MAITRISE D'OUVRAGE

CILAOS

73 rue Aristide Briand
44 400 REZE

DEPARTEMENT DE LA VENDEE

COMMUNE DE SAINT HILAIRE DE RIEZ

Lieu-dit : La Fradinière

Route du Perrier – Chemin de la Belle Etoile

Lotissement à usage principal d'habitation "Le Clos des Manguiers 2 – Extension"

PA10 - RÈGLEMENT

URBANISTE - PAYSAGISTE

Verstrada
URBANISME & PAYSAGE

46 rue Benjamin Franklin ▪ BP 50352
85009 LA ROCHE SUR YON CEDEX
Tél. 02 51 37 27 30 ▪
contact@verstrada.fr

GEOMETRE EXPERT

GÉOUEST
DES EXPERTS POUR DES CONSEILS SUR MESURE

26 rue J.Y Cousteau ▪ BP 50352
85009 LA ROCHE SUR YON CEDEX
Tél. 02 51 37 27 30 ▪ contact@geouest.fr

L22.065 – 03 Septembre 2024

Sommaire

Sommaire _____ *2*

1. OBJET DU REGLEMENT _____ **3**

2. CHAMP D'APPLICATION _____ **3**

2.1. Occupations et utilisations du sol interdites _____ 3
2.2. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières _____ 3
2.3. Accès et voirie _____ 3
2.4. Desserte par les réseaux _____ 3
2.5. Forme et caractéristique des lots _____ 4
2.6. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques _____ 4
2.7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives _____ 4
2.8. Implantation des constructions les unes par rapport aux constructions voisines _____ 4
2.9. Emprise au sol _____ 4
2.10. Hauteur maximale des constructions _____ 4
2.11. Aspect extérieur des constructions et aménagement des abords _____ 4
a) Dispositions générales _____ 5
b) Clôtures _____ 5
2.12. Stationnement des véhicules _____ 6
2.13. Espaces libres et plantations _____ 6
2.14. Possibilité maximale d'occupation des sols _____ 7

3. DISPOSITIONS COMPLEMENTAIRES _____ **8**

3.1. Syndicat des acquéreurs _____ 8
3.2. Servitudes diverses _____ 8
3.3. Taxes _____ 9
3.4. Adhésion aux présentes _____ 9
3.5. Dispositions afférentes aux modifications de règles posées par le règlement _____ 9
3.6. Obligation du permis de construire _____ 9

Annexe _____ *10*

1. OBJET DU REGLEMENT

Il ne s'applique qu'aux espaces privatifs.

Il fixe les règles et servitudes d'intérêt général imposées dans l'assiette foncière du lotissement.

Le présent règlement s'applique à l'intérieur du lotissement à usage principal d'habitation dénommé "Le Clos des Manguiers 2 - Extension" situé Chemin de la Belle Etoile sur la commune de SAINT HILAIRE DE RIEZ, tel que le périmètre en est défini au plan de l'état actuel et autres documents graphiques du dossier de demande de permis d'aménager.

2. CHAMP D'APPLICATION

Ce règlement est applicable en sus du droit des tiers et du Plan Local d'urbanisme (PLU) en vigueur à la date de la délivrance des autorisations d'urbanisme.

Il est opposable et s'impose à quiconque détient ou occupe, à quelque titre que ce soit, un terrain compris dans l'assiette foncière du lotissement et doit être remis à chaque acquéreur de lot.

La responsabilité du lotisseur ne pourra être engagée en raison des dispositions des documents d'urbanisme ou des modifications et/ou révisions qui pourraient y être apportées, quelle que soit leur date.

Outre les prescriptions portées aux articles relatifs à la zone 1AUo du PLU et à l'OAP sectorielle, les constructions devront respecter les dispositions complémentaires suivantes :

2.1. Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol indiquées au PLU.

2.2. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Il est autorisé sur l'ensemble du lotissement la réalisation de logements et leurs annexes.

