émoluments de l'acte authentique de vente, leurs suites et leurs conséquences, sauf si les présentes ont convenu « contrat en mains ».

LES CONDITIONS SUSPENSIVES

Cette promesse est faite sous les conditions suspensives suivantes :

CONDITIONS SUSPENSIVE STIPULEES AU PROFIT DU PROMETTANT ET DU BENEFICIAIRE

Aucun droit de préemption, quel qu'il soit, résultant de dispositions légales ne doit être exercé sur l'immeuble concerné. Dans l'hypothèse où un tel droit existerait, le **PROMETTANT** s'engage à procéder sans délai, aux formalités nécessaires à sa purge.

L'offre par le titulaire du droit de préemption ou de substitution d'acquérir à des prix et conditions différents de ceux notifiés entraînera la non-réalisation de la condition suspensive au même titre que l'exercice pur et simple du droit de préemption.

CONDITIONS SUSPENSIVES STIPULEES AU PROFIT DU BENEFICIAIRE UNIQUEMENT AUXQUELLES CELUI-CI POURRA TOUJOURS RENONCER – A L'EXCEPTION DES DEUX PREMIERES

Droit de propriété

Que le **PROMETTANT** justifie d'un droit de propriété régulier et trentenaire.

Capacité

Que le **PROMETTANT** dispose, lors de la réalisation des présentes, de la capacité ou des pouvoirs nécessaires à une vente amiable.

Urbanisme

Que les documents d'urbanisme ne révèlent aucun projet ou servitudes de nature à déprécier la valeur du **BIEN**. Le **PROMETTANT** déclare qu'à sa connaissance l'immeuble n'est grevé d'aucune servitude particulière. Cette déclaration est faite sans aucune garantie et si contre toute attente, les renseignements d'urbanisme délivrés révélaient de telles mesures ou servitudes, le **BENEFICIAIRE** aura la faculté de renoncer à la réalisation de la promesse de vente.

Servitudes

Que le **BIEN** ne soit grevé d'aucune servitude conventionnelle susceptible soit d'en déprécier la valeur soit d'empêcher la réalisation de l'opération de construction envisagée par le **BENEFICIAIRE**.

Recours des tiers - Affichage

La présente promesse est également consentie sous la condition suspensive que le permis de construire n'ait fait l'objet d'aucun recours ou d'oppositions de la part d'un tiers susceptible de conduire, à un sursis à exécuter l'ouvrage, ou à l'annulation du permis, à l'intérieur du délai qui lui est imparti à cet effet, c'est-à-dire à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain.

En cas de recours, les parties conviennent que le délai de réalisation de la condition suspensive sera automatiquement prorogé jusqu'à l'expiration de la procédure en cause.

L'affichage du permis de construire devra être effectué à la diligence du **BENEFICIAIRE** ou de son substitué. Le **BENEFICIAIRE** s'engage à faire procéder à cet affichage au plus tard dans le délai de dix jours de la date à laquelle l'obtention du permis de construire lui aura été notifiée par l'Administration compétente pour sa délivrance. Cet affichage sur le terrain, sera constaté par un acte d'un commissaire de justice, aux frais du **BENEFICIAIRE**.

Faute par le **BENEFICIAIRE** de faire procéder à cet affichage dans le délai imparti il ne pourra se prévaloir de la présente condition suspensive auquel il sera réputé avoir renoncé.

Retrait par l'administration

La présente promesse est également consentie sous la condition suspensive que l'administration n'exerce pas la faculté de retrait dans le délai de trois mois de la délivrance du permis.

Agrément

Le **BENEFICIAIRE** déclare devoir obtenir une décision d'agrément par l'autorité compétente, ainsi que le cas échéant, les subventions attribuées par les collectivités locales dans le cadre des aides pour l'accession sociale selon les règles en vigueur. Les parties décident à titre conventionnel que le présent contrat est conclu sous la condition suspensive de l'obtention de l'agrément, et des subventions qui devront être

obtenues au plus tard le 31/03/2027. Le **BENEFICIAIRE** s'oblige à effectuer toutes les démarches nécessaires à l'obtention de l'agrément, et des subventions.

INDEMNITE D'IMMOBILISATION - SÉQUESTRE

Compte-tenu de la qualité de l'**ACQUEREUR**, d'un commun accord entre les parties, il ne sera versé aucun dépôt de garantie.

INTERDICTION POUR LE PROMETTANT - DOMMAGES ET INTERÊTS

Le **PROMETTANT** dont l'engagement résultant des présentes est ferme et irrévocable ne pourra en aucun cas se refuser à réaliser la vente.

En cas de refus d'intervenir à l'acte notarié lors de la constatation de la réalisation de la vente, il pourra y être contraint par les voies judiciaires et devra rembourser au **BENEFICIAIRE** tous frais engagés par lui à cet effet, sans préjudice de tous dommages et intérêts éventuels.

Le **PROMETTANT** s'interdit, pendant toute la durée de la présente promesse de conférer aucun droit réel ni charge quelconque sur le **BIEN** à vendre, de consentir aucun bail, location ou prorogation de bail, comme aussi de n'y apporter aucun changement, si ce n'est avec le consentement du **BENEFICIAIRE**.

Il ne pourra non plus apporter aucune modification matérielle ni détérioration au **BIEN**.

PLAN DE PREVENTION DES RISQUES

Le plan de prévention des risques est un document élaboré par les services de l'Etat avec pour but d'informer, à l'échelle communale, de l'existence de zones à risques, et de définir, pour ces zones, les mesures nécessaires à l'effet de réduire les risques à l'égard de la population.

A cet effet, un état est établi à partir des informations mises à disposition par le préfet.

Etat des risques naturels, miniers et technologiques

Un état des risques en date du 10/12/2019 fondé sur les informations mises à disposition par le préfet est annexé.

A cet état sont joints :

La cartographie du ou des risques majeurs existants sur la commune avec localisation de l'immeuble concerné sur le plan cadastral.

La liste des arrêtés de catastrophe naturelle de la commune.

Plan de prévention des risques naturels

L'immeuble n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques naturels.

Plan de prévention des risques miniers

L'immeuble n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques miniers.

Plan de prévention des risques technologiques

L'immeuble n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques technologiques.

Sismicité

L'immeuble est situé dans une zone 3, risque modéré.

Absence de sinistres avec indemnisation

Le **VENDEUR** déclare qu'à sa connaissance l'immeuble n'a pas subi de sinistres ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L 125-2 ou de l'article L 128-2 du Code des assurances.

Risques liés à la présence de Radon

L'immeuble est situé sur l'échelle réglementaire dans une commune, avec un potentiel radon de 2/3

Aléa – Retrait gonflement des argiles

Aux termes des informations mises à disposition par la Préfecture du département, l'immeuble est concerné par la cartographie de l'aléa retrait gonflement des argiles établie par le ministère de l'Écologie, de l'énergie et du développement durable et de la mer ainsi que par la direction départementale de l'équipement.

L'aléa le concernant est un aléa modéré.

Une copie de la cartographie d'aléa retrait gonflement des argiles est annexée.

Consultation de bases de données environnementales

Les bases de données suivantes ont été consultées :

La base de données BASIAS (Base des anciens sites industriels et activités de services).

La base de données BASOL (Base de données sur les sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif).

La base de données GEORISQUES.

Une copie de ces consultations est annexée.

PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

Des dispositions suivantes du Code de l'environnement :

- Celles de l'article L 514-20 du Code de l'environnement, et ce dans la mesure où une installation soumise à autorisation ou à enregistrement a été exploitée sur les lieux :

« Lorsqu'une installation soumise à autorisation, ou à enregistrement, a été exploitée sur un terrain, le vendeur de ce terrain est tenu d'en informer par écrit l'acheteur ; il l'informe également, pour autant qu'il les connaisse, des dangers ou inconvénients importants qui résultent de l'exploitation.

Si le vendeur est l'exploitant de l'installation, il indique également par écrit à l'acheteur si son activité a entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives. L'acte de vente atteste de l'accomplissement de cette formalité.

A défaut et si une pollution constatée rend le terrain impropre à sa destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans à compter de la découverte de la pollution, l'acheteur a le choix de demander la résolution de la vente ou de se faire restituer une partie du prix ; il peut aussi demander la réhabilitation du site aux frais du vendeur, lorsque le coût de cette réhabilitation ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente. »

- Celles de l'article L 125-7 du Code de l'environnement, et ce dans la mesure où une installation soumise à autorisation ou à enregistrement n'a pas été exploitée sur les lieux :

« Sans préjudice de l'article L 514-20 et de l'article L 125-5, lorsqu'un terrain situé en zone d'information sur les sols mentionné à l'article L 125-6 fait l'objet d'un contrat de vente ou de location, le vendeur ou le bailleur du terrain est tenu d'en informer par écrit l'acquéreur ou le locataire. Il communique les informations rendues publiques par l'Etat, en application du même article L. 125-6. L'acte de vente ou de location atteste de l'accomplissement de cette formalité.

A défaut et si une pollution constatée rend le terrain impropre à sa destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans à compter de la découverte de la pollution, l'acheteur ou le locataire a le choix de demander la résolution du contrat ou, selon le cas, de se faire restituer une partie du prix de vente ou d'obtenir une réduction du loyer. L'acquéreur peut aussi demander la réhabilitation du terrain aux frais du vendeur lorsque le coût de cette réhabilitation ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente. »

En outre, pour ce qui concerne le traitement des terres qui seront excavées, elles deviennent alors des meubles et, si elles sont polluées, seront soumises à la réglementation des déchets. Elles devront, à ce titre, faire l'objet d'une évacuation dans des décharges appropriées au caractère dangereux, non dangereux ou inerte des déchets.

Le **PROMETTANT** déclare :

- ne pas avoir personnellement exploité une installation soumise à autorisation sur les lieux objet des présentes ;
- ne pas connaître l'existence de déchets considérés comme abandonnés ;
- qu'à sa connaissance :
- l'activité exercée dans l'immeuble objet des présentes n'a pas entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives visées par l'article L 514-20 du Code de l'environnement ;
- le bien n'est frappé d'aucune pollution susceptible de résulter notamment de l'exploitation actuelle ou passée ou de la proximité d'une installation soumise à autorisation ;
- il n'a jamais été déposé ni utilisé sur le terrain ou enfoui dans celui-ci de déchets ou substances quelconques telles que, par exemple, amiante, polychlorobiphényles, polychloroterphényles directement ou dans des appareils ou installations pouvant entraîner des dangers ou inconvénients pour la santé ou l'environnement ;
- il n'a jamais été exercé sur les lieux dont il s'agit ou les lieux voisins d'activités entraînant des dangers ou inconvénients pour la santé ou l'environnement (air, eaux superficielles ou souterraines, sols ou sous-sols par exemple) ;
- il ne s'est pas produit d'incident ou accident présentant un danger pour la sécurité civile, la qualité, la conservation ou la circulation des eaux ;
- qu'il n'a pas reçu de l'administration en sa qualité de "détenteur", aucune injonction de faire des travaux de remise en état de l'immeuble ;
- qu'il ne dispose pas d'information lui permettant de supposer que les lieux ont supporté, à un moment quelconque, une installation classée ou, encore, d'une façon générale, une installation soumise à déclaration.

Archéologie préventive

L'**ACQUEREUR** est informé :

D'une part que le Préfet peut demander l'établissement d'un diagnostic sur l'archéologie préventive imposant la conservation de tout ou partie du site ;

D'autre part sur les conséquences qui peuvent résulter de ce diagnostic tant sur les pièces d'urbanisme que sur les délais fixés quant à la réalisation de l'opération d'aménagement.

Vestiges immobiliers archéologiques

L'article 552 du Code civil dispose que :

"La propriété du sol emporte la propriété du dessus et du dessous. Le propriétaire peut faire au-dessus toutes les plantations et constructions qu'il juge à propos, sauf les exceptions établies au titre *Des servitudes ou services fonciers*. Il peut faire au-dessous toutes les constructions et fouilles qu'il jugera à propos, et tirer de ces fouilles tous les produits qu'elles peuvent fournir, sauf les modifications résultant des lois et règlements relatifs aux mines, et des lois et règlements de police."

Toutefois, l'article L 541-1 du Code du patrimoine dispose que :

"Les dispositions de l'article 552 du code civil relatives aux droits du propriétaire du sol ne sont pas applicables aux biens archéologiques immobiliers mis au jour à la suite d'opérations archéologiques ou de découvertes fortuites réalisées sur des terrains dont la propriété a été acquise après la publication de la loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive. Ces biens archéologiques immobiliers appartiennent à l'Etat dès leur mise au jour à la suite d'opérations archéologiques ou en cas de découverte fortuite."

L'Etat verse au propriétaire du fonds où est situé le bien une indemnité destinée à compenser le dommage qui peut lui être occasionné pour accéder audit bien. A défaut d'accord amiable sur le montant de l'indemnité, celle-ci est fixée par le juge judiciaire.

Il y a lieu de distinguer entre :

Le Risque radon
Risque radon vestige archéologique immobilier enfoui ou dissimulé, et donc ignoré du propriétaire du sol, la propriété de ce vestige ne peut être acquise par prescription ni encore moins par titre. Ce vestige appartient à l'Etat quel qu'en soit le découvreur ou « inventeur ». Un dédommagement est prévu pour les propriétaires des terrains traversés à l'effet d'accéder à ce vestige. Si la découverte du vestige est effectuée par le propriétaire du sol, ce dernier pourra toucher une indemnité en cas d'exploitation commerciale, indemnité soit forfaitaire soit liée aux résultats de l'exploitation. Le tout, bien entendu, si le vestige en question présente un intérêt scientifique ou historique. La commune sur le territoire de laquelle le vestige a été découvert dispose d'un délai de six mois pour délibérer sur l'incorporation du vestige dans son domaine public ou pour renoncer à ses droits sur le vestige. A défaut de délibération dans ce délai, elle est réputée avoir renoncé à exercer ses droits sur le vestige. Lorsque le vestige n'est pas incorporé au domaine public, il peut être cédé à l'amiable par l'Etat, et si dans les six mois du renoncement de la commune il n'est ni incorporé au domaine public ni cédé à l'amiable, l'Etat est censé avoir renoncé à sa propriété, le propriétaire du fonds peut alors demander au préfet de constater cette renonciation par un acte qui doit être publié au service de la publicité foncière, le tout aux termes des dispositions de l'article R 541-1 du Code du patrimoine.

Le vestige archéologique non enfoui ou non dissimulé mentionné dans les actes fait titre de propriété du propriétaire du sol, à défaut de mention dans les actes sa propriété pourra être revendiquée par le propriétaire du sol en invoquant la prescription acquisitive.

RACCORDEMENT AUX RESEAUX

Les frais de raccordement aux réseaux de distribution, notamment d'eau et d'électricité, de la construction à édifier par l'**ACQUEREUR** seront intégralement supportés par ce dernier, y compris les frais de création d'un dispositif d'assainissement individuel ou de raccordement au réseau public d'assainissement, et également le ou les taxes afférentes.

Le PROMETTANT précise qu'un branchement tous réseaux sera mis en place pour chaque parcelle.

Remise de documents AU BENEFICIAIRE

Le **BENEFICIAIRE** déclare avoir reçu :

- le règlement dudit lotissement,

- le programme des travaux.

SITUATION HYPOTHECAIRE

Le **PROMETTANT** déclare que le **BIEN** n'est grevé d'aucun privilège ou hypothèque.

SITUATION LOCATIVE

Le **PROMETTANT** déclare sous sa responsabilité que le **BIEN** est libre de toute location ou occupation.

SERVITUDES

LE PROMETTANT déclare qu'il n'a créé ni laissé acquérir aucune servitude sur le **BIEN** et qu'à sa connaissance il n'en existe aucune.

CONTRAT D'AFFICHAGE

Il n'existe pas de contrat d'affichage sur le lot ni sur les lots voisins pouvant porter une atteinte immédiate au paysage.

En outre, le **PROMETTANT** s'engage à ne pas consentir de tels contrats.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile leur demeure ou siège social respectif.

En outre, et à défaut d'accord amiable entre les parties, toutes les contestations qui pourront résulter des présentes seront soumises au Tribunal Judiciaire de la situation du **BIEN**.

ABSENCE DE FACULTE DE SUBSTITUTION

Le **BENEFICIAIRE** ne pourra substituer dans le bénéfice de la présente promesse aucune personne physique ou morale.

COMMUNICATION DES PIECES ET DOCUMENTS

Le **BENEFICIAIRE** pourra prendre connaissance de toutes les pièces et documents ci-dessus mentionnés directement en l'office notarial dénommé en tête des présentes, sans que ce dernier ait l'obligation de les lui adresser à mesure de leur réception, sauf avis contraire écrit de sa part ou nécessité de l'informer de sujétions particulières révélées par ces pièces et documents.

ABSENCE DE COMMISSION D'INTERMÉDIAIRE

Les parties déclarent que les présentes conventions ont été négociées directement entre elles, sans le concours ni la participation d'un intermédiaire

AFFIRMATION DE SINCERITE

Les parties affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, que le présent acte exprime l'intégralité du prix.

MENTION LEGALE D'INFORMATION

L'office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes.

Pour la réalisation de la finalité précitée, vos données sont susceptibles d'être transférées à des tiers, notamment :

Les partenaires légalement habilités tels que les services de la publicité foncière de la DGFIP,

Les offices notariaux participant à l'acte,

Les établissements financiers concernés,

Les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales.

En vertu de la loi n°78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, les parties peuvent exercer leurs droits d'accès et de rectification aux données les concernant en s'adressant au correspondant Informatique et Libertés désigné par l'office à : cil@notaires.fr.

Disjonction des pièces jointes

Les parties conviennent expressément que les pièces jointes au présent acte sous seing privé pourront être disjointes afin d'être annexées à l'acte authentique de vente.

FAIT à LA ROCHE SUR YON

Le

POUR LE BENEFICIAIRE

ET à CHALLANS

Le

POUR LE PROMETTANT

n° CM202609_114

Séance du 28 septembre 2026 à 18 heures 30 minutes

Membres du Conseil municipal réunis sous la présidence de Alexandre HUVET

Convocation envoyée le 21/09/2026

Nombre de délégués en exercice : 35

Nombre de présents : 30

Nombre de pouvoirs : 5

Nombre de votants : 35

Présents :

M. HUVET, M. LE LANNIC, M. VIOLLEAU, Mme CHRISTOPHE, M. CHARRIER, Mme CHARRON, M. REMAUD, Mme ROUX, M. LATTE, Mme CLEMENT, Mme NEAU, Mme LABBE, Mme FERNANDEZ -LOPEZ, M. PROUX, M. GUILBAUD, M. CANCAN, Mme FRAUDEAU, M. FOULQUIER, M. LEBEAU, Mme AQUILLO-MOLY, M. COLIN, Mme RENAUD BOUCHER, M. SENARD, Mme DURAND-FLAIRE, M. JOUBERT, Mme DIDIERJEAN, Mme ANNEREAU, Mme LAIDET, M. DUHAIL, M. CARTRON

Représentés :

Mme GIRARD par Mme NEAU; Mme DEVAUX par Mme RENAUD BOUCHER; Mme HEMET par Mme CHARRON; M. BOULANGER par Mme ANNEREAU; Mme FLAIRE par Mme DURAND-FLAIRE

Secrétaire de séance : M. CANCAN

Domaine communal

Ventes : Cession de lots du lotissement communal Les Moulins de la Bloire

Par arrêté du 8 décembre 2022, la commune de Challans a obtenu un permis d'aménager n° PA 085047 22 C0013 pour la réalisation d'un lotissement d'habitation de 58 lots cessibles et 5 macro-lots, dénommé *Les Moulins de la Bloire*, rue du Coteau.

Par délibérations du 13 novembre 2023 et du 16 septembre 2024, le conseil municipal a approuvé les prix de vente des lots cessibles, hors macro-lots, de ce lotissement à 120€ TTC le m² pour les lots abordables et 170€ TTC le m² pour les lots libres ; la vente des lots de ce lotissement étant assujettie à la taxe sur la valeur ajoutée, la commune de Challans devra s'acquitter de la TVA sur marge.

Depuis le 24 mars 2025, il est proposé au Conseil municipal de délibérer sur toutes les cessions au fur et à mesure de la signature des compromis de vente.

A ce titre l'accord du Conseil municipal est sollicité pour la vente des lots suivants dans les conditions présentées ci-dessous.

Le conseil municipal, après en avoir délibéré :

Vu le Code général des collectivités territoriales et notamment son article L2241-1 ;

Vu la délibération du Conseil municipal n° CM202309_115 du 25 septembre 2023 fixant les modalités d'attribution des terrains à bâtir abordables dans les lotissements les Moulins de la Bloire et les Genêts ;

Vu la délibération du conseil municipal n°CM202311_127 du 13 novembre 2023 approuvant les prix de vente des lots cessibles, hors macro-lots, du lotissement communal Les Moulins de la Bloire ;

Vu la délibération du conseil municipal n° CM202409_120 du 16 septembre 2024 ajustant les prix de vente de chaque lot cessible, hors macro-lots sociaux, du lotissement communal Les Moulins de la Bloire ;

Vu l'avis n°2023-85047-73045 du 27 septembre 2023 du service du Domaine ;

1° APPROUVE la cession des lots du lotissement communal Les Moulins de la Bloire conformément au tableau annexé à la présente délibération ;

Délibération affichée le : 02/10/2026

2° AUTORISE Monsieur le Maire ou son représentant à signer tout document dont l'acte authentique.