2.3. Accès et voirie

La desserte automobile du lotissement s'effectuera à partir du Chemin de la Belle Etoile. L'accès direct aux lots par le Chemin de la Belle Etoile est interdit.

2.4. Desserte par les réseaux

Chaque acquéreur devra adapter sa construction pour qu'elle soit raccordée aux réseaux et branchements réalisés par l'aménageur.

Étant donné la nature très perméable des sols, les eaux de drainage des parcelles seront gérées individuellement. Les acquéreurs de lots feront donc leur affaire personnelle de la gestion des eaux pluviales en mettant en place un système d'infiltration propre à leur lot (tranchée d'infiltration par exemple).

Toutes modifications des équipements mis en place par l'aménageur dans le cadre du programme des travaux (branchements AEP, EU, EP, coffrets électrique, FT, candélabres, etc…) sollicitées par un acquéreur ne pourront être réalisées sur son terrain ou sur l'espace collectif :

- qu'après accord de l'aménageur ;
- que par les Sociétés Gestionnaires des différents réseaux ;
- qu'aux frais exclusifs du demandeur.

Tout autre raccordement que ceux prévus par l'aménageur seront à la charge exclusive des demandeurs.

Ordures ménagères

La collecte des ordures ménagères sera assurée le long du chemin de la Belle Etoile. Les containers ou autres sacs devront être présentés uniquement le jour de la collecte. En dehors des créneaux de ramassage, ils devront être stockés dans les lots.

2.5. Forme et caractéristique des lots

L'ilot A est destiné à recevoir 4 logements sociaux minimum, l'ilot B est destiné à recevoir au minimum 3 logements et les îlots C et D sont destinés à recevoir au minimum 2 logements chacun.

La répartition des formes urbaines se fera en compatibilité avec l'OAP du secteur selon les modalités suivantes :

- L'îlot A devra accueillir des logements intermédiaires/collectifs.
- Les îlots B, C et D devront accueillir des logements individuels/individuels mitoyens.

La réunion de 2 lots pour l'édification d'une seule construction est interdite. Les îlots pourront faire l'objet de divisions ultérieures, en respectant le nombre de logements indiqué ci-dessus.

Les lots V1, EV1, EV2, EV3 et EV4 constituent l'ensemble des espaces communs intérieurs du lotissement (voirie, espaces verts) ; ils pourront recevoir suivant les besoins, des équipements publics tels un poste transformateur, une réserve incendie, un poste de refoulement EU, etc…

2.6. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions devront respecter les dispositions du PLU.

Les constructions devront respecter les zones non constructibles définies au plan de composition (PA4).

Sur les îlots C et D, les constructions devront obligatoirement être réalisées dans une bande de 12m par rapport à l'alignement pour respecter le patrimoine arboré.

2.7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions devront respecter les dispositions du PLU

2.8. Implantation des constructions les unes par rapport aux constructions voisines

Les constructions devront respecter les dispositions du PLU

2.9. Emprise au sol

Non réglementée.

2.10. Hauteur maximale des constructions

Les constructions devront respecter les dispositions du PLU.

2.11. Aspect extérieur des constructions et aménagement des abords

Les constructions devront respecter les dispositions du PLU.

a) Dispositions générales

Tout projet de construction devra présenter un volume et un aspect satisfaisants permettant une bonne intégration dans l'environnement tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit et notamment la végétation existante et les constructions voisines qui y sont implantées. Il devra présenter une unité d'aspect et une simplicité de volume.

Tous les locaux annexes devront être en harmonie avec le bâtiment principal.

b) Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

En cas de réalisation, les clôtures doivent être composées en harmonie avec les constructions et clôtures environnantes.

Elles doivent également être réalisés en conformité avec le PLU en vigueur.

Les clôtures bois devront être réalisées en bois non traité.

A l'alignement (en façade des constructions et jusqu'au droit de la façade de la construction)

La hauteur des clôtures est limitée à 1,50m dont seule une hauteur maximale de 1,20m pourra être constituée en mur plein.

Les coffrets de branchements électriques devront être incorporés dans les clôtures.