Accepté à l'unanimité.

Fait et délibéré les jour, mois et an ci-dessus,
Pour extrait certifié conforme au registre
des délibérations,

Le Maire

Alexandre HUVET



Alexandre Huvet
Maire de Challans
29 sept. 2026

Moulins de la Bloire sortie de stock des lots vendus

Lots
abordable
120€/m²

Libellé	n° Lot de la section DN	Superfici e arpentée m²	Prix de vente/m² TTC	Prix de vente HT net vendeur	TVA sur la marge	Prix de vente TTC
Lot N3.5	328	420	120 €	42 656,37 €	7 743,63 €	50 400,00 €
Lot N4.2	334	352	120 €	35 750,10 €	6 489,90 €	42 240,00 €
Lot S1.5	345	415	120 €	42 148,55 €	7 651,45 €	49 800,00 €
Lot S1.6	346	475	120 €	48 242,32 €	8 757,68 €	57 000,00 €
Lot S2.5	351	449	120 €	45 601,69 €	8 278,31 €	53 880,00 €

Envoyé en préfecture le 01/10/2026

Reçu en préfecture le 01/10/2026

Publié le

SLO

ID : 085-218500478-20260928-CM202609_114-DE

n° CM202609_115

Séance du 28 septembre 2026 à 18 heures 30 minutes

Membres du Conseil municipal réunis sous la présidence de Alexandre HUVET

Convocation envoyée le 21/09/2026

Nombre de délégués en exercice : 35

Nombre de présents : 30

Nombre de pouvoirs : 5

Nombre de votants : 35

Présents :

M. HUVET, M. LE LANNIC, M. VIOLLEAU, Mme CHRISTOPHE, M. CHARRIER, Mme CHARRON, M. REMAUD, Mme ROUX, M. LATTE, Mme CLEMENT, Mme NEAU, Mme LABBE, Mme FERNANDEZ -LOPEZ, M. PROUX, M. GUILBAUD, M. CANCAN, Mme FRAUDEAU, M. FOULQUIER, M. LEBEAU, Mme AQUILLO-MOLY, M. COLIN, Mme RENAUD BOUCHER, M. SENARD, Mme DURAND-FLAIRE, M. JOUBERT, Mme DIDIERJEAN, Mme ANNEREAU, Mme LAIDET, M. DUHAIL, M. CARTRON

Représentés :

Mme GIRARD par Mme NEAU; Mme DEVAUX par Mme RENAUD BOUCHER; Mme HEMET par Mme CHARRON; M. BOULANGER par Mme ANNEREAU; Mme FLAIRE par Mme DURAND-FLAIRE

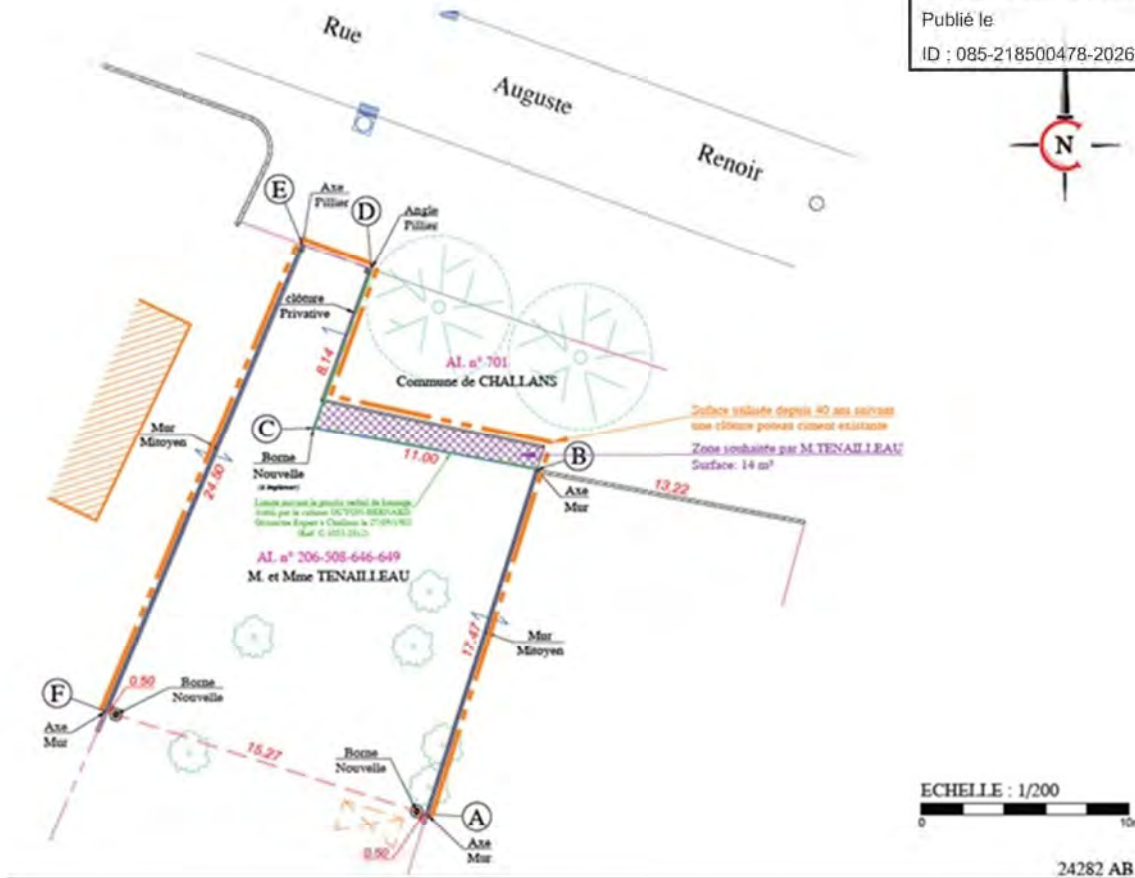
Secrétaire de séance : M. CANCAN

Domaine communal

Ventes : Cession d'un délaissé de voirie communale, rue Auguste Renoir

M. Armand TENAILLEAU a mandaté le cabinet de géomètre CESBRON afin de procéder au détachement d'un lot à bâtir dans le cadre de son projet de division de sa propriété située au 43 rue Saint-Dominique. L'accès à ce lot serait assuré par le fond de jardin de ladite propriété, débouchant sur le 9 rue Auguste Renoir.

Délibération affichée le : 02/10/2026



À l'occasion de cette mission, le géomètre a repris les limites issues du bornage contradictoire réalisé le 27 septembre 1985 par le cabinet de géomètres GUYON BERNARD. Il a ainsi été constaté qu'une emprise d'environ 14 m², appartenant à la commune de Challans, correspond à une haie implantée en limite de la propriété de M. Armand TENAILLEAU et entretenue de manière continue par ce dernier. Cette haie est située sur la parcelle cadastrée AL n° 701 qui est affectée en majorité à un usage de parking public. Toutefois, l'emprise de cette haie est physiquement isolée de cet espace public par des poteaux en béton soutenant une clôture grillagée. Cette parcelle est, de fait, inaccessible du public et, par voie de conséquence, affectée à un usage privé.

Dans ces conditions, cette emprise est factuellement intégrée à la propriété de M. Armand TENAILLEAU.

Aussi, afin de régulariser cette situation, M. Armand TENAILLEAU sollicite l'acquisition auprès de la commune de cette emprise foncière de 14 m², dont la valeur vénale a été estimée à 280 € HT, hors droits et charges, par le service local du Domaine.

Cette emprise n'est pas affectée à l'usage direct du public ni à un service public, au sens de l'article L.2111-1 du code général de la propriété des personnes publiques (CG3P). En outre, son enclavement matériel et son absence d'affectation effective à l'usage du public permettent de la qualifier de dépendance du domaine public, déclassée de celui-ci de fait. Dès lors, conformément aux articles L.2141-1 et suivants du CG3P, cette emprise relève du domaine privé de la commune et peut être cédée sans procédure préalable de déclassement formalisée ni enquête publique.

En l'espèce, la demande d'acquisition émanant du seul riverain directement concerné par ce délaissé de voirie, la mise en œuvre du droit de priorité des riverains prévu à l'article L.112-8 du code de la voirie routière n'apparaît pas nécessaire.

Ensuite, il est précisé que l'ensemble des frais liés à cette cession, notamment les frais de géomètre liés à la division foncière et ceux des formalités notariales, sera intégralement supporté par M. Armand TENAILLEAU.

Enfin, compte tenu de la modicité de la valeur vénale estimée à 280,00€ par le Pôle d'évaluation domaniale des Pays de la Loire le 10 juin 2026, il est proposé au conseil municipal d'approuver la cession de cette

parcelle à M. Armand TENAILLEAU à titre gratuit en compensation de la charge supportée depuis de nombreuses années.

Le conseil municipal, après en avoir délibéré :

VU le Code général des collectivités territoriales,
VU le code général de la propriété des personnes publiques,
VU l'avis du Pôle d'évaluation domaniale des Pays de la Loire ;
VU, en date du 10 juin 2026, le protocole d'accord amiable entre Monsieur Armand TENAILLEAU et la commune de CHALLANS ;

1° CONSTATE la désaffectation du domaine public et le déclassement de fait de la parcelle cadastrée section AL n°701p d'une superficie de 14m² (surface exacte à définir par un bornage) sise rue auguste Renoir ;

2° ACCEPTE la cession à titre gratuit de la parcelle cadastrée section AL n°701p d'une contenance de 14m² (surface exacte à définir par un bornage), sise rue Auguste Renoir, par la Commune de CHALLANS à Monsieur Armand TENAILLEAU ;

3° INDIQUE que l'acte de transfert de propriété sera rédigé en la forme notariée en vue de son inscription au fichier immobilier ; étant précisé que les frais d'acte et de bornage sont à la charge de Monsieur Armand TENAILLEAU ;

4° DONNE tous pouvoirs à Monsieur le Maire, ou son représentant, pour accomplir toutes les formalités et signer tous les documents nécessaires à l'exécution de la présente décision dont l'acte authentique.

Accepté à l'unanimité.

Fait et délibéré les jour, mois et an ci-dessus,
Pour extrait certifié conforme au registre
des délibérations,

Le Maire

Alexandre HUVET



Alexandre Huvet
Maire de Challans
29 sept. 2026

Protocole d'accord amiable

Cession à titre gratuit d'un délaissé de voirie communale

Entre les soussignés :

Monsieur Armand TENAILLEAU

Et

La Commune de CHALLANS, représentée par Monsieur Alexandre HUVET, son Maire en exercice, dument habilité en vertu d'une délibération du Conseil municipal n°CM202603_022 du 28 mars 2026, dont le siège est Hôtel de ville, 1, boulevard Lucien Dodin, BP239, à Challans cedex (85301) et représenté par Monsieur Simon REMAUD, son Adjoint délégué aux affaires foncières, par arrêté municipal n°26-DG-0145 du 7 avril 2026 ;

Il est préalablement exposé ce qui suit :



M. Armand TENAILLEAU a mandaté le cabinet de géomètres détachement d'un lot à bâtir dans le cadre de son projet de division de sa propriété située au 45 rue Saint-Dominique. L'accès à ce lot serait assuré par le fond de jardin de ladite propriété, débouchant sur le 27 rue Auguste Renoir.

À l'occasion de cette mission, le géomètre a repris les limites issues du bornage contradictoire réalisé le 27 septembre 1985 par le cabinet GUYON BERNARD. Il a ainsi constaté qu'une emprise d'environ 14 m², appartenant à la commune de Challans, correspond à une haie implantée en limite de la propriété de M. Armand TENAILLEAU et entretenue de manière continue par ce dernier. Cette haie est située sur la parcelle cadastrée AL n° 701, affectée à un usage de parking public, mais se trouve matériellement isolée de cet espace par des poteaux en béton soutenant une clôture grillagée, ce qui la rend inaccessible au public.

Dans ces conditions, bien que cette haie soit implantée sur une propriété communale, elle apparaît comme intégrée de manière fonctionnelle à la propriété de M. Armand TENAILLEAU.

Afin de régulariser cette situation, M. Armand TENAILLEAU sollicite l'acquisition à titre gratuit auprès de la commune de cette emprise foncière de 14 m², dont la valeur vénale a été estimée à 280 € HT, hors droits et charges, par le service local du Domaine.

Bien qu'il s'agisse d'une parcelle communale, cette emprise n'est pas affectée à l'usage direct du public ni à un service public, au sens de l'article L.2111-1 du code général de la propriété des personnes publiques (CG3P). En outre, son enclavement matériel et son absence d'affectation effective à la circulation permettent de la qualifier de dépendance déclassée de fait. Dès lors, conformément aux articles L.2141-1 et suivants du CG3P, elle relève du domaine privé de la commune et peut être cédée sans procédure préalable de déclassement formalisée ni enquête publique.

Par ailleurs, la demande d'acquisition émanant du seul riverain directement concerné par ce délaisse de voirie, la mise en œuvre du droit de priorité des riverains prévu à l'article L.112-8 du code de la voirie routière n'apparaît pas nécessaire en l'espèce.

Enfin, il est précisé que l'ensemble des frais liés à cette cession, notamment les frais de géomètre, de division et d'acte notarié, sera intégralement supporté par M. Armand TENAILLEAU.

Conditions particulières

- La cession à titre gratuit par la commune de CHALLANS à M. Armand TENAILLEAU de la partie de parcelle de 14m² environ référencée au cadastre section AL numéro 701p (surface exacte à définir par un bornage) ;
- Une valeur vénale de 280€ HT, hors droits et charges ;
- La prise en charge de l'ensemble des frais afférents à cette cession (géomètre, acte notarié...) par M. Armand TENAILLEAU ;
- L'acquisition par M. Armand TENAILLEAU de la parcelle cédée par la Commune de CHALLANS dans l'état où elle se trouve à la signature du présent protocole. M. Armand TENAILLEAU s'engage à ne pas solliciter de la Commune de CHALLANS d'intervention de tout type préalablement à la vente effective du bien.

Régularisation authentiques des présentes

La vente sera régularisée par l'Office notarial, 17 place du Champ de Foire à Challans.

Condition suspensive

Le présent protocole est soumis à la condition suspensive de son approbation par le Conseil municipal de CHALLANS qui se réunira lors d'une prochaine séance.

Fait à CHALLANS,

Le 04 / 08 / 2026

L'acquéreur



Armand TENAILLEAU

Le 20/07/2026

Le vendeur

Pour le Maire et par délégation,



Simon REMAUD



**Direction régionale des Finances publiques des Pays de
la Loire et du département de Loire-Atlantique**

Pôle d'évaluation domaniale

4 quai de Versailles – CS 93503
44035 Nantes Cedex 1

téléphone : 02 40 20 75 96

mél. : drfip44.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Philippe VISTOUR

téléphone : 06 85 11 61 41

courriel : philippe.vistour@dgfip.finances.gouv.fr

Réf. DS: 31761291

Réf OSE : 2026-85047-37263

Le 10/06/26

Le Directeur régional des finances publique
des Pays de la Loire et de la Loire Atlantique

à

M Le Maire
1 Bd Lucien Dodin
85300 CHALLANS

LETTRE – AVIS DU DOMAINE

Objet : Saisine pour cession < 15 000 € .

Par une saisine du 05/06/2026, vous sollicitez un avis pour la cession d'un délaissé foncier. Il s'agit d'une emprise d'une haie en limite des parcelles privée AL206, AL508, AL646 et AL649 appartenant à M. et Mme TENAILLEAU qui souhaitent l'acquérir pour la rattacher à leur terrain.

Ce bien, cadastré AL 701p pour une emprise à détacher de 14 m², situé rue Auguste Renoir est en zone U PLUi.

Compte tenu de l'ensemble de ces éléments, **la valeur vénale est estimée à 280 € HT, hors droits et charges**. Marge d'appréciation de 10 %

Le présent avis est valable 18 mois.

Pour le Directeur régional des finances publiques

Philippe VISTOUR
inspecteur des finances publiques

n° CM202609_116

Séance du 28 septembre 2026 à 18 heures 30 minutes

Membres du Conseil municipal réunis sous la présidence de Alexandre HUVET

Convocation envoyée le 21/09/2026

Nombre de délégués en exercice : 35

Nombre de présents : 30

Nombre de pouvoirs : 5

Nombre de votants : 35

Présents :

M. HUVET, M. LE LANNIC, M. VIOLLEAU, Mme CHRISTOPHE, M. CHARRIER, Mme CHARRON, M. REMAUD, Mme ROUX, M. LATTE, Mme CLEMENT, Mme NEAU, Mme LABBE, Mme FERNANDEZ -LOPEZ, M. PROUX, M. GUILBAUD, M. CANCAN, Mme FRAUDEAU, M. FOULQUIER, M. LEBEAU, Mme AQUILLO-MOLY, M. COLIN, Mme RENAUD BOUCHER, M. SENARD, Mme DURAND-FLAIRE, M. JOUBERT, Mme DIDIERJEAN, Mme ANNEREAU, Mme LAIDET, M. DUHAIL, M. CARTRON

Représentés :

Mme GIRARD par Mme NEAU; Mme DEVAUX par Mme RENAUD BOUCHER; Mme HEMET par Mme CHARRON; M. BOULANGER par Mme ANNEREAU; Mme FLAIRE par Mme DURAND-FLAIRE

Secrétaire de séance : M. CANCAN

Aménagements et Services Urbains, Environnement

Voirie : Modification du règlement communal de voirie

Par délibération de son Conseil en date du 26 janvier 2026, la ville de Challans a adopté sa charte communale de l'Arbre, en vue de protéger et de valoriser son patrimoine arboré.

Parmi les objectifs poursuivis figurent l'amélioration des conditions de vie des arbres existants et leur prise en compte dans les projets d'aménagement et de construction.

La plupart des dégradations sur les arbres intervenant à l'occasion d'opérations de travaux sur l'espace public, il est proposé d'édicter des prescriptions techniques fixant les conditions d'intervention sur le domaine public, et de les intégrer au Règlement de voirie communale adopté par le Conseil municipal le 14 mars 2022.

L'article 4.2.11. du Règlement de voirie en vigueur intitulé « Protection des espaces verts, des plantations, du mobilier urbain » serait ainsi renommé « Protection du patrimoine arboré, des espaces verts, du mobilier urbain » et complété pour intégrer des dispositions relatives à :

- la prise en compte des arbres dès la phase étude,
- la définition de la zone de protection autour des arbres,
- la mise en place de protections des parties aériennes et racinaires,
- l'encadrement des modalités de réalisation de travaux de terrassement,
- l'indemnisation en cas de dommages

Le règlement de voirie modifié est présenté en annexe de la présente délibération.

Le conseil municipal, après en avoir délibéré :

Délibération affichée le : 02/10/2026

S'LO

Vu le Code général des collectivités territoriales,

Vu le Code de la voirie routière, notamment son article L.141-11,

Vu la délibération du conseil municipal n° CM202203_023 en date du 14 mars 2022, adoptant le règlement de voirie communal,

Vu la délibération du conseil municipal n° CM202601_012 en date du 26 janvier 2026, adoptant la charte communale de l'arbre

Vu l'avis de la Commission « Transition Écologique et Environnement » en date du 15 septembre 2026

Considérant la nécessité de compléter le règlement de voirie en vigueur par des prescriptions techniques encadrant les modalités d'intervention sur le domaine public en proximité du patrimoine arboré communal,

1° ADOPTE le règlement communal de voirie, tel que modifié en son article 4.2.11 et annexé à la présente délibération ;

2° AUTORISE Monsieur le Maire à signer et à publier ledit règlement.

Accepté à l'unanimité.

Fait et délibéré les jour, mois et an ci-dessus,
Pour extrait certifié conforme au registre
des délibérations,

Le Maire

Alexandre HUVET



Alexandre Huvet
Maire de Challans
29 sept. 2026

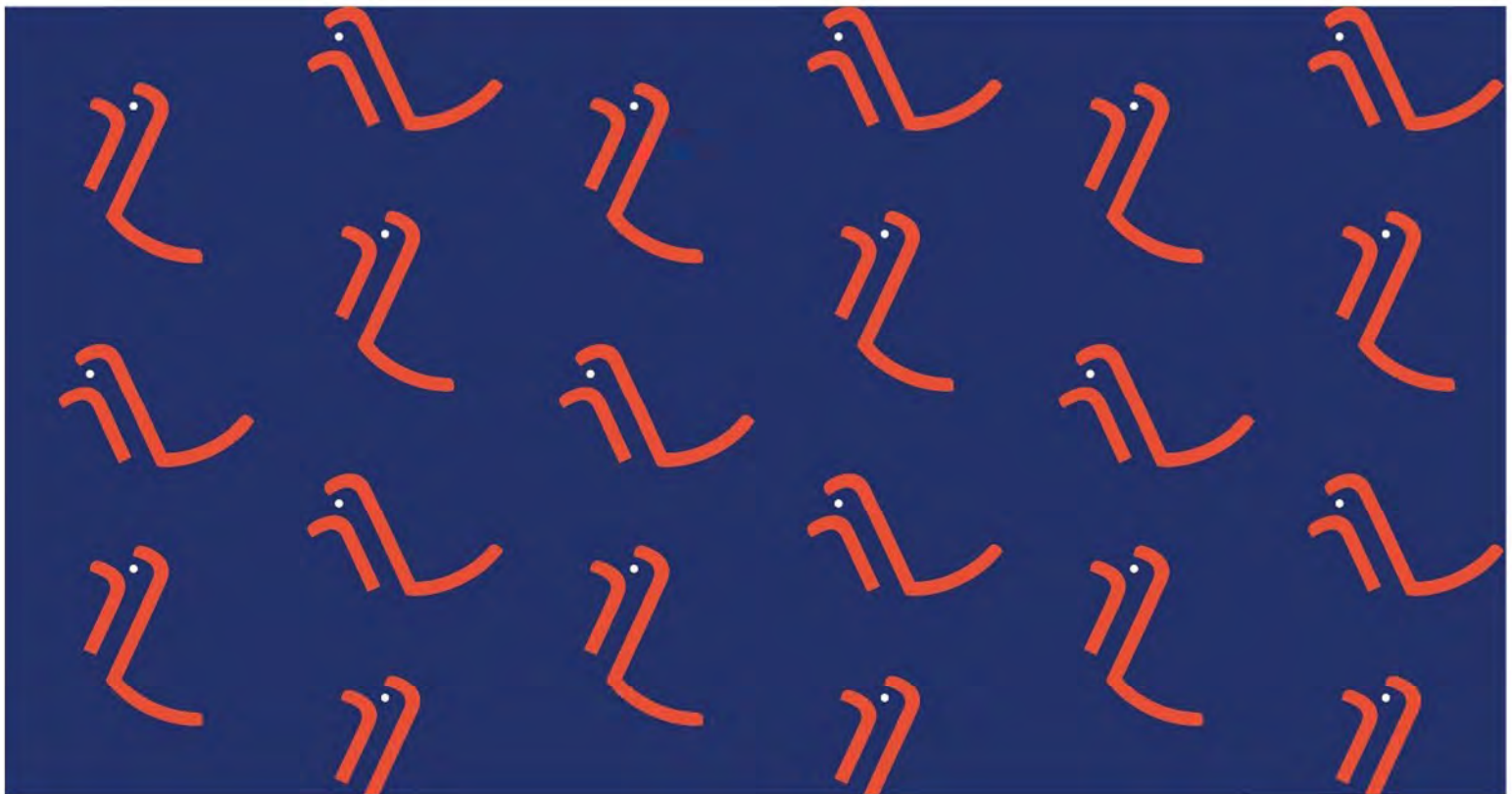


RÈGLEMENT DE VOIRIE

Commune de CHALLANS

Adopté par délibération du Conseil Municipal du 14 Mars 2022

Modifié par délibération du Conseil Municipal du 28 septembre 2026



SOMMAIRE

TITRE 1 – ADMINISTRATION GENERALE DE LA VOIRIE COMMUNALE	4
1.1. Généralités	4
1.1.1. Objet du règlement de voirie	4
1.1.2. Champ d'application	4
1.1.3. Prescriptions générales	5
1.1.4. Classement, déclassement, ouverture, redressement ou élargissement de routes	5
1.1.5. Alignement individuel	5
TITRE 2 - POLICE DU DOMAINE PUBLIC	7
2.1. Police de la circulation et du stationnement	7
2.2. Police de conservation	7
2.2.1. Interdictions	7
2.2.2. Publicité, enseignes et pré enseignes visibles de la voie publique	8
2.2.3. Propreté des trottoirs et écoulement des eaux	8
2.2.4. Enlèvement de la neige et de la glace	8
2.2.5. Dépôt et abandon sur la voie publique	8
2.2.6. Collecte et dépôt des ordures ménagères et des déchets urbains	10
2.2.7. Entretien des façades et des clôtures	11
2.2.8. Plantations en bordure des voies publiques	11
2.2.9. Numéros et plaques de rues, appareils d'éclairage public, signalisation, repères, divers	13
2.2.10. Evacuation des eaux pluviales	13
2.2.11. Poursuite et répression des infractions	13
2.2.12. Responsabilités et droit des tiers	13
TITRE 3 - AUTORISATIONS DE VOIRIE	14
3.1. Saillies	14
3.2. Occupation du domaine public routier	14
3.2.1. Généralités	14
3.2.1.1. Respect des textes législatifs et réglementaires	14
3.2.1.2. Autorisation d'occupation du domaine public	15
3.2.2. Principe de l'autorisation préalable	15
3.2.3. Présentation des demandes	16
3.2.4. Délivrance ou refus des autorisations	16
3.2.5. Durée de la validité des autorisations	16
3.2.6. Constat d'état des lieux préalable à l'occupation	17
3.2.7. Obligations à respecter	17
3.2.8. Limites de validité des autorisations	18
3.2.9. Contrôle	18
3.2.10. Révocation des autorisations	18
3.2.11. Retrait des autorisations	18
3.2.12. Remise en état des lieux	18
3.2.13. Constat d'achèvement	19
3.2.14. Occupation sans autorisation ou basée sur une déclaration erronée	19

S'LO

3.2.15. Occupation de très courte durée (inférieure à 1 heure)	19
3.2.16. Marchés de plein air	19
3.2.17. Terrasses et occupation diverses	19
3.2.17.1. Implantation	19
3.2.17.2. Responsabilité du bénéficiaire	20
3.2.18. Manifestations diverses	20
3.2.19. Bateaux	20
3.2.19.1. Contraintes techniques	21
3.2.19.2. Utilisation et suppression de l'ouvrage	21
3.2.19.3. Interdiction de stationnement de véhicule sur l'ouvrage	21
3.2.20. Palissades de chantier	21
3.2.20.1 Palissades	21
3.2.20.2 Contraintes techniques	21
3.2.20.3 Responsabilités	22
3.2.20.4 Démontage des palissades	22
3.2.20.5 Remise en état à l'identique	22
3.2.21. Rampes d'accès pour personnes à mobilité réduite	22
3.2.22. Installation de grue de chantier	22
3.2.23. Travaux de démolition et de construction	22
3.2.24. Travaux d'infrastructures	23
3.2.25. Ouvrages aériens	23
3.2.25.1. Déplacement et mise à niveau d'installations aériennes	23
3.2.25.2. Dispositions communes à tous les réseaux de communications électroniques	23
3.3. Modalités financières	24
3.3.1. Droits de voirie	24
3.3.2. Modalités de perception des redevances	24
TITRE 4 - TRAVAUX	25
4.1. Formalités préalables	25
4.1.1. Habilitation et obligations liées à tous travaux à entreprendre sur les voies communales	25
4.1.2. Déclaration de travaux (DT)	25
4.1.3. Permission de voirie ou accord technique préalable	25
4.1.3.1 Demande de permission de voirie ou d'accord technique préalable	25
4.1.3.2 Délivrance ou refus de permission de voirie ou d'accord technique préalable	25
4.1.4. Déclaration d'intention de commencement de travaux (DICT)	26
4.1.5. Obligation d'information	26
4.1.6. Coordination de travaux	26
4.1.6.1 Coordination des travaux programmables	26
4.1.6.2 Travaux non-inscrits au programme ou report de la date d'exécution	27
4.1.6.3 Travaux urgents	27
4.1.6.4 Suivi de la coordination	27
4.1.6.5 Obligations permanentes	27
4.1.6.6 Réunion de préparation de chantier	27
4.2. Organisation du chantier	28
4.2.1. Chaussée neuve	28
4.2.2. Responsabilité	28
4.2.3. Encombrement du sous-sol	28

4.2.4. Ecoulement des eaux	29
4.2.5. Accès aux dispositifs de sécurité et d'entretien.....	29
4.2.6. Accès aux immeubles riverains /	29
4.2.7. Information du public / Panneaux de chantier.....	29
4.2.8. Information spécifique des riverains	29
4.2.9. Nuisances	29
4.2.10. Protection des voies communales	30
4.2.11. Protection du patrimoine arboré, des espaces verts, du mobilier urbain.....	30
4.2.12. Protection des canalisations rencontrées.....	33
4.2.13. Protection des bouches et/ou bornes ou poteaux d'incendie	33
4.2.14. Signalisation / Balisage de chantier	33
4.2.15. Emprise du chantier	33
4.2.16. Circulation publique.....	34
4.2.17. Alternat par feux tricolores de chantier	34
4.2.18. Sécurité publique	34
4.2.19. Clôture de chantier	34
4.2.20. Propreté du chantier	34
4.2.21. Encombrement du domaine public	35
4.2.22. Contraintes particulières d'exécution	35
4.2.23. Liberté de contrôle.....	35
4.2.24. Exécution des fouilles / Fouilles en tranchées	35
4.2.24.1 Enquêtes réseaux.....	35
4.2.24.2 Redans.....	36
4.2.24.3 Tenue des fouilles / Protection des fouilles	36
4.2.24.4 Fouilles horizontales	36
4.2.24.5 Typologie des tranchées	36
4.2.24.6 Profondeur d'enfouissement des réseaux	36
4.2.24.7 Conditions d'ouverture de tranchées sous-chaussée	37
4.2.24.8 Positionnement des tranchées	38
4.2.24.9 Tranchées de faibles dimensions	38
4.2.25. Objet d'art et vestiges	39
4.2.26. Déblais.....	39
4.2.26.1 Cas général.....	39
4.2.26.2 Cas des grandes tranchées.....	39
4.3. Réfection de la voirie et des espaces verts	39
4.3.1. Remise en état des lieux	39
4.3.2. Remblaiement des fouilles sous voirie	39
4.3.2.1 Obligation de résultat pour le remblayage de tranchée	40
4.3.2.2. Qualité de compactage	40
4.3.2.3 Cas général	40
4.3.2.4 Cas des grandes tranchées.....	40
4.3.2.5 Remblayage au droit des canalisations existantes.....	40
4.3.2.6 Utilisation de matériaux recyclés.....	41
4.3.2.7 Matériaux auto-compactant (M.A.C).....	41
4.3.3. Remblaiement des fouilles sous espaces verts.....	41
4.3.4. Remblaiement des fouilles sous accotements.....	42
4.3.5. Avertisseurs de réseaux enterrés.....	42
4.3.6. Réfection du revêtement	42
4.3.6.1 Dispositions générales	42

4.3.6.2 Réfection définitive immédiate	
4.3.6.3 Réfection provisoire	43
4.3.6.4 Réfection définitive	43
4.3.6.5 Dispositions diverses concernant la réfection	44
4.3.6.6 Frais de réfection	44
4.3.7. Signalisation – marquages décoratifs	45
4.3.8. Déclaration d’achèvement de travaux	45
4.3.9. Plan de récolement	45
4.3.10. Réception	45
4.3.11. Délai de garantie	45
4.3.12. Responsabilité	45
4.3.13. Intervention d’office.....	46
4.3.13.1 En cas de travaux mal exécutés L141-11 ET R141-16 (Code voirie routière).....	46
4.3.13.2 En cas d’urgence	46

LISTE DES ANNEXES	47
--------------------------------	-----------

1. ADMINISTRATION GENERALE DE LA VOIRIE

1.1. Généralités

1.1.1. Objet du règlement de voirie

Le présent règlement est établi conformément au titre IV section IV articles L.141-11 – R.141-13 à R.141.21 du Code de la Voirie Routière. Il s'applique sur tout le territoire de la commune de CHALLANS et il a pour objet d'exposer et de préciser les règles applicables en matière d'administration, de gestion, de conservation et de police de la voirie communale et entre autres :

- de définir les dispositions et prescriptions administratives, techniques et financières auxquelles est soumise l'exécution de travaux ou l'implantation d'ouvrages mettant en cause l'intégrité du domaine public communal
- de déterminer les conditions d'occupation et d'utilisation du dit domaine,
- de définir les principales obligations des riverains.

Le présent règlement s'applique sur tout le territoire de la commune de CHALLANS :

- aux propriétaires et occupants des immeubles riverains des voies publiques,
- à quiconque ayant à occuper le domaine public routier communal,
- à quiconque ayant à entreprendre des travaux sur les voies publiques et leurs dépendances.

L'article L.113-2 du code de la voirie routière stipule notamment : *en dehors des cas prévus aux articles L.113-3 à L.113-7 « et de l'installation par l'Etat des équipements visant à améliorer la sécurité routière », l'occupation du domaine public routier n'est autorisée que si elle a fait l'objet soit d'une permission de voirie dans le cas où elle donne lieu à une emprise, soit d'un permis de stationnement dans les autres cas (délivré par le maire de la commune).*

Ces autorisations sont délivrées à titre précaire et révocable.

1.1.2. Champ d'application

Le présent règlement s'applique :

- Aux travaux d'installation, de remplacement et d'entretien des réseaux:
 - o d'eau, d'assainissement, de gaz, d'éclairage public
 - o de transport et de distribution d'énergie électrique, calorifique et de gaz
 - o de télécommunication, de signalisation et vidéo communication
 - o aériens de tous types
- Et d'une manière générale, à tous les équipements, ouvrages et plantations situés dans l'emprise:
 - o des voies et places publiques communales et de leurs dépendances
 - o des voies et places privées ouvertes à la circulation publique pour lesquelles la commune a conclu des accords avec les propriétaires
 - o des chemins ruraux
- Aux travaux entrepris par ou pour le compte des personnes physiques ou morales, publiques ou privées.

1.1.3. Prescriptions générales

Il est rappelé que toute occupation à titre privatif du domaine public communal fait l'objet d'un permis de stationnement, d'une permission de voirie ou d'un accord technique.

Les exploitants de réseaux titulaires d'une autorisation d'occupation de droit et ceux ayant conclu avec la commune une convention incluant une autorisation d'occupation globale ne sont soumis pour la réalisation de leurs travaux, qu'à l'accord technique.

Toute intervention concernant le domaine public routier communal s'effectue suivant les prescriptions :

- du code de la voirie routière en vigueur,
- du code de la route,
- du code général des collectivités territoriales, notamment les articles L.2212-1, L.2213-1 à 6 et L.2215-1 à 5, et des prescriptions venant les compléter ou les modifier.
- du code général de la propriété des personnes publiques (CG3P),
- du code des postes et communications électroniques,
- du code civil,
- du code pénal,
- du Plan Local d'Urbanisme en vigueur,
- du Règlement local de publicité en vigueur sur la commune de CHALLANS,
- du présent Règlement de voirie communale,
- de l'arrêté du 15 janvier 2007 et de l'arrêté du 18 septembre 2012 relatif aux prescriptions techniques pour l'accessibilité de la voirie et des espaces publics,

Ces dispositions ne font pas obstacle à celles définies par des dispositions législatives ou réglementaires de portée générale ou particulière non reprises dans les textes définis ci-dessus et qui trouvent leur application dans toute action pouvant affecter le domaine public routier communal. Il est rappelé que la délivrance d'un acte d'urbanisme ne dispense en rien l'obtention d'une permission de voirie ou d'un permis de stationner et de se conformer à ce règlement.

1.1.4. Classement, déclassement, ouverture, redressement ou élargissement de routes

Les voies communales à caractère de chemins, rues et places sont répertoriées dans le tableau de classement approuvé par le conseil municipal. Les classements et déclassements des voies communales sont prononcés par le conseil municipal (Article L141-3 du Code de la Voirie Routière). Une information sera adressée préalablement à la délibération du conseil municipal aux occupants de droit, concessionnaires des réseaux.

1.1.5. Alignement individuel

L'alignement individuel précise les limites de la ou des voies publiques au droit d'une propriété riveraine. Il est délivré à toute personne qui en fait la demande, par arrêté du Maire en ce qui concerne les voies communales et par arrêté de l'autorité compétente pour les voies départementales, même à l'intérieur de l'agglomération. (Article L112-1 à L112-7 du Code de la Voirie Routière). Il est obligatoirement délivré par le constat de la limite de la voie publique au droit de la propriété riveraine (en l'absence du plan d'alignement approuvé opposable sur la commune

de CHALLANS pour les voies communales). La demande devra être adressée à la mairie. Il devra préciser :

- les nom et adresse du propriétaire, ainsi que du pétitionnaire si celui-ci n'est pas le propriétaire,
- la situation exacte de la propriété,
- la désignation de la voie ou des voies qui la bordent
- le motif de la demande : travaux, aliénation,...

En cas de travaux projetés pour construction ou transformation, la description succincte de ces travaux doit également figurer dans la demande. L'arrêté est délivré sous réserve expresse des droits des tiers.

2. POLICE DU DOMAINE PUBLIC

2.1. Police de la circulation et du stationnement

Sur le territoire communal en agglomération, le Maire exerce la police de la circulation et définit par arrêté la réglementation relative à la circulation et au stationnement :

- Réglementation de la vitesse.
- Réglementation de la circulation des Poids lourds
- Régimes de priorité aux carrefours
- Mise en place de la signalisation tricolore
- Limite d'agglomération
- Réglementation du stationnement
- Réglementation de la circulation :
 - Instauration d'un sens prioritaire
 - Interdiction de dépasser
 - Instauration d'un sens interdit
 - ...

Sur les voies départementales, le projet de réglementation doit être soumis, pour avis, au Conseil Départemental de la Vendée.

Sur les voies privées ouvertes à la circulation publique, le projet de réglementation doit être soumis, pour avis, au gestionnaire de la voirie.

Sur le territoire communal situé hors agglomération, le Maire exerce la police de la circulation et définit par arrêté la réglementation relative à la circulation et au stationnement exclusivement sur les voies communales.

Par dérogation à cette réglementation dite « permanente », des arrêtés temporaires de circulation accompagnent l'organisation de manifestations ou d'interventions ponctuelles sur le domaine public. Toute manifestation ou intervention sur le domaine public doit faire l'objet d'une demande d'arrêté de circulation temporaire (Annexe 2). La demande d'arrêté de circulation doit être adressée en Mairie au minimum 15 jours avant l'intervention sur le domaine public. La demande doit être jugée complète pour être prise en compte.

2.2. Police de conservation

2.2.1. Interdictions

Il est interdit de nuire aux chaussées des routes communales et à leurs dépendances ou de compromettre la sécurité ou la commodité de la circulation sur ces routes. En vertu de l'article R.116-2 du code de la voirie routière, « *seront punis d'amende ceux qui :*

- *sans autorisation, auront empiété sur le domaine public routier ou accompli un acte portant ou de nature à porter atteinte à l'intégrité de ce domaine ou de ses dépendances, ainsi qu'à celle des ouvrages, installations établies sur le dit domaine (sauf pour les occupants de droit),*
- *auront dérobé des matériaux entreposés sur le domaine public routier et ses dépendances,*
- *sans autorisation préalable et d'une façon non conforme à la destination du domaine public routier, auront occupé tout ou partie de ce domaine ou de ses dépendances ou y auront effectué des dépôts,*
- *auront laissé écouler ou auront répandu ou jeté sur les voies publiques tout produit*

dangereux ou susceptible d'incommoder le public (laitance de ...),

- *sans autorisation préalable, auront exécuté un travail sur le domaine public routier,*
- *sans autorisation, auront creusé un souterrain sous le domaine public routier ».*

2.2.2. Publicité, enseignes et préenseignes visibles de la voie publique

Les dispositifs de publicités, enseignes et préenseignes doivent être conformes aux dispositions de la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, au décret n°2012-118 du 30 janvier 2012 relatif à la publicité extérieure, aux enseignes et aux préenseignes ainsi qu'au Règlement local de publicité sur la commune de Challans en vigueur (annexe 4).

2.2.3. Propreté des trottoirs et écoulement des eaux

Afin d'assurer le bon ordre, la sûreté, la sécurité et la salubrité publiques notamment en ce qui concerne la sûreté et la commodité de passage dans les rues, les habitants des immeubles riverains des voies publiques doivent maintenir en bon état de propreté les trottoirs au droit de leur domicile, et signaler toutes dégradations causées par un tiers.

Ils doivent aussi nettoyer les gargouilles et autres ouvrages d'évacuation des eaux pluviales placés en travers des trottoirs, ainsi que les caniveaux bordant ceux-ci, de manière à maintenir en tout temps un bon écoulement des eaux.

Ils doivent également procéder à un désherbage au droit de leur propriété si la sécurité, la salubrité, la commodité de passage ou le bon écoulement des eaux évoqués ci-dessus ne sont pas assurés.

Dans le cas d'une copropriété ou d'un office d'H.L.M., une ou plusieurs personnes en auront la charge. Il sera de l'autorité du gestionnaire ou de ses représentants de la ou les désigner.

2.2.4. Enlèvement de la neige et de la glace

Les occupants des immeubles (maison, appartement, garage, propriété agricole...) bordant les voies publiques doivent par temps de gelée ou de neige, dans toute la mesure de leurs possibilités, débarrasser les trottoirs devant leur immeuble de la neige et de la glace jusqu'au caniveau, en dégagant celui-ci autant que possible.

Par temps de gelée, il est interdit de déverser sur la rue et les trottoirs la neige ou la glace provenant des cours ou de l'intérieur des immeubles. Il est défendu également de faire couler de l'eau sur la voie publique ou les trottoirs.

2.2.5. Dépôt et abandon sur la voie publique

Les voies et espaces publics doivent être tenus propres. Les usagers de la voie publique et les occupants des propriétés riveraines sont tenus d'éviter toute cause de souillure desdites voies. (Article 99 du Règlement Sanitaire Départemental de Vendée)

Il est interdit d'effectuer des dépôts de quelque nature que ce soit, sauf autorisation spéciale sur toute partie de la voie publique, d'y pousser ou projeter les ordures ou résidus de toutes natures. (Article 99.2 du Règlement Sanitaire Départemental de Vendée).

Indépendamment des mesures particulières visant le transport de certains déchets et des matières usées, les transports de toute nature doivent avoir lieu dans des conditions telles que la voie publique n'en puisse être salie, ni les passants et les occupants des immeubles riverains incommodés. Les chargements et les déchargements doivent être effectués en conséquence.

(Article 99.4 du Règlement Sanitaire Départemental de Vendée).

Les entrepreneurs des travaux exécutés sur la voie publique ou dans les propriétés qui l'avoisinent doivent tenir la voie publique en état de propreté aux abords de leurs ateliers ou chantiers et sur les points ayant été salis par suite de leurs travaux. (Article 99.7 du Règlement Sanitaire Départemental de Vendée).

L'article L541-2 du code de l'Environnement dispose que « tout producteur ou détenteur de déchets est tenu d'en assurer ou d'en faire assurer la gestion, conformément aux dispositions du présent chapitre. Tout producteur ou détenteur de déchets est responsable de la gestion de ces déchets jusqu'à leur élimination ou valorisation finale, même lorsque le déchet est transféré à des fins de traitement à un tiers. Tout producteur ou détenteur de déchets s'assure que la personne à qui il les remet est autorisée à les prendre en charge ».

L'article L541-3 du code de l'Environnement ajoute que - Lorsque des déchets sont abandonnés, déposés ou gérés contrairement aux prescriptions du présent chapitre et des règlements pris pour leur application, l'autorité titulaire du pouvoir de police compétente avise le producteur ou détenteur de déchets des faits qui lui sont reprochés ainsi que des sanctions qu'il encourt et, après l'avoir informé de la possibilité de présenter ses observations, écrites ou orales, dans un délai d'un mois, le cas échéant assisté par un conseil ou représenté par un mandataire de son choix, peut le mettre en demeure d'effectuer les opérations nécessaires au respect de cette réglementation dans un délai déterminé.

Au terme de cette procédure, si la personne concernée n'a pas obtempéré à cette injonction dans le délai imparti par la mise en demeure, l'autorité titulaire du pouvoir de police compétente peut, par une décision motivée qui indique les voies et délais de recours :

1° L'obliger à consigner entre les mains d'un comptable public une somme correspondant au montant des mesures prescrites, laquelle est restituée au fur et à mesure de l'exécution de ces mesures.

Cette somme bénéficie d'un privilège de même rang que celui prévu à l'Article 1920 du code général des Impôts. Il est procédé à son recouvrement comme en matière de créances de l'Etat à l'impôt et au domaine. Le comptable peut engager la procédure d'avis à tiers détenteur prévue par l'Article L.263 du livre des procédures fiscales. L'opposition à l'état exécutoire pris en application d'une mesure de consignation ordonnée par l'autorité administrative devant le juge administratif n'a pas de caractère suspensif ;

2° Faire procéder d'office, en lieu et place de la personne mise en demeure et à ses frais, à l'exécution des mesures prescrites. Les sommes consignées en application du 1° peuvent être utilisées pour régler les dépenses ainsi engagées ;

3° Suspendre le fonctionnement des installations et ouvrages, la réalisation des travaux et des opérations, ou l'exercice des activités qui sont à l'origine des infractions constatées jusqu'à l'exécution complète des mesures imposées et prendre les mesures conservatoires nécessaires, aux frais de la personne mise en demeure ;

4° Ordonner le versement d'une astreinte journalière au plus égale à 1 500 € courant à compter d'une date fixée par la décision jusqu'à ce qu'il ait été satisfait aux mesures prescrites par la mise en demeure. Le montant maximal de l'astreinte mise en recouvrement ne peut être supérieur au

montant maximal de l'amende applicable pour l'infraction considérée

5° Ordonner le paiement d'une amende au plus égale à 150 000 €. La décision mentionne le délai de paiement de l'amende et ses modalités.

I.- L'exécution des travaux ordonnés d'office peut être confiée par le ministre chargé de l'environnement à l'Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie ou à un autre établissement public compétent. Les sommes consignées leur sont alors reversées à leur demande.

II.- En cas d'urgence, l'autorité titulaire du pouvoir de police compétente fixe les mesures nécessaires pour prévenir les dangers graves et imminents pour la santé, la sécurité publique ou l'environnement.

III.- Est réputé abandon tout acte tendant, sous le couvert d'une cession à titre gratuit ou onéreux, à soustraire son auteur aux prescriptions du présent chapitre et des règlements pris pour son application.

IV.- Lorsque l'exploitant d'une installation de traitement de déchets fait l'objet d'une mesure de consignation en application du présent article ou de l'Article L.514-1, il ne peut obtenir d'autorisation pour exploiter une autre installation de traitement de déchets avant d'avoir versé la somme consignée.

V.- Si le producteur ou le détenteur des déchets ne peut être identifié ou s'il est insolvable, l'Etat peut, avec le concours financier éventuel des collectivités territoriales, confier la gestion des déchets et la remise en état du site pollué par ces déchets à l'Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie ou à un autre établissement public compétent.

2.2.6. Collecte et dépôt des ordures ménagères et des déchets urbains

Les conteneurs à ordures ménagères ainsi que les sacs jaunes seront fermés et sortis la veille au soir de la collecte. Ils peuvent empiéter sur les dépendances des voies à condition de ne pas en perturber l'usage. Aucun sac d'ordures ménagères ne doit être déposé sur le sol. À l'issue de la collecte, les conteneurs doivent être évacués des dépendances des voies.

Le calendrier concernant la collecte des ordures ménagères et des sacs jaunes est consultable et téléchargeable sur le site internet de « Challans Gois Communauté ». La Communauté de Communes peut être contacté pour toute question relative à la collecte.

Article R632-1 du Code pénal - Est puni de l'amende prévue pour les contraventions de la 2e classe le fait de déposer, aux emplacements désignés à cet effet par l'autorité administrative compétente, des ordures, déchets, matériaux ou tout autre objet de quelque nature qu'il soit, en vue de leur enlèvement par le service de collecte, sans respecter les conditions fixées par cette autorité, notamment en matière d'adaptation du contenant à leur enlèvement, de jours et d'horaires de collecte ou de tri des ordures.

Article R633-6 du Code Pénal - Hors les cas prévus par les articles R. 635-8 et R. 644-2, est puni de l'amende prévue pour les contraventions de la 3e classe le fait de déposer, d'abandonner, de jeter ou de déverser, en lieu public ou privé, à l'exception des emplacements désignés à cet effet par l'autorité administrative compétente, des ordures, déchets, déjections, matériaux, liquides

insalubres ou tout autre objet de quelque nature qu'il soit, y compris e si ces faits ne sont pas accomplis par la personne ayant la jouissance du lieu ou avec son autorisation.

Article R644-2 du Code Pénal - Le fait d'embarrasser la voie publique en y déposant ou y laissant sans nécessité des matériaux ou objets quelconques qui entravent ou diminuent la liberté ou la sûreté de passage est puni de l'amende prévue pour les contraventions de la 4e classe. Les personnes coupables de la contravention prévue au présent article encourent également la peine complémentaire de confiscation de la chose qui a servi ou était destinée à commettre l'infraction ou de la chose qui en est le produit.

Article R635-8 du Code Pénal - Est puni de l'amende prévue pour les contraventions de la 5e classe le fait de déposer, d'abandonner, de jeter ou de déverser, en lieu public ou privé, à l'exception des emplacements désignés à cet effet par l'autorité administrative compétente, soit une épave de véhicule, soit des ordures, déchets, déjections, matériaux, liquides insalubres ou tout autre objet de quelque nature qu'il soit, lorsque ceux-ci ont été transportés avec l'aide d'un véhicule, si ces faits ne sont pas accomplis par la personne ayant la jouissance du lieu ou avec son autorisation.

Les personnes coupables de la contravention prévue au présent article encourent également la peine complémentaire de confiscation de la chose qui a servi ou était destinée à commettre l'infraction ou de la chose qui en est le produit. Les personnes morales déclarées responsables pénalement, dans les conditions prévues par l'article 121-2, de l'infraction définie au présent article encourent, outre l'amende suivant les modalités prévues par l'article 131-41, la peine de confiscation de la chose qui a servi ou était destinée à commettre l'infraction ou de la chose qui en est le produit. La récidive de la contravention prévue au présent article est réprimée conformément aux articles 132-11 et 132-15.

2.2.7. Entretien des façades et des clôtures

Les façades des immeubles et les murs de clôture doivent être constamment tenus en bon état de propreté, de façon à ne pas compromettre la sécurité publique.

2.2.8. Plantations en bordure des voies publiques

Conformément aux dispositions du code civil (Article 671), les plantations doivent être faites au moins à deux mètres de l'alignement pour les arbres dont la hauteur dépasse deux mètres et au moins à cinquante centimètres pour les arbustes de moins de deux mètres de hauteur.

Les branches surplombant les voies publiques et les racines qui avancent dans le sol de celles-ci doivent être coupées à l'alignement par les propriétaires ou occupants. Les haies vives doivent être conduites de telle sorte qu'elles ne fassent jamais saillies sur la voie publique.

Conformément à l'article L.2212-2-2 du Code général des collectivités territoriales *"Dans l'hypothèse où, après mise en demeure sans résultat, le maire procéderait à l'exécution forcée des travaux d'élagage destinés à mettre fin à l'avance des plantations privées sur l'emprise des voies communales afin de garantir la sûreté et la commodité du passage, les frais afférents aux opérations sont mis à la charge des propriétaires négligents."*

En application de l'article R.116-2 du Code la voirie routière *"Seront punis d'amende prévue pour les contraventions de la cinquième classe ceux qui : [...] En l'absence d'autorisation, auront établi ou laissé croître des arbres ou haies à moins de deux mètres de la limite du domaine public routier "*.

L'Article 131-13 du Code pénal fixe à 1 500 € au plus le montant des contraventions de 5ème classe.

Cas particulier des chemins ruraux :

Conformément à l'article D.161-14 du Code rural « *Il est expressément fait défense de nuire aux chaussées des chemins ruraux et à leurs dépendances ou de compromettre la sécurité ou la commodité de la circulation sur ces voies, notamment : [...] De faire sur l'emprise de ces chemins des plantations d'arbres ou de haies ;* »

Conformément à l'article D.161-22 du Code rural « *Les plantations d'arbres et de haies vives peuvent être faites le long des chemins ruraux sans conditions de distance, sous réserve que soient respectées les servitudes de visibilité et les obligations d'égoutage prévues à l'article D. 161-24. Toutefois, dans un souci de sûreté et de commodité du passage, le maire peut, par arrêté, désigner les chemins de sa commune le long desquels les plantations devront être placées à des distances au plus égales à celles prévues pour les voies communales.* »

Conformément à l'article D.161-23 du Code rural « *Les plantations privées existant dans l'emprise du chemin peuvent être conservées lorsqu'elles ne troublent pas la sûreté ou la commodité du passage ; elles ne peuvent en aucun cas être renouvelées. Lorsque la viabilité du chemin rend nécessaire leur destruction, les propriétaires sont mis en demeure, par arrêté du maire, d'avoir à les enlever dans un délai déterminé.* »

Conformément à l'article D.161-24 du Code rural « *Les branches et racines des arbres qui avancent sur l'emprise des chemins ruraux doivent être coupées, à la diligence des propriétaires ou exploitants, dans des conditions qui sauvegardent la sûreté et la commodité du passage ainsi que la conservation du chemin. Les haies doivent être conduites à l'aplomb de la limite des chemins ruraux. Dans le cas où les propriétaires riverains négligeraient de se conformer à ces prescriptions, les travaux d'égoutage peuvent être effectués d'office par la commune, à leurs frais, après une mise en demeure restée sans résultat.* »

Le maire peut faire appliquer toutes ces dispositions en vertu de son pouvoir de police (article 2212-2 du CGCT).

La loi n°2011-525 du 17 mai 2011 de la simplification et de la qualité du droit, permet désormais aux maires de mettre en demeure les propriétaires négligents et, si rien n'est fait, d'engager à leur charge les travaux nécessaires. Cette loi crée un nouvel article au sein du code général des collectivités territoriales (CGCT).

Art. L. 2212-2-2 du CGCT : « *Dans l'hypothèse où, après mise en demeure sans résultat, le maire procéderait à l'exécution forcée des travaux d'égoutage destinés à mettre fin à l'avance des plantations privées sur l'emprise des voies communales afin de garantir la sûreté et la commodité du passage, les frais afférents aux opérations sont mis à la charge des propriétaires négligents.* »

2.2.9. Numéros et plaques de rues, appareils d'éclairage public et de signalisation, repères divers

Les numéros de voirie sont attribués par la commune de CHALLANS. Les propriétaires riverains des voies publiques sont tenus de supporter la position, par les services municipaux, sur les façades ou clôtures de leurs propriétés, des plaques indicatrices des noms de rues. Ils doivent les tenir en bon

état de propreté, notamment à l'occasion de travaux sur leurs bâtiments municipaux toutes dégradations ou détériorations de ces marques indicatives. Il en est de même des panneaux ou dispositifs de signalisation et des repères divers (plaques et bornes de repérage des ouvrages de services publics ou autres, points de nivellement...) utiles aux services publics. Pour les consoles supportant des foyers lumineux d'éclairage public et leurs câbles d'alimentation, les propriétaires riverains doivent avant toute intervention de ravalement, prévenir les services municipaux dans le cas où une dépose s'avèrerait nécessaire.

2.2.10. Evacuation des eaux pluviales

Les propriétaires de terrains ne peuvent faire aucune œuvre tendant à empêcher le libre écoulement des eaux qu'ils sont tenus de recevoir et à les faire séjourner dans les fossés ou refluer sur le sol des routes.

Nul ne peut sans autorisation, rejeter sur le domaine public routier communal les eaux provenant de propriétés riveraines (eaux en provenance de chemins ou autres, de drainage de champ....), à moins qu'elles ne s'y écoulent naturellement, au sens de l'Article 640 du code civil.

Le rejet des eaux pluviales respectera les dispositions du Plan local d'urbanisme et celles de la réglementation en vigueur.

2.2.11. Poursuite et répression des infractions

La répression des infractions constatées est poursuivie dans les conditions prévues par le code de la voirie routière, article L113-7 à L116-3 et article R116-2. Les amendes liées aux infractions sont fixées par le code de la route et le code pénal.

2.2.12. Responsabilités et droit des tiers

Les droits des tiers sont et demeurent expressément préservés :

- L'intervenant ne peut notamment se prévaloir de l'accord qui lui est délivré en application du présent règlement au cas où il causerait un préjudice à des tiers.
- L'intervenant est civilement responsable de tous les accidents ou dommages se produisant lors de l'intervention, du fait de cette intervention. Il garantit la collectivité de toute condamnation qui pourrait être prononcée contre elle de ce chef.

La responsabilité de l'intervenant reste engagée, en cas de malfaçons, selon les réglementations en vigueur.

3. AUTORISATIONS DE VOIRIE

3.1. Saillies

Les ouvrages et objets en saillie, débordant sur l'alignement ou surplombant la voie publique, sont soumis à autorisation municipale. Les saillies peuvent être :

- Fixes, c'est-à-dire faisant corps avec le bâtiment comme les colonnes, pilastres, auvents, corniches, appuis de croisées, balcons, marches,...
- Ou mobiles, c'est-à-dire séparables du bâtiment comme les enseignes, persiennes, devantures de boutiques, bannes,...

Les dimensions qui concernent les corniches, les balcons et les toitures ne sont pas applicables lorsque, pour des raisons architecturales, le PLU a prévu des règles et servitudes particulières de construction avec lesquelles elles sont incompatibles.

Un arrêté délivrant une autorisation de construire, vaut autorisation pour les saillies fixes ou mobiles figurant au projet de construction.

Quand une autorisation de construire n'est pas exigible pour la création de saillies, l'autorisation en est accordée par arrêté municipal, sur demande écrite du propriétaire de l'immeuble et devra être adressée, en mairie, via le formulaire figurant en annexe 2 du présent règlement. Cette demande doit indiquer la situation exacte de l'immeuble et la description des saillies envisagées (plan et notice descriptive des travaux). Toute modification de saillie existante est soumise à autorisation.

Les ouvrages en saillie seront autorisés sous réserve :

- que la largeur de trottoir hors obstacle soit supérieure ou égale à 1,40 m.
- qu'ils soient situés à plus de 2,20 m au-dessus du trottoir
- que les ouvrages concernés ne constituent pas un danger pour la circulation des piétons et des véhicules.
- que les ouvrages concernés respectent les prescriptions figurant dans le PLU,
- que les ouvrages concernés fassent l'objet de la délivrance d'une permission de voirie.

Les jardinières et pots de fleurs en surplomb du domaine public sur les balcons et fenêtres sont interdits.

Aucune porte ne peut s'ouvrir en dehors de manière à faire saillie sur le domaine public routier communal. Toutefois, cette règle ne s'applique pas dans les bâtiments recevant du public, aux issues de secours qui ne sont pas utilisées en service normal et aux postes de distribution publique d'électricité et de gaz sous réserve d'assurer la sécurité des usagers de la voie. Les volets du rez-de-chaussée qui s'ouvrent en dehors doivent se rabattre sur le mur de façade et y être fixés.

3.2. Occupation du domaine public routier

3.2.1. Généralités

3.2.1.1. Respect des textes législatifs et réglementaires

Le bénéficiaire est tenu de respecter l'ensemble des textes législatifs et réglementaires en rapport avec son intervention. Le bénéficiaire est également tenu de respecter les dispositions relatives à l'exécution des travaux au droit ou au voisinage d'ouvrages souterrains tels que canalisations et câbles dépendant de divers gestionnaires de réseaux.

Ces dispositions sont notamment, la Déclaration de Travaux (D.T.) et Commencement de Travaux (D.I.C.T.). Aucune demande de permission de voirie, accord technique ou autorisation d'entreprendre ne sera accordée sans que le maître d'ouvrage ait réalisé une déclaration au guichet unique et transmis le numéro de télé-déclaration sur la demande de permissions de voirie en annexe 2. Conformément à la réforme et la parution du décret DT/DICT N°2011-1241 du 5 octobre 2011, les points suivants sont soulignés :

- Le guichet unique est accessible aux déclarants depuis 1er avril 2012.
- Depuis le 1er juillet 2012, aucun chantier ne pourra être engagé sans consultation préalable du Guichet unique et envoi d'une DT et d'une DICT sur lesquels devra figurer le numéro unique délivré par le télé service.
- Au 1er juillet 2013, les zones d'implantation des ouvrages devront avoir été précisées par les exploitants, *« ces zones d'implantation correspondent à une bande de 100 mètres centrée sur le réseau. Pour les définir, les exploitants tracent des polygones dont les sommets sont géo-référencés par des coordonnées exprimées en latitude et longitude »*.

3.2.1.2. Autorisation d'occupation du domaine public

Le titulaire de l'autorisation doit, quelle que soit sa qualité, supporter, sans indemnité, les frais de déplacement ou de modification des installations existantes lorsque le déplacement est la conséquence de travaux entrepris dans l'intérêt du domaine public occupé ou pour des raisons de sécurité et que ces travaux sont en conformité avec la destination de ce domaine, Article L113-3 du code de la Voirie routière.

3.2.2. Principe de l'autorisation préalable

Toute occupation, tout usage du domaine public communal autre que la circulation, quelle qu'en soit la raison, l'importance et la durée, sont interdits sans une autorisation unilatérale ou conventionnelle délivrée par le Maire.

On distingue :

- Le permis de stationnement qui correspond à une occupation superficielle du domaine public, sans emprise en sous-sol, sans incorporation au sol, et qui ne modifie pas l'assiette du domaine public : échafaudages, bennes, terrasses de café, emplacements de commerçants non sédentaires, barrières sans scellement au sol, stationnement provisoire de véhicules ou d'engins, points de vente temporaires...
 Le permis de stationnement peut être délivré sous forme d'un arrêté ou sous la forme d'une convention d'occupation du domaine public.
- Les permissions de voirie qui concernent les objets ou ouvrages qui ont une emprise sur le domaine public. Elles impliquent des travaux qui modifient l'assiette du domaine occupé : kiosques à journaux, canalisations, terrasses et structures commerces, palissades de chantier scellées dans le sol de la voie communale, mobilier urbain, création d'un branchement particulier au réseau d'assainissement ou d'eau potable, création d'un bateau d'accès à une propriété privée...

Ces autorisations de voirie strictement personnelles, précaires et révocables sont délivrées :

- Sur les voies communales, par le Maire
- Sur les voies départementales par le Président du Conseil Départemental.

Les occupants de droit du domaine public n'ont pas à solliciter d'occupation du domaine public, mais sont tenus d'établir un dossier technique tel que décrit à l'Article 4.1.3.1 qui vaut accord technique préalable et de respecter les dispositions de coordination édictées par le présent règlement.

3.2.3. Présentation des demandes

Les demandes de permis de dépôt, de stationnement et de permission de voirie doivent être présentées au nom de la personne, physique ou morale, qui bénéficiera effectivement de l'autorisation d'occupation du domaine public. Les procédures et délais sont fournis en annexe 7 du présent règlement.

Elles doivent être établies sur un formulaire mis à disposition par les services municipaux et dont un modèle figure en annexe du présent règlement (annexe 2) ou sur formulaire CERFA. Aucune demande de permissions de voirie, accords techniques ou autorisations d'entreprendre ne sera accordée sans que le maître d'ouvrage ne réalise une déclaration au guichet unique et transmette le numéro de télé-déclaration sur la demande de permission de voirie.

Elles doivent donner tous renseignements nécessaires sur la nature et le lieu exact d'implantation des installations projetées et être accompagnées de tous documents tels que plans, profils, devis, descriptifs, photographies, etc... utiles à l'instruction de la demande.

Tous les documents graphiques présentés, doivent être établis à des échelles permettant une bonne lecture et une parfaite compréhension. La liste des pièces à fournir est détaillée dans le formulaire de demande.

3.2.4. Délivrance ou refus des autorisations

Dans le délai prévu en annexe 7 et lorsque le dossier sera jugé complet vis-à-vis de l'ensemble des documents demandé à l'annexe 2 pour les permis de dépôt, de stationnement et les permissions de voirie, les autorisations sont :

- délivrées ou refusées par écrit,
- en cas d'absence de réponse, l'autorisation est refusée (*Décret n°2015-1459*).

Sur demande expresse du pétitionnaire, le refus peut être signifié par arrêté municipal.

La commune de CHALLANS peut subordonner l'autorisation d'occupation aux conditions qui se révèlent nécessaires pour assurer la conservation de son domaine et en garantir une utilisation compatible avec sa destination.

L'intervenant ou le bénéficiaire devra également faire connaître aux entreprises auxquelles il confie l'exécution des travaux, les dispositions du présent règlement. Article L141-11 du Code de la Voirie routière.

3.2.5. Durée de la validité des autorisations

Les permis de dépôt sont accordés pour la durée strictement nécessaire à l'exécution des travaux sur des immeubles bordant les voies publiques. Ils deviennent caducs dès l'achèvement de ces travaux et leurs titulaires sont alors tenus de faire cesser l'occupation.

A défaut, après mise en demeure non suivie d'effet, l'enlèvement peut être effectué à la diligence des services municipaux et aux frais du contrevenant à partir d'un titre de recettes émis par la ville. Les permis de stationnement et les permissions de voirie sont accordés pour une durée déterminée, hors cadre des conventions particulières avec la collectivité, précisée dans l'arrêté d'autorisation. Au terme de la durée prévue, leurs titulaires doivent en solliciter, par écrit, le renouvellement, faute de quoi, ils deviennent périmés de plein droit.

Toute autorisation d'occupation du domaine public dont il n'a pas été an est périmée de plein droit.

3.2.6. Constat d'état des lieux préalable à l'occupation

Préalablement à l'occupation, le pétitionnaire peut demander l'établissement d'un constat contradictoire des lieux par huissier, il est à sa charge et à ses frais.

En l'absence de ce document, les lieux sont réputés comme en bon état d'entretien eu égard à l'âge de la voie et aucune contestation ne sera admise par la suite.

Le constat d'huissier peut-être remplacé par un constat contradictoire d'état des lieux avec une photographie des lieux, daté et accepté par les deux parties (annexe 9).

3.2.7. Obligations à respecter

Les autorisations stipulent les conditions dans lesquelles peut se faire l'occupation du domaine public. Celles-ci doivent être scrupuleusement respectées. En particulier :

- L'occupant doit prendre toutes dispositions pour que soit maintenus en permanence l'écoulement des eaux, le libre accès piéton aux immeubles riverains, ainsi qu'aux bouches et poteaux incendie, aux vannes d'eau et à tous les ouvrages visitables (coffrets, vannes,...) dépendant des services publics (ENEDIS, GRDF, service des Eaux, SyDEV, éclairage public, télécommunications,...) afin de garantir la sécurité de l'approvisionnement ainsi que celles des usagers. Dans le cas où les accessoires de réseaux ne sont plus accessibles après réalisation des travaux, les frais de remise en état ou d'accessibilité seront supportés par l'exécutant des travaux.
- Il doit faire en sorte également que les obligations qui lui sont faites en matière de circulation des piétons et des véhicules soient parfaitement respectées à tout moment.
- Les échafaudages et dépôts de matériels et matériaux doivent être signalés et protégés de jour comme de nuit et éclairés autant que besoin.
- L'utilisation d'appareils de levage mécanique (grues, monte-charge,...) est réglementée et doit répondre aux recommandations de sécurité.
- L'occupant doit tenir constamment en bon état de propreté et de sécurité les installations qu'il a pu être autorisé à établir sur le domaine public.
- Il demeure toujours entièrement responsable de ses installations, tant pour les dommages qu'elles pourraient subir que les dommages ou accidents qu'elles pourraient créer.
- Toutes précautions doivent être prises par l'occupant pour éviter des dégradations ou des souillures sur les voies publiques et pour maintenir celles-ci en bon état de propreté pendant toute la durée de l'occupation.
- Le dépôt de matériaux salissants à même le revêtement des chaussées et trottoirs, places, allées est interdit.
- Le montage et l'utilisation des machines, appareils et engins doivent se faire sans causer de dégâts au sol. La circulation des engins à chenilles acier est interdite.
- Les véhicules transportant des déblais doivent être correctement chargés afin de ne rien laisser tomber sur la voie publique. Les roues ne doivent pas entraîner sur leur parcours des boues souillant la chaussée et la rendant dangereuse. Le cas échéant, l'occupant doit en assurer à ses frais le nettoyage immédiat.
- Si des dégâts sont causés à la voirie communale ou à ses annexes (plantations, mobilier urbain,...), les frais de remise en état sont imputables à leurs auteurs et leur sont facturés.
- Il est tenu de supporter sans indemnité la gêne et les frais pouvant résulter des travaux effectués dans l'intérêt général ou pour des raisons de sécurité. Le cas échéant, il doit

procéder à ses frais à toutes les modifications de ses installations
commune d CHALLANS.

- Pour les occupants de droits, seuls les déplacements d'ouvrages demandés par la ville dans l'intérêt du domaine public occupé et conformément à sa destination ou pour un motif de sécurité routière seront financièrement supportés par l'exploitant conformément à l'article R 113-11 du code de la voirie routière.
- Cette autorisation devra être affichée sur le lieu du chantier pendant toute sa durée, de manière à être vue par tout agent habilité à vérifier le respect des prescriptions du règlement de voirie. Article L116-1 à 116-8 du Code de la Voirie Routière.

3.2.8. Limites de validité des autorisations

Toutes les autorisations de voirie visées au présent règlement sont accordées à une personne physique ou morale. Elles ne peuvent, en aucune façon, être transmises ou cédées à quiconque sans autorisation expresse de l'autorité Municipale. Elles ne peuvent constituer un droit acquis et demeurent révocables à tout moment, sans que leurs titulaires puissent prétendre à une quelconque indemnité.

Elles sont toujours délivrées sous réserve expresse des droits des tiers.

Elles ne peuvent, en aucune façon, dispenser leurs titulaires de l'application des règlements en vigueur, notamment en matière d'urbanisme, de permis de construire et de sécurité.

3.2.9. Contrôle

Au moment de l'occupation et pendant toute sa durée, l'occupant est tenu d'assurer aux agents des services municipaux le libre accès à ses installations, aux fins de contrôle du respect des conditions d'occupation.

3.2.10. Révocation des autorisations

En cas d'inobservation de l'une ou de plusieurs des conditions imposées par l'autorisation, celle-ci peut être révoquée après mise en demeure non suivie d'effet. Elle peut également être révoquée pour des motifs d'intérêt général (si les conditions de sécurité le permettent). La révocation est prononcée sous forme d'arrêté municipal qui est signifié par tout moyen légal à l'occupant. Celui-ci est alors tenu de faire cesser sans délai l'occupation et de remettre les lieux dans leur état primitif, sans qu'il puisse prétendre à une quelconque indemnisation.

3.2.11. Retrait des autorisations

Toute autorisation d'occupation du domaine public peut être retirée sans indemnité, à tout moment et pour toutes raisons de sécurité, de commodité, de circulation, de conservation du domaine public, ou d'intérêt général. Le retrait est prononcé sous forme d'arrêté municipal qui est signifié par tout moyen légal à l'occupant. Celui-ci dispose d'un délai précisé dans l'arrêté pour faire cesser l'occupation et remettre les lieux dans leur état primitif.

3.2.12. Remise en état des lieux

A la fin de toute occupation du domaine public, soit au terme prévu, soit après retrait ou révocation de l'autorisation, les lieux occupés doivent être remis dans leur état primitif par les soins de l'occupant et à ses frais conformément à son autorisation d'occupation du domaine public.

Si les dégâts sont constatés, par rapport à l'état des lieux préalable à l'avertissement et doit les faire réparer, à ses frais, en accord avec les services municipaux et sous leur contrôle.

En cas de carence, après mise en demeure non suivie d'effet dans un délai de 30 jours, ou immédiatement s'il y a danger, la remise en état des lieux et les réparations éventuelles sont effectuées à la diligence des services municipaux et aux frais de l'occupant.

3.2.13. Constat d'achèvement

Dès la fin des travaux le pétitionnaire doit demander le constat contradictoire (annexe 9) du chantier. Il est réalisé par le service gestionnaire de la voirie. En l'absence de constat contradictoire d'achèvement, c'est le contrôle du service gestionnaire de la voirie qui fera foi pour les travaux de remise en état du domaine public.

3.2.14. Occupation sans autorisation ou basée sur une déclaration erronée

En cas d'occupation sans autorisation ou sur une déclaration erronée, l'infraction est constatée par un agent assermenté et signifiée au contrevenant. Celui-ci doit alors faire immédiatement une demande d'autorisation ou de rectification dans les formes prévues à l'Article 3.2.3 du présent règlement.

Si l'autorisation lui est refusée, il est tenu de faire cesser immédiatement l'occupation et de remettre les lieux dans leur état primitif. A défaut, après mise en demeure non suivie d'effet, ou immédiatement s'il y a danger, le nécessaire est fait à la demande des services municipaux et aux frais du contrevenant.

3.2.15. Occupation de très courte durée (inférieure à 1 heures)

Les occupations de très courte durée pour les besoins stricts des riverains (ex. : livraisons...) ne sont pas soumises à autorisation sauf dans le cas où la circulation publique risque d'être perturbée ou nécessitant une intervention des services municipaux en vue d'assurer la sécurité publique. Une demande devra être adressée, en mairie, via le formulaire figurant en annexe 2 du présent règlement.

3.2.16. Marchés de plein air

Les occupations du domaine public pour des activités commerciales de plein air telles que marchés, foires, déballages occasionnels, qui ont lieu sur les aires de marché de la commune, sont soumises aux obligations particulières du règlement des marchés de plein air en vigueur, sans préjudice de l'application des dispositions du présent règlement.

3.2.17. Terrasses et occupation diverses

3.2.17.1. Implantation

L'implantation d'une terrasse sur le domaine public devra faire l'objet d'une demande écrite adressée à Monsieur le Maire. Les autorisations de terrasses ou d'étals feront l'objet d'un arrêté individuel notifié au pétitionnaire après instruction par la commission ad hoc d'un dossier comportant le descriptif précis et coté de l'occupation projetée. Les travaux d'implantation sont à la charge du bénéficiaire. Les conditions d'implantation et d'aménagement sont définies dans l'arrêté

municipal en vigueur règlementant l'occupation du domaine public (a La mise en place de terrasses ne peut se faire sans vérification préalable du respect des accès aux ouvrages par les concessionnaires.

3.2.17.2. Responsabilité du bénéficiaire

Le bénéficiaire demeure responsable vis-à-vis de la commune et des tiers de toutes les conséquences dommageables susceptibles de résulter de la mise en place de la terrasse et de ses accessoires, dès le début de l'exploitation.

Le bénéficiaire ne peut se prévaloir de l'autorisation qui lui a été délivrée en vertu du présent règlement dans l'hypothèse où il causerait un préjudice aux dits tiers. Il demeure responsable de tous les accidents ou dommages qui pourraient résulter de l'autorisation qui lui a été délivrée.

3.2.18. Manifestations diverses

Toutes les dispositions du présent règlement s'appliquent aux manifestations diverses se déroulant sur le domaine public telles que expositions, animations, animations commerciales, compétitions ou démonstrations sportives, fêtes, bals publics, installations de cirque et fêtes foraines,... pour lesquelles des autorisations d'occupation du Domaine Public sont délivrées par le Maire.

Le demandeur devra adresser, en mairie, via le formulaire figurant en annexe 2 du présent règlement une demande au service gestionnaire du domaine public. Sur les voies départementales, l'avis du Conseil Départemental de la Vendée sera sollicité.

L'intervenant sollicitera un état des lieux contradictoire, de manière à obtenir un accord explicite des services municipaux. Un nouvel état des lieux sera dressé après démontage des installations, de manière à déterminer les éventuels travaux de remise en état du domaine public qui seront à la charge du demandeur.

En l'absence de constat initial, l'intervenant ne pourra contester les travaux éventuellement nécessaires à la remise en état des lieux.

Tout accrochage de panneaux, banderoles, fléchage ou autres devra s'effectuer dans les conditions fixées par le Règlement local de publicité de la commune (annexe 4). Tout élément ne respectant pas ces règles et qui serait fixé sans l'accord de la commune sera enlevé par les services techniques ou par la police municipale aux frais du contrevenant, sans préjuger des frais de remise en état.

3.2.19. Bateaux

Le propriétaire ou l'occupant d'un immeuble riverain d'une voie publique qui souhaite faire établir ou déplacer une entrée charretière au droit de son immeuble pour permettre l'entrée et la sortie des véhicules doit en faire la demande par écrit en mairie via le formulaire figurant en annexe 2 du présent règlement.

En aucun cas, la délivrance d'un acte d'urbanisme ne substituerait, le propriétaire ou l'occupant riverain d'une voie publique, à l'obtention d'une permission de voirie pour la création d'un accès. De même, la délivrance d'un acte d'urbanisme ne préjuge en rien de l'obtention d'une permission de voirie.

L'administration peut refuser de délivrer l'autorisation de création d'une entrée charretière si la configuration de l'accès porte atteinte à la sécurité ou l'accessibilité. L'ensemble des aménagements devront être conforme aux dispositions du Plan local d'urbanisme en vigueur et aux décrets relatifs à l'accessibilité des personnes handicapées (annexe 3). La commune informera le demandeur par

écrit de sa décision dans un délai de 45 jours à compter de la réception

3.2.19.1. Contraintes techniques

Si la réalisation de l'entrée charretière nécessite le déplacement ou la modification d'installations aménagées sur le domaine public (câbles, canalisations, mobiliers urbains, autres...), le bénéficiaire devra contacter les propriétaires de ces installations et leur commander directement les travaux. Le coût de ces travaux sera à la charge du bénéficiaire de l'entrée charretière.

3.2.19.2. Utilisation et suppression de l'ouvrage

L'entrée charretière est établie pour permettre l'accès des véhicules à l'intérieur des immeubles. Si, par la suite, la destination de cet ouvrage est modifiée et qu'il n'est plus utilisé pour permettre aux véhicules d'accéder à l'intérieur des immeubles, la commune se réserve le droit de le supprimer et de remettre les lieux en leur état primitif, aux frais du bénéficiaire.

3.2.19.3. Interdiction de stationnement de véhicule sur l'ouvrage

L'établissement d'une entrée charretière ne donne en aucun cas le droit de faire stationner les véhicules sur cet emplacement. Le stationnement doit s'effectuer sur la chaussée de la voie et dans les conditions réglementaires.

3.2.20. Palissades de chantier

Les palissades de chantier avec emprise sur le domaine public feront l'objet d'une demande adressée en mairie, via le formulaire figurant en annexe 2 du présent règlement.

3.2.20.1. Palissades

Les palissades seront en matériaux rigides anti-affichage (anti-graffiti ou similaire). La commune de CHALLANS peut imposer des clôtures ajourées suivant la disposition des lieux (virages, intersections, ...) afin d'améliorer la visibilité ou de permettre « un regard » sur le chantier.

Les matériaux utilisés devront contribuer à garantir un aspect esthétique satisfaisant et à éviter les dégradations et la rouille que ce soit pour les fonds, les bardages ou les armatures. Les plots de maintien ne devront pas créer d'obstacle sur le cheminement piétonnier.

3.2.20.2 Contraintes techniques

Les palissades devront répondre aux conditions techniques suivantes :

- résistance au vent
- accès permanent à tous les réseaux et visibilité des organes de coupure. Le bénéficiaire devra mettre en place, de jour comme de nuit, sous sa responsabilité et à ses frais, la signalisation complète du chantier, tant extérieure qu'intérieure, et en assurer la surveillance constante. Il devra, en particulier, se conformer aux règles à respecter pour la signalisation temporaire.

3.2.20.3 Responsabilité

Le bénéficiaire demeure responsable vis-à-vis de la commune et des tiers de toutes les

conséquences dommageables susceptibles de résulter de la mise en place d'ouvrages, des accessoires, dès l'occupation du site et jusqu'aux travaux de remise en état des lieux. Dès que l'avancement du chantier le permettra, l'emprise de la palissade devra être réduite et une réfection de l'emplacement ainsi libéré sera réalisée si besoin, en accord avec les services municipaux.

3.2.20.4 Démontage des palissades

Avant l'enlèvement de la palissade, un nouvel état des lieux sera dressé dans les mêmes conditions que pour l'implantation, de manière à déterminer les éventuelles remises en état qui seront à la charge du bénéficiaire. La palissade ne pourra être déposée qu'après accord des services municipaux.

3.2.20.5 Remise en état à l'identique

La remise en état de la voirie devra être réalisée, dans sa totalité, avec la même nature de matériaux que ceux existant à l'origine.

3.2.21. Rampes d'accès pour personnes à mobilité réduite

Par principe, les rampes d'accès ne seront pas autorisées sur le domaine public communal. Cependant, dans le cadre des réglementations relatives à l'accessibilité, toute demande d'autorisation d'implantation devra être adressée par écrit à la commune qui statuera sur les suites à donner.

3.2.22. Installation de grue de chantier

L'installation, sur la voie publique, de grues de chantier pour exécuter des travaux sur une propriété privée est interdite. Toutefois, des dérogations exceptionnelles pourront être données par la commune de CHALLANS aux conditions ci-après :

- Obtention d'un avis favorable des intervenants disposant de canalisations sur ou sous la voie de grue prévue ;
- L'installation de la grue ne provoque aucune gêne sensible à l'écoulement de la circulation générale.
- Autorisation de montage d'une grue devra faire l'objet d'une demande spécifique par écrit en Mairie via le formulaire figurant en annexe 2 du présent règlement.

3.2.23. Travaux de démolition et de construction

Après l'obtention de l'autorisation des droits de sols correspondante et avant d'entreprendre des travaux le bénéficiaire devra faire réaliser un état des lieux du trottoir et de la chaussée et obtenir les autorisations d'occupation du domaine public conformément aux modalités du présent règlement.

3.2.24. Travaux d'infrastructures

Cet article concerne les tirants d'encrage, parois berlinoises, canalisations, chambres, regards, etc.... Une demande devra être adressée, en mairie, via le formulaire figurant en annexe 2 du présent règlement, avec plan de situation, coupes cotées établies à une échelle suffisante pour permettre l'étude, toutes indications nécessaires pour justifier de la solidité des ouvrages et de la bonne tenue

des voiries et trottoirs concernés.

Dans le cas de berlinoises ou dispositif de soutènement de fonds privés, la saillie permise pour ces installations ne devra pas dépasser 0,30 mètre. Elles seront arasées, sauf stipulations contraires, à 1 mètre au minimum au-dessous du trottoir ou de la chaussée quand il n'y a pas de trottoir. Elles doivent être supprimées sans indemnité lorsque des raisons d'intérêt public l'exigent.

3.2.25. Ouvrages aériens

3.2.25.1. Déplacement et mise à niveau d'installations aériennes

Ces ouvrages doivent présenter des garanties suffisantes pour la bonne conservation du domaine public et la sécurité de la circulation. La distance des supports par rapport au bord de chaussée est fixée par le gestionnaire de la voirie dans la permission de voirie ou l'accord technique. Lorsque le support est situé dans l'emprise du réseau routier communal, cette distance doit être égale ou supérieure à 2 mètres. Lorsque cette distance ne permet pas d'assurer la sécurité sur le domaine public, le gestionnaire de voirie peut demander l'enfouissement du réseau ou l'isolement des supports, et ce à la charge financière du bénéficiaire. La hauteur libre sous les ouvrages de franchissement est fixée par le gestionnaire de la voirie dans la permission de voirie et ne peut en aucun cas être inférieure à 4.50 m. Ces ouvrages de franchissement doivent être calculés en appliquant les règlements en vigueur.

Le gestionnaire de la voirie peut demander au bénéficiaire de déplacer les ouvrages aériens existants conformément à la réglementation en vigueur.

3.2.25.2. Dispositions communes à tous les réseaux de communications électroniques

Dans un premier temps, les pétitionnaires peuvent être invités à se rapprocher des gestionnaires de réseaux et notamment des opérateurs de communications électroniques disposant d'infrastructures existantes ou susceptibles de répondre au besoin exprimé. En cas d'échec, la permission de voirie délivrée sera assortie de conditions particulières d'occupation.

3.3. Modalités financières

3.3.1. Droits de voirie

Toute occupation du domaine public communal peut donner lieu à la perception d'une redevance au profit de la commune selon un tarif général dont les taux sont fixés par une délibération du conseil municipal, sauf pour les cas fixés par la loi.

Les arrêtés d'autorisation stipulent dans chaque cas les redevances applicables. Des ampliations de ces arrêtés portant mention de leur notification aux bénéficiaires sont adressées au receveur municipal chargé du recouvrement de ces redevances.

Il est rappelé que les occupations des gestionnaires de réseaux de télécommunications ouverts au public et des services publics de transport ou de distribution d'électricité ou de gaz sont soumises à une réglementation spécifique.

3.3.2. Modalités de perception des redevances

Sauf prescription contraire, la redevance commence à compter, soit de la date figurant sur l'arrêté d'autorisation, soit de la date de l'occupation effective constatée du domaine public si celle-ci a eu lieu antérieurement à la date figurant sur l'arrêté municipal.

S'LO

Les redevances seront perçues selon les éléments de l'arrêté d'autorisation. Toutefois, elles seront révisées à la fin des travaux dans le cas où l'occupation réelle du domaine public a été supérieure à l'autorisation délivrée (temps d'occupation, surface). Les concessionnaires s'acquittant déjà de la redevance d'occupation du domaine public et ne sont pas concernés par le paiement des droits de voirie (Article L.2333-84 du CGCT).

4. TRAVAUX

4.1. Formalités préalables

4.1.1. Habilitation et obligations liées à tous travaux à entreprendre sur les voies communales

Nul ne peut entreprendre ou faire entreprendre des travaux publics ou particuliers, sur les voies communales et leurs dépendances, s'il n'est pas expressément habilité à le faire et s'il n'a pas reçu au préalable l'accord technique ou permission de voirie fixant les conditions d'exécution.

Obligation est faite à toute personne devant effectuer des travaux sur le domaine public, de faire parvenir aux propriétaires ou gestionnaires d'ouvrage, une déclaration de travaux (DT), une demande d'accord technique préalable ou permission de voirie puis une déclaration d'intention de commencement de travaux (DICT).

4.1.2. Déclaration de travaux (DT)

Avant tout autre demande, toute personne physique ou morale qui envisage la réalisation de travaux dans une zone où sont implantés (ou susceptibles de l'être) des ouvrages souterrains ou aériens, doit faire parvenir aux services municipaux, une Déclaration de Travaux (DT).

4.1.3. Permission de voirie ou accord technique préalable

Les délais de demandes et de délivrances indiqués en 4.1.3.1 et 4.1.3.2 peuvent être plus courts (jusqu'à 21 jours minimum) pour les occupants de droit, dans les cas rappelés en annexe 7.

4.1.3.1. Demande de permission de voirie ou d'accord technique préalable

La demande devra être adressée, en mairie, via les formulaire (ou via formulaire CERFA) et le document synthétique préalable à des travaux de terrassement figurant en annexe 2 du présent règlement, 45 jours au moins avant la date souhaitée du début d'occupation de la voie publique et doit indiquer :

- L'objet des travaux
- Leur description
- La date de commencement souhaitée
- La durée d'exécution ainsi qu'un échéancier si la réalisation comporte plusieurs phases.
- Les propositions éventuelles concernant la réglementation afin d'assurer la circulation et la sécurité des usagers du domaine public.
- Le numéro de télédéclaration du guichet unique.

4.1.3.2. Délivrance ou refus de permission de voirie ou d'accord technique préalable

La permission de voirie ou l'accord technique préalable est :

- Soit délivré par arrêté municipal dans un délai de 45 jours (délai pouvant être plus court si prévu par réglementation ou décret en vigueur). Un exemplaire est transmis au Maître d'ouvrage.
- Soit refusé par écrit (refus motivé).

En l'absence de réponse dans le délai de 45 jours, la demande est réputée refusée, sauf cas contraire prévu par les réglementations ou décrets en vigueur.

4.1.4. Déclaration d'intention de commencement de travaux (DICT).

Après avoir obtenu l'accord technique préalable ou la permission de voirie de la commune, tout intervenant (y compris sous-traitant ou membre d'un groupement d'entreprise) chargé de l'exécution des travaux sur le domaine public doit faire parvenir aux services municipaux, une Déclaration d'Intention de Commencement de Travaux (DICT) et une demande d'arrêté de circulation. La DICT devra être transmise au moins 10 jours ouvrés avant la date d'ouverture du chantier. Une DICT devra également être transmise au Conseil Départemental de la Vendée si les travaux concernent une route départementale.

4.1.5. Obligation d'information

Tout intervenant ou permissionnaire est réputé avoir connaissance du présent règlement et a l'obligation d'en informer toute personne à laquelle il confierait des travaux ou toute autre mission ayant un rapport avec l'occupation du domaine public.

4.1.6. Coordination de travaux

La coordination de travaux est assurée par le Maire sur l'ensemble de son territoire. Elle s'applique aux travaux programmables à entreprendre sur toutes les voies ouvertes à la circulation publique situées sur la commune de CHALLANS. Y sont soumis les propriétaires, les concessionnaires, les permissionnaires, les occupants de droit, dénommés ci-après « intervenants ».

La coordination des travaux a pour objectif d'éviter les interventions successives sur les réseaux et la voirie. Le Maire peut ordonner la suspension des travaux qui n'auraient pas fait l'objet d'une procédure de coordination selon les modalités précisées ci-dessous. Cette suspension est prononcée par arrêté et notifiée à l'exécutant. L'arrêté prévoit les mesures nécessaires pour assurer la sécurité des biens et des usagers. Il peut également prescrire la remise en état immédiate de la voie.

- Sont classés dans la catégorie « programmable » ou « prévisible », tous les travaux inscrits dans le calendrier des travaux.
- Sont classés dans la catégorie « non programmable » ou « non prévisible », les travaux inconnus au moment de l'établissement du calendrier notamment les travaux de raccordement et de branchement isolés.
- Sont classés dans la catégorie « urgente » les interventions consécutives à des incidents mettant en péril la sécurité des personnes et des biens.

Le calendrier est arrêté chaque année par le Maire ce qui permettra de distinguer travaux coordonnés ou programmables, travaux non coordonnés ou non programmables et travaux urgents.

4.1.6.1. Coordination des travaux programmables

Chaque année, au cours du premier trimestre, la commune communique à chaque concessionnaire ou intervenant éventuel, la liste des voies communales et de leurs dépendances susceptibles d'être réalisées ou renouvelées l'année suivante ainsi que la date retenue pour organiser une réunion de coordination dans un délai d'un mois. Les concessionnaires ou intervenant doivent prendre en compte le programme de travaux de la commune pour établir leurs propres interventions. Au cours de la réunion de coordination, les différents programmes de travaux sont examinés afin de coordonner au mieux les interventions et établir le programme définitif des travaux. Les

programmes proposés doivent permettre de connaître :

- l'objet des travaux et leur nature
- leur localisation
- les périodes prévisibles de leur exécution.

Lorsqu'il est décidé d'entreprendre simultanément plusieurs interventions sur une même voie, un programme général d'exécution est établi, sous l'autorité du Maire en accord avec les services intéressés. Aussi souvent que nécessaire, des réunions de coordination peuvent être organisées à la diligence des services municipaux dans le but d'une coordination aussi précise et efficace que possible.

Dans un délai de deux mois, à compter de la réunion de coordination, le programme définitif des travaux, arrêté par le Maire, est notifié aux intervenants.

4.1.6.2. Travaux non-inscrits au programme ou report de la date d'exécution

Les travaux non-inscrits au programme ou faisant l'objet d'un report de la date d'exécution ou résultant du changement de destination d'un bâtiment ne peuvent être entrepris qu'après autorisation du maire délivrée dans un délai maximum de 45 jours à compter de la demande et fixant la période d'exécution.

4.1.6.3. Travaux urgents

Pour les « travaux urgents », les services techniques de la commune sont à prévenir immédiatement au 0251497979, avec transmission des informations nécessaires par mail :be@challans.fr

Dans tous les cas, une régularisation écrite (Annexe 2) doit parvenir au service gestionnaire de la voirie dans les 48 heures et un constat de parfait achèvement (annexe 9) doit être établi.

4.1.6.4. Suivi de la coordination

En cours d'année, la nécessité de modifier les programmes ou de réaliser de nouveaux travaux doit être portée à la connaissance du Maire deux mois, au moins, avant la date d'exécution des travaux souhaitée.

Le Maire peut provoquer une réunion extraordinaire de coordination en vue d'étudier les conséquences provoquées par ces modifications de programme.

4.1.6.5. Obligations permanentes

L'inscription des travaux au calendrier annuel ne dispense pas les intervenants des obligations qui leurs sont faites par ailleurs dans le présent règlement.

4.1.6.6. Réunion de préparation de chantier

Les diverses réunions de coordination prévues ne sauraient en aucun cas, remplacer les réunions d'organisation et d'exécution propres à chaque chantier qui sont organisées aussi souvent que nécessaire, et auxquelles sont tenus d'assister les maîtres d'ouvrage, les exécutants, les tiers intéressés et si nécessaire le service gestionnaire de la voirie.

4.2. Organisation du chantier

L'emprise des chantiers exécutés sur la chaussée et le trottoir devra être aussi réduite que possible, en particulier dans le profil en travers de la voie. Cette emprise intégrera les zones de stockage et de déchargement des matériaux.

En agglomération, les tranchées longitudinales seront ouvertes par tronçons, au fur et à mesure, de la construction ou de la réparation de l'ouvrage, de manière à minimiser la gêne des usagers. L'emprise du chantier devra aussi être conforme aux règles de circulation de la commune. Toute dérogation devra faire l'objet d'une demande par l'intervenant ou le bénéficiaire, d'un arrêté de circulation spécifique auprès des services municipaux de la commune. L'emprise du chantier ne pourra occuper, sauf autorisation spécifique prise par arrêté municipal, plus de la moitié de la largeur de la chaussée, ni plus d'un trottoir à la fois. Les contraintes particulières seront précisées sur la permission de voirie ou dans l'accord technique préalable. Le chargement des véhicules devra s'effectuer à l'intérieur de l'emprise réservée du chantier. En cas d'impossibilité, le chargement en dehors de l'emprise du chantier ne pourra être exécuté qu'en période de circulation creuse (période définie au cas par cas). L'emprise correspondant à la partie des travaux terminés devra être libérée immédiatement. A chaque interruption de travail de plus d'un jour, notamment les fins de semaines, des dispositions devront être prises pour réduire, avant cette interruption, l'emprise à une surface minimale et évacuer tous les dépôts de matériaux inutiles.

L'intervenant ou le bénéficiaire demeure responsable des dommages occasionnés aux ouvrages publics ou privés, implantés dans l'emprise ou en bordure de la voie. Il lui appartient de s'assurer de l'absence de tout risque lié à l'exécution de ses travaux.

4.2.1. Chaussée neuve

L'intervenant ou le bénéficiaire est tenu de se conformer aux prescriptions en vigueur concernant la réalisation de tranchées sur les chaussées, trottoirs et dépendances de la voirie nouvellement construits ou réfectionnés.

Toute ouverture de tranchée sous chaussée dont la couche de roulement a été refaite depuis moins de 3 ans est interdite sauf après accord spécifique du service gestionnaire de voirie pour des contraintes techniques. Dans ce cas la réfection pourra comprendre une reprise des revêtements beaucoup plus importante en surface que la zone concernée par les travaux.

4.2.2. Responsabilité

La responsabilité de l'entreprise peut être engagée, notamment en matière de sécurité publique et du travail. Il en est de même pour les dommages causés aux propriétés publiques ou privées et aux accidents pouvant survenir du fait des travaux.

4.2.3. Encombrement du sous-sol

L'intervenant doit s'enquérir auprès de tous les services, concessionnaires ou permissionnaires intéressés de l'existence d'ouvrage ou de canalisations pouvant occuper le sous-sol (DT / DICT). Il règlera avec chacun d'eux préalablement à ses travaux, les problèmes particuliers qui se poseraient et toutes les conséquences qui pourraient résulter de son intervention. Il sera seul responsable des dégâts et accidents pouvant résulter de sa négligence. Il pourra être demandé au concessionnaire d'enlever ses réseaux hors d'usage s'ils se trouvent dans l'épaisseur de la structure. L'enlèvement du réseau abandonné pourra être effectué ultérieurement, à la charge du concessionnaire, lors de l'intervention d'un autre concessionnaire ou lors d'une réfection lourde de la voie.

4.2.4. Ecoulement des eaux

L'écoulement des eaux de la voie et des propriétés riveraines doit être constamment assuré. L'intervenant prendra toutes les dispositions à cet effet et si nécessaire établira un écoulement provisoire.

4.2.5. Accès aux dispositifs de sécurité et d'entretien

À tout moment et sur toute l'emprise des chantiers et de leurs annexes, l'accès doit être assuré aux dispositifs de sécurité tels que bouches et poteaux incendie, aux postes de distribution publique d'électricité, aux vannes de sectionnement d'eau, ainsi qu'aux regards d'égouts, aux chambres PTT, aux boîtiers de jonction ENDIS, ainsi que les organes de sécurité et de coupures gaz telles que vannes réseaux et branchements... Si toutefois, et après accord des services municipaux, les contraintes du chantier empêchent l'accès à ces dispositifs, les gestionnaires seront prévenus par l'exécutant des travaux.

4.2.6. Accès aux immeubles riverains / stationnement

L'accès piétonnier aux immeubles riverains doit être assuré en permanence et en toute sécurité, en dehors de la chaussée, dans les meilleures conditions possibles notamment pour les personnes à mobilité réduite. Les occupants des immeubles doivent être invités en temps utile à sortir leurs véhicules en cas d'accès interrompu à leur lieu de garage. L'accès pour les véhicules doit être rendu possible le soir et les week-ends. La continuité des itinéraires cyclistes spécifiques et la préservation des surfaces de stationnement seront recherchées.

4.2.7. Information du public / Panneaux de chantier

L'organisation de chantier devra être conforme à l'arrêté de circulation délivré par le Maire. Pour une période de travaux supérieure à 8 jours, l'intervenant veillera notamment à informer les usagers de la voirie par des panneaux d'informations indiquant notamment, la nature, le but, les dates de début et d'achèvement des travaux ainsi que les noms et raison sociale, adresse et téléphone du maître d'ouvrage, du maître d'œuvre, et des exécutants.

Ces panneaux sont disposés convenablement, en nombre suffisant à proximité des chantiers et d'un modèle réglementaire. Ils sont positionnés 48h au préalable et constamment maintenus en place pendant toute la durée des travaux

4.2.8. Information spécifique des riverains

Les riverains des chantiers programmables doivent être destinataires d'une information spécifique des travaux projetés, par lettre individualisée préalable. Cette information est réalisée et diffusée par l'intervenant après validation de l'accord technique par le service gestionnaire de la voirie et au minimum 15 jours avant le démarrage de chantier.

4.2.9. Nuisances

L'intervenant devra prendre toutes dispositions pour assurer la propreté du chantier et pour limiter les nuisances (bruit, fumées, poussières, boues...) Les dispositions relatives aux bruits des chantiers de travaux publics ou privés, sont définies par l'arrêté préfectoral réglementant les bruits de voisinage en vigueur. Le maître d'ouvrage doit obtenir de l'exécutant que les engins de chantier

utilisés répondent aux normes d'émission sonore, en particulier, le insonorisés.

Les travaux bruyants, réalisés sur et sous la voie publique, sont interdits durant les périodes et plages horaires définies par la réglementation.

Ne sont pas concernés par les dispositions ci-dessus :

- Certains chantiers évoqués à l'article 4.2.22, s'il s'avère nécessaire que les travaux soient effectués en dehors des heures et jours autorisés. Ils font l'objet d'un arrêté spécifique portant dérogation qui devra être affiché de façon visible sur les lieux du chantier durant toute la durée des travaux.
- Les interventions d'utilité publique en urgence (tels que les casses de réseaux) qui devront être signalées à posteriori au service gestionnaire de la voirie.

Des dispositions particulières pourront être exigées dans les zones particulièrement sensibles du fait de la proximité d'établissements d'enseignement et de recherche, crèches...

4.2.10. Protection des voies communales

Les matériels utilisés doivent être équipés de manières à éviter la détérioration des revêtements de chaussée et trottoirs. Toutes précautions devront être prises pour que les semelles d'appui des engins ne créent aucun dommage à la voirie. Les véhicules transportant des déblais doivent être correctement chargés. Leurs roues ne doivent pas entraîner, sur leur parcours, de terre et de boue souillant les chaussées et les rendant dangereuses. Les transporteurs sont tenus de faire nettoyer, sans délais, les chaussées ayant pu être souillées.

4.2.11. Protection du patrimoine arboré, des espaces verts, du mobilier urbain

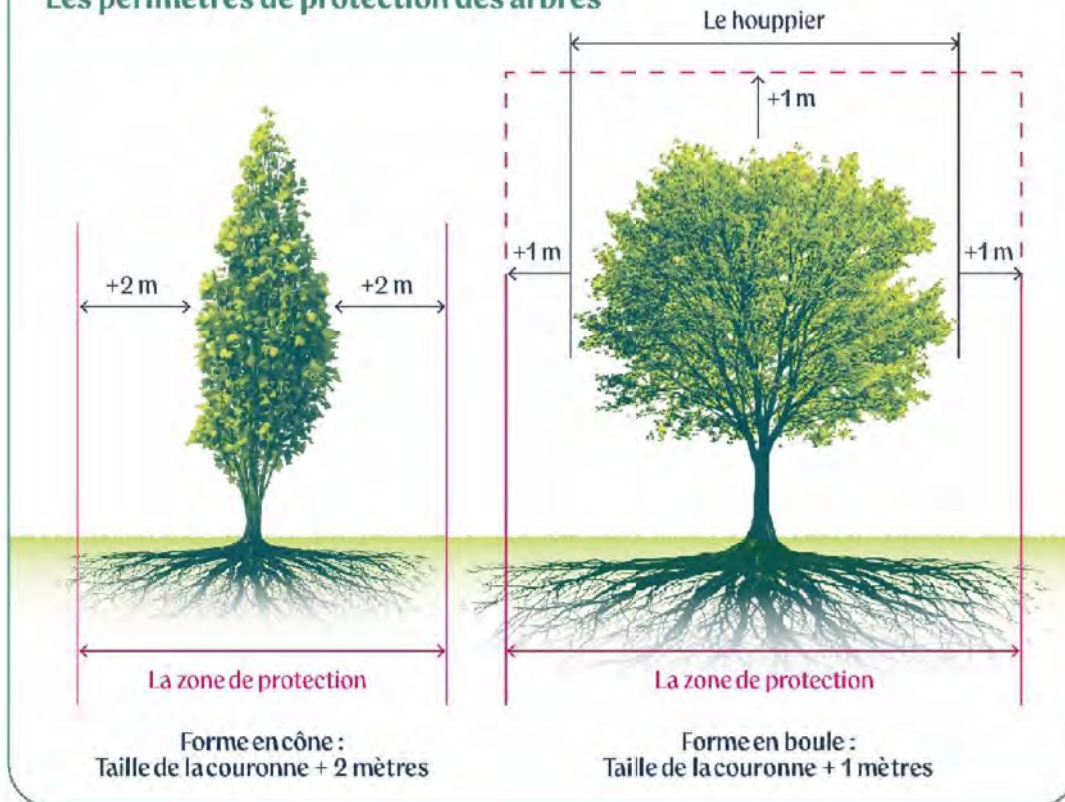
Lorsque des travaux ou aménagements sont envisagés à proximité d'arbres, le concepteur prend en compte, dès la phase d'étude, les contraintes qu'ils représenteront : l'arbre doit être considéré comme un réseau vivant, avec une partie aérienne et une partie souterraine. Les obligations fixées par le présent règlement permettent de définir, dès la phase d'étude, les possibilités d'intervention, les modalités techniques et les mesures de protection à respecter.

Le concepteur peut utilement se rapprocher du Service Patrimoine Paysager de la Ville de Challans pour obtenir des précisions sur les prescriptions fixées par le présent document.

Aucun maître d'ouvrage/maître d'œuvre ne pourra se prévaloir d'une méconnaissance des problématiques en jeu. La responsabilité de leur mise en œuvre leur incombe comme celle d'éventuels dégâts.

L'arbre, comme tout être vivant, possède un espace vital à préserver pour sa survie et son bien-être. Cet espace est déterminé suivant sa morphologie, afin de respecter les racines indispensables à sa survie :

Les périmètres de protection des arbres



Dans cette zone de protection de l'arbre n'est autorisé :

- ✓ aucun terrassement, aucun décaissement et aucun remblaiement
- ✓ aucun passage d'engins afin d'éviter le tassement du sol et des blessures sur les racines ou le tronc
- ✓ aucun dépôt de matériaux ni aucun déversement de produits toxiques.

Il est également interdit de :

- Couper des racines de plus de 3 CM de diamètre sans autorisation expresse du Service Patrimoine Paysager
- Couper des branches de plus de 5 CM de diamètre sans autorisation expresse du Service Patrimoine Paysager

Si les aménagements ou travaux nécessitent d'intervenir dans la zone de protection, le donneur d'ordre devra impérativement contacter les services de la Ville de Challans afin d'étudier les solutions techniques envisageables **dès la phase étude du projet**, pour réaliser les travaux tout en respectant au mieux le patrimoine arboré.

Avant tout début d'exécution des travaux, l'entreprise prend les dispositions suivantes pour assurer la protection contre les chocs, contre les tassements et les atteintes aux racines :

Selon la configuration, l'entreprise met en œuvre soit une protection isolée, soit une protection collective (cas des bosquets d'arbres ou des boisements). Le système de protection par barriérage fixe en bois ou en grille rigide, d'une hauteur de 2.00 M minimum, délimite physiquement la zone de protection de l'arbre / des arbres définie ci-dessus. Il est interdit de planter des clous dans les arbres et d'utiliser ces derniers comme support ou point d'attache.

Lorsque la configuration du chantier ne permet pas la mise en œuvre de ces dispositifs de protection, l'entreprise prend contact avec le Service Patrimoine Paysager, avant tout démarrage de travaux, pour définir les solutions alternatives à mettre en œuvre.

En cas d'intervention d'engins lourds ou d'implantation d'installations lourdes (base-vie, grue...) au-dessus du système racinaire, des protections supplémentaires contre les tassements pourront être exigées, telles que des plaques de répartition posées sur lit de gravier ou de paillage de 20 CM d'épaisseur.

Des opérations de décompaction pourront également être prescrites à l'issue du chantier, par tout moyen adapté.

Afin d'éviter tout dommage au système racinaire, l'ouverture de tranchées est proscrite dans la zone de protection définie ci-dessus. Les travaux de terrassement seront donc réalisés par des techniques alternatives telles que :

- ✓ Fonçage et forage dirigé : les puits d'entrée et de sortie seront réalisés en dehors de la zone de protection ; le forage sera réalisé à une profondeur minimale de 60 CM pour passer sous le système racinaire
- ✓ Utilisation d'une excavatrice aspiratrice : le tube d'aspiration sera muni d'un embout en caoutchouc pour ne pas blesser les racines ; la mise en place d'un film étanche permettant de conserver l'humidité du sol et de protéger les racines mises à jour de la dessication sera assurée pour toute fouille d'une durée de plus de 24 heures.

Lors de l'installation de nouveaux réseaux à proximité d'arbres, un guide anti-racine sera mis en place pour protéger les réseaux vis-à-vis de celles-ci. La barrière formée par le guide devra arriver jusqu'à la surface du sol, descendre au minimum 20 cm plus profond que les réseaux et recouvrir le fond de la tranchée. Les guides anti-racine mis en place seront à faire apparaître sur les plans de récolement.

Dans le cas d'une destruction totale ou partielle, volontaire ou non, causée à un arbre, le barème de l'arbre s'appliquera et une indemnisation financière sera réclamée, conformément à la délibération du Conseil Municipal en date du 26 janvier 2026.

Le mobilier urbain, implanté dans la zone d'intervention, sera protégé. Il pourra être démonté, entreposé et remonté avec soin ou protégé physiquement de toute dégradation par l'exécutant et sous sa responsabilité. Tout élément détérioré du fait des travaux devra être remplacé par l'intervenant, à ses frais.

4.2.12. Protection des canalisations rencontrées

Dans le cas où, au cours des travaux, l'intervenant voisinerait, rencontrerait ou mettrait à découvert des canalisations ou installations de nature quelconque, il serait tenu d'avertir immédiatement les services ou intervenants desquelles elles dépendent, en vue des mesures à prendre pour assurer la sécurité des biens et des personnes et la protection de ces canalisations ou installations. Pour les tranchées devant s'effectuer dans le voisinage de lignes souterraines électriques ou de télécommunication, l'intervenant devra se conformer à toutes les prescriptions en vigueur relatives aux travaux devant se dérouler aux abords de ces ouvrages.

4.2.13. Protection des bouches et/ou bornes ou poteaux d'incendie

Au cours des travaux, l'intervenant devra veiller strictement à ce que les poteaux d'incendie placés le long du chantier soient toujours accessibles et maintenus si possible en dehors de l'emprise de ce chantier. Si toutefois cela s'avère impossible, les services de secours devront être informés par l'intervenant.

4.2.14. Signalisation / Balisage de chantier

Conformément aux prescriptions prévues par les arrêtés de police du maire de la commune, l'intervenant ou le bénéficiaire devra mettre en place, de jour comme de nuit, sous sa responsabilité et à ses frais, la signalisation complète du chantier, tant extérieure qu'intérieure, et en assurer la surveillance constante.

Il devra en particulier, se conformer aux règles à respecter pour la signalisation temporaire qui sont fixées par la 8ème partie du Livre I de l'instruction interministérielle sur la signalisation routière ou le manuel du CERTU Signalisation temporaire Volume 3, ou, le cas échéant, par des textes ultérieurs et sous réserve de prescriptions particulières ordonnées spécialement à l'occasion de l'autorisation. Dans tous les cas, la signalisation pour la protection des modes doux devra garantir une sécurité maximum pour ces usagers.

Notamment pour les travaux sur trottoirs ou les piétons devront avoir la garantie d'un cheminement protégé et continu.

4.2.15. Emprise du chantier

Les fouilles transversales ne peuvent se faire, sauf raison technique dûment justifiée que par moitié au plus de la largeur de la chaussée, de façon à ne pas interrompre la circulation. Selon la largeur de la chaussée, ou les impératifs de circulation, les traversées de chaussée pourront être imposées par tiers.

Si une voie de circulation d'au moins 2,60 mètres hors obstacles (tuiles, trottoir, mobilier,...) ne peut pas être conservée, la mise en place d'une déviation sera étudiée. Un passage de circulation et d'intervention de 4m de largeur restera libre en permanence pour les interventions des services de secours. Dans le cas d'un trafic bus ou poids lourds important, une voie de circulation d'au moins 3,10 mètres doit être conservée. A défaut, une déviation du trafic lourd sera étudiée.

Sur les axes à fort trafic, dans les carrefours importants et sur les lignes des transports en commun, toute modification des conditions de gestion du trafic et des carrefours à feux, aussi légère soit-elle, doit faire l'objet d'une concertation avec le service gestionnaire de la voirie. Dans tous les cas, des dispositions particulières (notamment l'exécution des chantiers en période nocturne) pourront être imposées.

4.2.16. Circulation publique

La circulation publique des piétons doit être maintenue en permanence en toute sécurité. Dans la mesure du possible, un passage protégé continu de 1,40 m de large, hors obstacles, sera réservé pour le cheminement des piétons, des personnes à mobilité réduite ou poussette. La circulation des véhicules de toutes catégories doit être perturbée et réduite le moins possible. Aux abords des virages et croisement, la visibilité sera maintenue. Il est formellement interdit de barrer une voie ou d'y modifier les conditions de circulation sans autorisation. Les interdictions et restrictions de circulation et de stationnement sont autorisées exclusivement par arrêté municipal provisoire. Toute signalisation nécessaire pouvant être demandée par les services de la commune est à la charge de l'intervenant y compris en cas de déviation de la circulation.

4.2.17. Alternat par feux tricolores de chantier

Lorsque l'arrêté municipal provisoire prévoit une circulation alternée à l'aide de feux tricolores, la mise en place et le fonctionnement de ces installations sont à la charge de l'intervenant. La signalisation lumineuse par feux tricolores sera alors réglée, en accord avec les services municipaux, sur un cycle moyen correspondant aux sujétions imposées par le trafic de la voie. Son fonctionnement régulier devra être assuré en permanence y compris les périodes hors chantier si le dispositif de balisage reste en place. L'intervenant fera connaître le temps de vert des feux tricolores installés aux services municipaux de la commune. La circulation pourra être également réglée par un alterna manuel si les circonstances ou si les conditions de circulation le nécessitent.

4.2.18. Sécurité publique

L'intervenant doit se conformer à la réglementation en vigueur en vue d'assurer ou de faire assurer, la signalisation et la sécurité suffisantes du chantier et se soumettre aux demandes spécifiques réglementaires du service voirie circulation. Les dispositifs utilisés ne doivent en aucun cas masquer la signalisation normale de la voie. Le responsable de l'exécution des travaux assure la surveillance de la signalisation et se soumet aux prescriptions réglementaires édictées par l'autorité compétente. Les services municipaux sont habilités à imposer à tout moment toutes les mesures de sécurité qu'ils jugent nécessaire. Les engins utilisés sur le chantier doivent être conformes aux normes de niveau de bruit en vigueur.

4.2.19. Clôture de chantier

Quelle que soit leur durée, les chantiers sont isolés en permanence des espaces réservés à la circulation des personnes et des véhicules. Cette disposition s'applique également aux installations annexes : abris, bungalows, etc., dépôts de matériel et produits divers accompagnant l'exécution des chantiers.

Pour les chantiers mobiles se seront des barrières métalliques jointives de couleur contrastée rétro réfléchissant constituées de barreaux horizontaux et dont la hauteur minimale est de 1,20 m. L'usage d'un simple ruban multicolore est strictement interdit.

4.2.20. Propreté du chantier

L'ensemble des installations de chantiers doit présenter une esthétique et un aspect général soignés, accompagné de la meilleure intégration possible dans le site. Les installations destinées au personnel doivent en outre offrir toutes les qualités requises au plan de l'hygiène, du confort et des

commodités.

L'intervenant veille à tenir la voie en état de propreté permanent aux abords de son chantier et notamment les endroits salis par le passage des engins et véhicules de toutes natures. En outre ces derniers ainsi que le matériel utilisé doivent constamment présenter un bon aspect et être l'objet d'une maintenance continue.

L'intervenant veillera également :

- à ce que l'ensemble du personnel soit équipé d'équipement de protection individuel et notamment par des gilets à haute visibilité de classe 2 ou 3
- aux bons écoulements des eaux pluviales

Il est interdit de préparer des matériaux salissants sur la voie publique, sans avoir pris des dispositions de protection des revêtements. Lors des terrassements et transports, les chutes de terre ou autres matériaux devront être balayés et les chaussées lavées si nécessaire. La commune pourra imposer un lavage préalable des roues des engins avant d'accéder sur la voirie publique. Le pétitionnaire devra mettre en place un dispositif approprié. Toutes les surfaces tachées du fait des travaux devront être reprises dans le cadre des réfections.

4.2.21 Encombrement du domaine public

Il est interdit d'encombrer le domaine public sans autorisation.

4.2.22. Contraintes particulières d'exécution

Il peut être imposé sur certains chantiers et pour certaines périodes de travailler de nuit, sans interruption ou les jours non ouvrables. L'intervenant est tenu de prendre toutes dispositions, en conséquence, vis-à-vis de la législation du travail, sans pouvoir prétendre à une indemnité quelconque. En règle générale, et sauf contraintes techniques, les traversées de voies devront être réalisées par demi-chaussée. Il pourra être imposé la réalisation de travaux par tronçons successifs.

4.2.23. Liberté de contrôle

Le libre accès aux chantiers doit être assuré aux agents des services municipaux chargés de l'application du présent arrêté dans la mesure où les conditions de sécurité le permettent.

4.2.24. Exécution des fouilles / Fouilles en tranchées

La chaussée et ses abords immédiats constituent un ouvrage structuré formant un ensemble cohérent destiné à la circulation. Toute tranchée, même parfaitement remblayée, constitue une blessure qui engendre des désordres. Les conditions d'exécution des tranchées, de remblayage, de réfection de la chaussée et de ses dépendances sont définies par le gestionnaire de la voirie conformément aux spécifications techniques définies ci-après.

4.2.24.1. Enquêtes réseaux

Avant l'ouverture des fouilles, l'intervenant pourra, si nécessaire, procéder à ses frais ou aux frais des exploitants des réseaux (Décret 2011-1241), aux reconnaissances du sous-sol pour vérifier les positions exactes des réseaux souterrains signalés par les différents organismes qu'il aura contactés auparavant (DT/DICT). Lorsque l'intervenant se trouve en présence d'une installation de signalisation

tricolore (boucle de détection) préalablement indiquée par les services
être prévenus lors de la réalisation des travaux.

4.2.24.2. Redans

La découpe de l'emprise de la tranchée devra être effectuée de façon rectiligne.

4.2.24.3. Tenue des fouilles / Protection des fouilles

Les bords de la tranchée à réaliser seront préalablement découpés de manière à éviter la dislocation des lèvres de la fouille. Les fouilles et ouvertures doivent être talutées, étayées dans des conditions qui évitent les éboulements et garantissent la sécurité du personnel qui devra intervenir ultérieurement quelles que soient les intempéries et compte tenu des effets de la circulation des véhicules sur la voie publique concernée et conformément à la réglementation en vigueur.

L'intervenant et son entrepreneur sont tenus de prendre toutes les dispositions utiles à cet égard, notamment pour assurer la sécurité des riverains. Au besoin, le choix du matériel de blindage résultera d'une étude particulière prenant en compte, la nature des terrains, la présence de nappe phréatique, les surcharges de toutes natures, les risques inhérents à une éventuelle décompression des terrains. Les blindages sont retirés au fur et à mesure du remblayage, les vides laissés après le retrait des blindages sont soigneusement comblés. Dans le cas où les blindages devraient être abandonnés en fouilles, avec accord préalable du service gestionnaire de la voirie, ceux-ci seront recépés à un niveau inférieur à celui de la couche de fondation de la chaussée. En cas d'affouillement latéral accidentel, une nouvelle découpe du revêtement et une reprise des terrassements à bord vertical seront réalisées afin de faciliter le compactage des matériaux de remblai. En présence d'eau dans les fouilles, les tranchées seront réalisées avec assèchement de la fouille. Une étude particulière doit être menée pour déterminer le mode et les matériels de pompage et de blindage à employer ainsi que les méthodes à mettre en œuvre pour prendre en compte les perturbations éventuelles des caractéristiques géotechniques du sol. Le fond de fouille est dressé suivant le profil du projet selon les contraintes propres du réseau à implanter, de façon à assurer une portance suffisante pour la mise en place des réseaux et des remblais et pour la circulation du personnel et des matériels de chantier.

4.2.24.4. Fouilles horizontales

Il est interdit de creuser le sol en forme de galerie souterraine sauf pour mise en œuvre de techniques spécifiques (micro-tunnelier, fonçage, forage horizontal dirigé...) qui permettent une qualité de compactage des remblais évoquée à l'article 4.3.2.2 du présent règlement. Le travail en sous-œuvre des bordures et caniveaux pourra être réalisé après accord technique du service gestionnaire de la voirie, sous réserve de mise en œuvre de techniques de remblayage et de compactage assurant une bonne tenue de ces éléments dans le temps.

4.2.24.5. Typologie des tranchées

Seules sont considérées comme tranchées hors chaussée celles qui sont situées à une distance du bord de chaussée au moins égale à la profondeur de la fouille. Les tranchées sont considérées comme de faibles dimensions (micro-tranchées et mini-tranchées) lorsque leur largeur est inférieure ou égale à 0,30 mètre (article 4.2.24.9).

4.2.24.6. Profondeur d'enfouissement des réseaux

En terrain rocheux ou en cas d'encombrement du sous-sol, une charge réduite peut être envisagée. Dans ce cas, l'accord préalable ou la permission de voirie du gestionnaire de la voirie est indispensable et doit s'appuyer sur une proposition technique du maître d'ouvrage.

Profondeurs d'enfouissement :

Les couvertures minimales à respecter pour les canalisations à enterrer seront, conformément à la norme NF P 98-331 et sous réserve d'absence de dispositions propres à chaque nature de réseau plus contraignantes, de :

- 0,80 m sous chaussées
- 0,60 m sous trottoir.

Ces profondeurs peuvent être augmentées suivant les circonstances par l'arrêté d'autorisation. De même, les réseaux électriques devront satisfaire aux textes légaux qui les régissent. Par dérogation et compte tenu des sujétions techniques qui seront précisées par l'intervenant lors du dépôt de la demande de l'accord technique ou de la permission de voirie à l'aide de documents techniques (plans, profils, notes, etc.) les réseaux ou autres ouvrages pourront être établis à des profondeurs moins importantes en particulier pour les réseaux électriques qui sont soumis à des obligations réglementaires particulières. De même, dans l'intérêt de la voirie, une profondeur plus importante pourra être demandée.

Règles de distance entre les réseaux enterrés :

Les contraintes spatiales relatives à l'implantation d'un réseau enterré neuf à proximité d'un réseau existant, en agglomération et hors agglomération lors des travaux d'ouverture de fouilles, de remblayage et de réfection nécessités par la mise en place ou l'entretien de réseaux, devront être traitées en respectant les exigences imposées par la norme NF P 98.332.

4.2.24.7. Conditions d'ouverture de tranchée sous chaussée

Toute ouverture de tranchée de travaux programmables sous chaussée dont la couche de roulement a été refaite depuis moins de trois ans sera interdite.

Les tranchées longitudinales :

Dans la mesure où cela est compatible avec la conduite du chantier, et en particulier avec les impératifs d'essais des réseaux, les tranchées longitudinales ne sont ouvertes qu'au fur et à mesure de la pose des conduites. Dans ce cas, la tranchée est positionnée en priorité hors bande de roulement La durée d'ouverture d'une fouille doit être aussi courte que possible.

Les tranchées transversales :

Il conviendra, dans la mesure du possible de ne pas réaliser une tranchée perpendiculaire au trafic afin de répartir les forces exercées sur le remblai lors des passages de véhicules et limiter les bruits de roulements. En cas de nécessité, lorsque la disposition des lieux, l'encombrement du sous-sol et la nature des terrains le permettent, le fonçage horizontal pour la traversée des chaussées peut être demandé au titre de la sécurité.

La dimension des fouilles est définie en fonction de la section de la canalisation ou de l'ouvrage à exécuter suivant les prescriptions contenues dans l'arrêté d'autorisation. Les tranchées de faibles dimensions pourront être autorisées (voir article 4.2.24.9). Préalablement à l'exécution des tranchées, le revêtement de chaussée sera découpé à la bêche pneumatique ou à la scie. La découpe

du revêtement sera effectuée à 0,10 m par rapport à l'extérieur de la
 d'éviter sa dislocation.

4.2.24.8. Positionnement des tranchées

- Les tranchées doivent être positionnées sous accotements sauf dans les cas dérogatoires suivants :
- pour la traversée de chaussée, si les accotements sont encombrés, inexistant, trop étroits, plantés d'arbres ou bordés d'un fossé très profond, à proximité d'une crête de talus.
 - 1.5 mètres des arbres (distance en projection horizontale entre le point le plus proche de la tranchée et le bord du tronc), 1 mètre des arbustes ou haies.

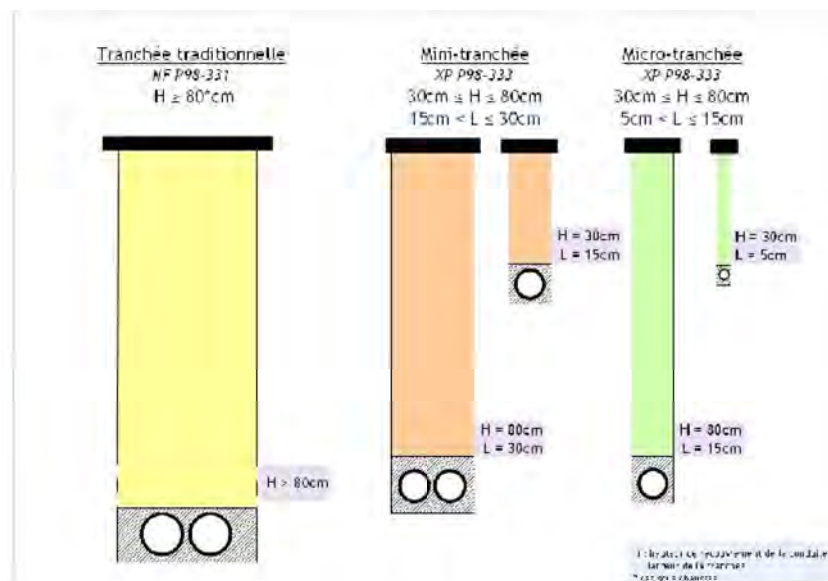
Pour les tranchées longitudinales sous chaussée, la tranchée doit être implantée en priorité hors passage des roues des véhicules, en principe dans l'axe des voies de circulation. Les traversées de chaussées, hors branchement, doivent être, sauf impossibilité ou spécificité technique, légèrement en biais par rapport à une perpendiculaire à l'axe de la chaussée.

4.2.24.9. Tranchées de faibles dimensions

La réalisation de tranchée de faibles dimensions est encadrée par la norme XP P 98-333. Cette référence technique pourra être demandée par le gestionnaire de voirie, sur certains travaux comme solution alternative, notamment en réponse aux conditions restrictives de l'article 4.2.24.7.

Deux types de tranchées de faibles dimensions seront autorisés :

- Les micro-tranchées, d'une largeur comprise entre 5 et 15 cm.
- Les mini-tranchées, d'une largeur comprise entre 15 et 30 cm.



Source : Direction territoriale Ouest du Cerema

Dans les deux cas, la hauteur de couverture des réseaux est comprise entre 30 cm et 80 cm. Cette norme XP P 98-333 encadre également le remblayage par matériau auto-compactant (article 4.3.2.7) ou matériaux traditionnels pour les mini-tranchées, selon la largeur et la localisation de la tranchée. Concernant le dispositif avertisseur, en cas de remblayage par matériau auto-compactant, le dispositif classique (grillage coloré) est remplacé par une coloration dans la masse. Les dispositions suivantes sont rendus demandées dans le cadre de réalisation de tranchées de faibles dimensions :

- La reconnaissance préalable des ouvrages souterrains présents à l'aide d'un géo-radar ou

d'une solution offrant des résultats équivalents.

- L'utilisation pour le remblayage de la tranchée de matériau auto-compactant, sous réserve du respect de la norme XP P 98-333.

4.2.25. Objet d'art et vestiges

Les objets de valeur, antiquités et vestiges archéologiques doivent être laissés sur place et signalés au gestionnaire de la voie. Le gestionnaire de la voie se réserve la propriété des objets d'art et des vestiges de toute nature qui pourraient se rencontrer dans les fouilles. Le permissionnaire devra prendre toutes les mesures nécessaires en vue de leur conservation dans l'attente des instructions du gestionnaire de la voie.

4.2.26. Déblais

4.2.26.1. Cas général

Tous les matériaux provenant des fouilles seront évacués vers un centre agréé de recyclage des déchets au fur et à mesure de leur extraction. Seuls les matériaux de surface (dalles, pavés) susceptibles d'être réutilisés après accord de la collectivité seront soigneusement rangés à part, en un lieu où ils ne gêneront pas la circulation des véhicules et des piétons.

4.2.26.2. Cas des grandes tranchées

Dans le cas de tranchées importantes, en longueur et en profondeur, l'intervenant pourra réutiliser tout ou partie des déblais extraits. Il devra alors faire procéder à ses frais à une étude géotechnique pour identifier et classer les déblais suivant la norme NFP 11-300 de manière à déterminer la possibilité et les conditions de réutilisation conformément au guide technique "remblayage des tranchées" (dernière édition du SETRA, LCPC) et à la norme NFP 98-331, sous réserve de prescriptions particulières précisées spécialement à l'occasion de la délivrance de l'autorisation. Les résultats de cette étude géotechnique permettant la réutilisation des déblais en remblais de tranchées devront alors être communiqués à la direction de la voirie avant le début de l'opération de remblayage des tranchées.

L'éventuel stockage sur place des matériaux pourra être autorisé par la direction de la voirie sous réserve qu'ils ne gênent pas l'écoulement des eaux de pluie et de lavage. Dans le cas de refus de réemployer les déblais, ces derniers seront évacués vers un centre agréé de recyclage des déchets.

4.3. Réfection de la voirie et des espaces verts

4.3.1. Remise en état des lieux

La remise en état des lieux comprend :

- Le remblaiement des fouilles
- La réfection de la voirie
- La réfection des espaces verts
- Les travaux divers

4.3.2. Remblaiement des fouilles sous voirie

4.3.2.1. Obligation de résultat pour le remblayage de tranchée

Le remblaiement de la tranchée est soumis à une obligation de résultat. L'obligation de résultat se traduit par l'obtention des qualités de compactage indiquées à l'article suivant. Le maître d'ouvrage doit assurer un contrôle qui permet d'atteindre la qualité fixée.

A la demande du gestionnaire de la voirie, le maître d'ouvrage doit communiquer ses modalités de contrôle. Le gestionnaire de la voirie peut effectuer un contrôle extérieur. Dans ce cas, le maître d'ouvrage procède préalablement au repérage des réseaux existants et nouvellement créés. Ce contrôle est à la charge financière du gestionnaire de voirie si les résultats sont conformes aux prescriptions techniques et à la charge financière du maître d'ouvrage dans le cas contraire.

4.3.2.2. Qualité de compactage

Les qualités sont définies dans le Guide technique intitulé « Remblayage des tranchées et réfection des chaussées » établi par le SETRA de mai 1994 et le LCPC ainsi que le complément de juin 2007.

4.3.2.3. Cas général

Le remblai en fond de tranchée et jusqu'à 0,15 m au-dessus de la génératrice supérieure des canalisations, sera effectué en sable ou tout autre matériaux fin de carrière incompressible.

Sur une profondeur comprise entre 1 m et 0,20 m sous la couche de roulement, le remblai s'effectuera en GNT de granulométrie maximum 0/80 (possibilité de réutiliser les matériaux du site après recyclage et recalibrage). Sur les 20 cm situés sous la couche de roulement, le remblai s'effectuera en GNT neuve ou recyclée de granulométrie maximum 0/31.5.

Tous les remblais seront mis en œuvre par couches d'épaisseur adaptées au type de matériau utilisé, soigneusement compactées à l'aide d'un compacteur vibrant approprié ou d'une dame vibrante afin d'obtenir 95 % de l'Optimum Proctor Modifié (OPM), conformément au guide SETRA/LCPC « Remblayage des tranchées et réfection des chaussées ». Les tout-venants, graves non traitées ou produits de carrière seront légèrement arrosés pendant la mise en œuvre. L'utilisation de matériaux recyclés ou de matériaux autocompactants pourra être autorisée par les services municipaux sous certaines conditions et en respectant les dispositions décrites aux articles 4.3.2.6 et 4.3.2.7. Le remblaiement devra être conforme aux préconisations de l'annexe 6.

4.3.2.4. Cas des grandes tranchées

Des autocontrôles devront être effectués par l'entreprise de l'intervenant dès le commencement du remblayage pour s'assurer de la qualité de la mise en œuvre du remblai en fonction du plan de compactage établi par l'entreprise de l'intervenant, dans le cadre de son plan d'assurance qualité (PAQ).

4.3.2.5. Remblayage au droit des canalisations existantes

Le remblayage en sous-œuvre des canalisations existantes devra être exécuté à l'aide de sable jusqu'à 15 cm au-dessus de la génératrice supérieure de la canalisation et, dans le cas contraire, fiché à l'aide d'une aiguille vibrante ou tout autre moyen mécanique. En outre, le remblayage en matériau auto-compactant ou éventuellement en sable sera demandé par les services municipaux dans tous les cas où l'utilisation de grave naturelle au 1/10ème de la tranchée pourrait laisser subsister des vides.

4.3.2.6. Utilisation de matériaux recyclés

L'utilisation de matériaux recyclés est exclusivement réservée aux maîtres d'ouvrages qui ont établi un cahier des charges contractualisé avec les entreprises qui interviennent pour leur compte imposant et garantissant l'utilisation du type de matériau proposé. Dans ce cadre, le Maître d'ouvrage :

- indique, dans sa demande d'accord technique ou de permission de voirie, l'utilisation de matériaux recyclés.
- apporte toutes justifications concernant ces matériaux telles que l'établissement recycleur, l'origine, la qualité et la performance. Pour chaque chantier nécessitant la mise en œuvre de matériaux d'apport recyclés, il devra donc par une note technique (2 pages maximum), préciser que le matériau proposé respecte la législation en vigueur.

4.3.2.7. Matériaux auto-compactants (M.A.C)

Les M.A.C sont des matériaux fabriqués en centrale à béton et contenant un liant hydraulique (à priori du ciment) employés à un dosage faible permettant la ré-excavation. Les matériaux auto-compactants sont classés en deux catégories :

- Les produits essorables utilisent le principe des remblais hydrauliques. La fluidité nécessaire à leur mise en œuvre est assurée par une teneur initiale en eau élevée. Leur stabilité et leur capacité portante sont obtenues essentiellement par l'évacuation d'une forte partie de cette eau (40 à 50 %) dans les matériaux encaissants, par l'empilement optimal des granulats et par la prise et le durcissement du ciment. Sauf dispositions spéciales, leur utilisation est limitée aux matériaux encaissants suffisamment perméables.
- Les produits non essorables : leur fluidité est obtenue par l'utilisation d'adjuvants spécifiques et dont la capacité portante est engendrée par la prise et le durcissement du ciment.

Ils seront choisis en fonction de la perméabilité de l'encaissant de la tranchée pour remblayer uniquement la Partie Inférieure de Remblai (PIR) et la Partie Supérieure de Remblai (PSR). Ainsi, pour un encaissement perméable, il sera choisi un remblai auto-compactant essorable et pour un encaissement relativement imperméable, il sera choisi un remblai auto-compactant non essorable.

Application aux tranchées de faibles dimensions

En application de la norme XP P 98-333, le choix des produits dépend de la largeur de la tranchée ainsi que de son emplacement. Dans les micro-tranchées ne sont admis que les M.A.C non essorables, sauf en espaces verts ou ne sont admis que les matériaux extraits.

Pour les mini-tranchées, les matériaux traditionnels sont toujours admis, les matériaux extraits sont interdits sous chaussées ou trottoirs, et les MAC sont interdits sous espaces verts

4.3.3. Remblaiement des fouilles sous espaces verts

Les bons matériaux, propres, drainants et insensibles à l'eau, provenant des fouilles pourront être réutilisés jusqu'à la limite inférieure de la terre végétale existante et compactés. Le complément se fera à l'aide de terre végétale respectant les règles de qualité précisées par les services municipaux. L'épaisseur minimale de terre végétale sera 0.20 m après prise en compte du tassement naturel. Lors de la mise en œuvre, une surépaisseur devra être prévue. Cette terre végétale mise en place, ne devra en aucune manière être compactée ou comprimée par le passage d'engins de chantier. Les bons matériaux provenant des fouilles sont réutilisés jusqu'à la côte de moins trente centimètres

sous les gazons et de moins quatre-vingts centimètres sous les compléments se fait à l'aide de terre végétale, en accord avec le service gestionnaire des espaces verts sur la qualité de celle-ci.

Au droit des arbres, sur une longueur de deux mètres et une profondeur d'un mètre, les tranchées sont remblayées à l'identique, sous réserve de l'accord du service gestionnaire des espaces verts sur la qualité des matériaux de remblai. Aucune fouille au droit des arbres ne sera refermée sans contrôle préalable du service gestionnaire des espaces verts qui interviendra dans les 24H à la demande du maître d'ouvrage ou de son entreprise. Le cas échéant, il sera demandé au maître d'ouvrage une réouverture des fouilles, à sa charge, afin de vérifier l'état racinaire des arbres.

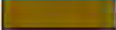
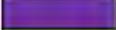
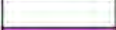
4.3.4. Remblaiement des fouilles sous accotements

A moins d'un mètre du bord de la chaussée, le remblaiement devra être identique au remblaiement sous chaussée (article 4.3.2). A plus d'un mètre du bord de la chaussée, il sera possible d'utiliser les extraits des fouilles. Toutefois, les terres argileuses seront évacuées et remplacées par des remblais d'apport non plastiques et incompressibles.

4.3.5. Avertisseurs de réseaux enterrés

Tous les réseaux enterrés, de quelque nature que ce soit, qui font l'objet d'ouvertures de tranchées, devront être munies, conformément à la norme NF P 98-332, d'un dispositif avertisseur (grillages plastiques avertisseurs) de couleur et de la largeur conformes à la norme NF EN 12613 pour chacun des réseaux. Ce dispositif se place à 0,30 m au-dessus de la génératrice du réseau enterré.

Rappel du code couleur :

	rouge	Electricité BT, HTA ou HTB et éclairage
	jaune	Gaz combustible (transport ou distribution) et hydrocarbure
	orange	Produits chimiques
	bleu	Eau potable
	marron	Assainissement et pluvial
	violet	Chauffage et climatisation
	vert	Télécommunication
	blanc	Feux tricolores et signalisation routière
	rose	Zone d'emprise multi réseaux

4.3.6. Réfection du revêtement

4.3.6.1. Dispositions générales

L'objectif des réfections des emplacements de tranchées est de restituer à l'identique les ouvrages détruits et les caractéristiques mécaniques des chaussées, trottoirs et pistes cyclables. Il sera donc procédé, selon les cas répertoriés ci-dessous, au rétablissement des couches de chaussée ou des éléments constitutifs de la voirie, y compris bordures et caniveaux, conformément aux indications contenues dans les autorisations de voirie et /ou accord technique. La permission de voirie et l'accord technique préalable fixent les modalités de réfection :

- réfection définitive immédiate.
- réfection provisoire, puis réfection définitive.

La réfection définitive immédiate des chaussées est la règle généralement applicable aux travaux sous les voiries communales. Néanmoins, en cas de nécessité décidée par la commune au regard des contraintes de sécurité, de délais, de planification ou de sujétion technique particulière, une

réfection provisoire suivie d'une réfection définitive différée permissionnaire ou au concessionnaire dans un délai maximum de un an.

Les surfaces de chaussée présentant une dimension inférieure à 0,30 m le long des bordures, caniveaux, émergences d'ouvrages ou tranchées déjà réfectionnées seront enlevées et refaites.

4.3.6.2. Réfection définitive immédiate

La réfection définitive immédiate sera réalisée par le permissionnaire à ses frais. Tous les travaux de réfection feront l'objet d'une réception avec les services de la commune. La stabilité des tranchées est sous la responsabilité du permissionnaire à partir de la réception et ce pendant une période d'un an. Afin d'éviter les problèmes de tassements, le permissionnaire aura fait réaliser, à ses frais, des essais de compactage.

La réfection s'effectue de la manière suivante :

1. Après la pose de canalisation, remblaiement et compactage jusqu'à la cote chaussée finie, ceci pour la durée du chantier et ainsi rétablir l'accès des riverains et la circulation locale.
2. A la fin des travaux de pose des réseaux, découpe à la tronçonneuse ou à la palette sur l'épaisseur du revêtement de chaussée, suivant une sur-largeur de 10 cm dite épaulement de part et d'autre de la tranchée.
3. Enlèvement éventuel de la couche de grave sur une épaisseur de 20 cm sous chaussée si sa granulométrie est supérieure à 0/31.5.
4. Mise en place sur 20 cm d'épaisseur environ, d'une couche de base en GNT de carrière ou recyclée de calibre 0/31.5 maximum.
5. Mise en place de la couche de roulement (identique à l'existant) : enduits routiers, matériaux enrobés à chaud, ...
6. « Cachetage » des joints à émulsion de bitume pour éviter toute infiltration.

4.3.6.3. Réfection provisoire

La réfection provisoire des chaussées sera exécutée par le permissionnaire à ses frais, immédiatement après le remblaiement des tranchées ou le lendemain de l'intervention :

- en matériaux enrobés sur une épaisseur de 4 cm pour les voies en enrobés.
- en enduit monocouche pour les voies en enduit.

Ce revêtement devra former une surface plane, régulière, et se raccorder sans dénivellation au domaine adjacent. Il devra supporter le trafic des voies concernées. Les signalisations horizontales et verticales devront être rétablies dans les plus brefs délais. Ce revêtement sera entretenu constamment par le permissionnaire ou le concessionnaire jusqu'à l'exécution de la réfection définitive qui devra intervenir dans un délai maximum de un an. Il devra intervenir immédiatement dès leur connaissance, pour tout problème de tassements, nids de poule, ou déformations pouvant être cause de danger ou d'insécurité pour les usagers et riverains des voies concernées.

4.3.6.4. Réfection définitive

La réfection définitive devra être réalisée aux frais du permissionnaire. Elle sera réalisée selon les dispositions suivantes en fonction des types de revêtements. Dans certains cas particuliers, des dispositions spécifiques seront précisées dans l'autorisation de voirie.

Revêtement en enrobé :

1. Enlèvement du revêtement provisoire en surface
2. Découpe éventuelle des bords de la chaussée
3. Réglage définitif de la couche d'assise de chaussée avec mise en place de GNT de carrière ou recyclée, de calibre 0/31.5 maximum, si nécessaire.
4. Exécution d'une couche d'accrochage à émulsion de bitume sur les lèvres de la tranchée et sur la grave.
5. Mise en œuvre du revêtement définitif en matériaux enrobés à chaud.
6. « Cachetage » des joints à émulsion de bitume pour éviter toute infiltration.

Revêtement en enduit:

1. Enlèvement du revêtement provisoire en surface
2. Découpe éventuelle des bords de la chaussée
3. Réglage définitif de la couche d'assise de chaussée avec mise en place de GNT de carrière ou recyclée, de calibre 0/31.5 maximum, si nécessaire.
4. Exécution d'une couche d'accrochage à émulsion de bitume sur les lèvres de la tranchée et sur la grave.
5. Mise en œuvre du revêtement définitif en enduit bicouche. L'entreprise prendra garde à ne pas superposer les joints longitudinaux entre l'enduit mis en œuvre et l'enduit existant afin d'éviter un effet de bourrelet tout en assurant l'étanchéité du joint pour éviter toute infiltration.

Revêtement divers : pavés, sablé, béton, ... :

Les caractéristiques des matériaux et le mode de pose seront précisés par les services municipaux en fonction des revêtements existants.

4.3.6.5. Dispositions diverses concernant la réparation

Dans un revêtement de surface ayant moins de 3 ans d'âge, les travaux peuvent entraîner une réparation définitive plus conséquente afin de tenir compte de l'état neuf de la voirie. En particulier, il pourra être exigé :

1. Une découpe d'au moins 1 m de part et d'autre de la fouille et ce sur la largeur intégrale de la voie
2. Le rabotage ou l'arrachage des enrobés compris dans l'espace délimité par la découpe
3. L'application d'une couche d'enrobé de même composition et de même provenance que ceux d'origine

4.3.6.6. Frais de réparation

Lorsque la commune doit procéder en lieu et place du pétitionnaire à la réparation du domaine public, le montant des travaux sera établi d'après le bordereau des prix unitaires du marché de voirie passé par la commune.

Conformément à l'article R141-21 du Code de la voirie routière, les travaux de réparation pourront être majorés pour frais généraux et de contrôle selon la délibération du conseil municipal fixant les tarifs.

4.3.7. Signalisation – marquages décoratifs

Après réparation définitive, les signalisations tant horizontales que verticales, les marquages en

résines ou autres, sont remises en place au frais du pétitionnaire p s'étend à toutes les parties disparues ou détériorées afin de permettre un bon raccordement.

4.3.8. Déclaration d'achèvement de travaux

L'intervenant transmet aux services techniques municipaux la déclaration d'achèvement des travaux le jour même de la fin du chantier (annexe 10). Un constat peut être dressé contradictoirement entre le gestionnaire de la voie et l'intervenant. Si ce dernier a satisfait à toutes ses obligations la réception est prononcée.

4.3.9. Plan de récolement

Sans objet

4.3.10. Réception

L'intervenant doit aviser les services municipaux de l'achèvement des opérations de remise en état des lieux dès qu'elle est réalisée (annexe 10). Le cas échéant, il est alors procédé, sur place, à un constat comparatif à celui dressé préalablement aux travaux. Si l'intervenant a satisfait à toutes les obligations auxquelles il est soumis en vertu du présent arrêté, la réception est prononcée. Dans le cas contraire, la réception est différée jusqu'à satisfaction de toutes ses obligations par l'intervenant. Si les services municipaux ne se rendent pas au rendez-vous de réception sans en avertir l'intervenant, les lieux sont réputés en bon état et aucune contestation ne pourra être admise par la suite.

4.3.11. Délai de garantie

Si des désordres interviennent sur la zone de travaux dans un délai de un an après le constat mentionné ci-dessus, l'intervenant est tenu de procéder à la réparation des désordres sous un délai d'un mois après mise en demeure par le gestionnaire du domaine public. En cas d'inertie de l'intervenant la procédure d'exécution d'office sera engagée.

4.3.12. Responsabilité

Le permissionnaire est civilement responsable de tous les accidents et dommages résultant directement ou indirectement des travaux qu'il a réalisés ou fait réaliser par un mandataire. Les droits des tiers sont et demeurent expressément réservés ; le permissionnaire ne peut se prévaloir de l'autorisation qui lui est accordée en vertu du présent règlement au cas où elle causerait un préjudice aux dits tiers.

4.3.13. Intervention d'office

L'intervention d'office, conformément aux Articles L.141-11 et R.141-16 du Code de la voirie routière

est mise en œuvre lorsque la commune réalise les travaux en lieu et frais, particulièrement.

4.3.13.1. En cas de travaux mal exécutés Articles L141-11 et R 141-16 du Code de la Voirie Routière

Dans le cas où les travaux ne seraient pas exécutés selon l'accord technique délivré, ou avec des malfaçons évidentes contraires aux règles de l'art, la commune mettra en demeure le bénéficiaire de procéder à la reprise des travaux mal exécutés.

Cette mise en demeure sera faite au moyen d'un courrier recommandé avec accusé de réception, qui fera mention notamment du délai d'intervention (30 jours) laissé au bénéficiaire. Au cas où le courrier resterait sans effet au terme du délai de 30 jours, les travaux nécessaires de reprise seront réalisés d'office par la commune, sans autre rappel.

4.3.13.2. En cas d'urgence

Dans le cas où les travaux exécutés nécessitent de la part de la commune une intervention présentant un caractère d'urgence avérée pour le maintien de la sécurité, celle-ci pourra intervenir dans le respect des règles inhérentes aux risques constatés, sans mise en demeure préalable, après avoir informé le bénéficiaire ou à défaut l'intervenant si celui-ci est identifiable sur le chantier.

5. LISTE DES ANNEXES

Annexe 1 :

- Liste des concessionnaires

Annexe 2 :

- Demande de permis de stationnement ou d'arrêté de circulation
- Demande de permission, d'autorisation de voirie, ou d'autorisation d'entreprendre des travaux
- Document synthétique préalable à des travaux de terrassement

Annexe 3 :

- Accessibilité de la voirie et des espaces publics

Annexe 4 :

- Règlement local de publicité

Annexe 5 :

- Arrêté municipal réglementant l'occupation du domaine public

Annexe 6 :

- Prescriptions techniques d'intervention sur le domaine public

Annexe 7 :

- Notice explicative

Annexe 8 :

- Définitions

Annexe 9 :

- Constat contradictoire d'état des lieux et du parfait achèvement

Annexe 10 :

- Déclaration d'achèvement de travaux