Les seuils à l'alignement seront établis à un niveau supérieur au point le plus haut de la voie, au droit du lot.

Les propriétaires prendront à leur charge, les raccordements de chaussées ou trottoirs après la construction des clôtures. Ces raccordements seront effectués à l'identique.

En limites séparatives ne donnant pas sur des espaces communs (entre lots)

Les clôtures auront une hauteur maximale de 1, 80m jusqu'au droit des constructions. Elles seront traitées :

- Soit en ganivelles :
    - Composées de lames en châtaignier et posées sur des poteaux en châtaignier également, d'une longueur permettant de les enfoncer dans le sol sur 50cm minimum. La hauteur hors sol des poteaux ne devra pas excéder celle des ganivelles.
    - Fixées sur des fils équipés de tendeurs.
- Soit en clôtures en bois de qualité constituées de lames horizontales ou verticales ajourées. En cas de lames verticales de différentes hauteurs, les lames les plus hautes seront prises en compte pour mesurer la hauteur de la clôture.
- Soit en grillage, sous réserve qu'il ne présente pas de soubassement.



Exemple de clôture ganivelle en limite séparative

Sur les fonds de lots et les limites séparatives donnant sur des espaces communs

Les clôtures présenteront une hauteur maximale de 1.80m et pourront être réalisées :

- Soit en ganivelles suivant les modalités définies au paragraphe précédent ;
- Soit en clôtures en bois de qualité constituées de lames horizontales ou verticales ajourées. En cas de lames verticales de différentes hauteurs, les lames les plus hautes seront prises en compte pour mesurer la hauteur de la clôture.

Les clôtures seront préférentiellement surélevées de quelques centimètres ou intègreront des ouvertures tous les 5 m environ afin de permettre le déplacement de la petite faune.

2.12. Stationnement des véhicules

Il devra être réalisé pour chaque logement au moins une place de stationnement privative sur la parcelle.

Les places de stationnements pourront être réalisées en matériaux perméables tel que des pavés joints gazon, béton drainant ou dalles alvéolées.

La réalisation d'un garage incorporé ou non à l'habitation est également possible afin d'ajouter un stationnement supplémentaire.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations autres que celles à usage d'habitation devra être assuré en dehors des espaces communs.

2.13. Espaces libres et plantations

Coefficient de biotope par surface (CBS)

Les surfaces suivantes sont estimées sur la base des surfaces graphiques du plan. Celles-ci diffèrent des contenances cadastrales et devront donc être recalculées dans le cadre de chaque projet de construction sur la base de la surface après bornage.

L'OAP de ce secteur fixe un coefficient de biotope par surface (CBS) minimal à respecter de 0,8 sur l'ensemble du projet. Cela correspond à la réalisation de 3469 m² de surface éco-aménagée sur le lotissement.

La surface éco-aménagée conservée sur les espaces communs est de 1183 m² (détail du calcul sur la Note de Présentation PA2).

Ce sont donc **2286 m² de surface éco-aménagée** minimum qui devront être obligatoirement réalisés sur l'ensemble des îlots.

Une fiche permettant le calcul des surface éco-aménagées et du coefficient de biotope sera jointe au dossier de Permis de Construire de chaque construction, sur la base de la fiche de calcul annexée au présent règlement.

Le coefficient applicable à un type d'éco-aménagement non prévu dans le tableau en annexe est celui auquel cet aménagement est le plus directement assimilable. En cas d'absence d'analogie possible, ou s'il dispose d'éléments techniques probants, le pétitionnaire pourra justifier du coefficient retenu à l'aide des fiches techniques produites par le fabricant.

Coefficient de pleine terre

L'OAP de ce secteur fixe un coefficient de pleine-terre (CPT) minimal à respecter de 0,3 correspondant à une surface de 1301 m² sur l'ensemble du projet.

Cependant, 985 m² de pleine-terre sera conservé sur les espaces communs du lotissement. Ainsi, il restera au **minimum 316 m² de surface de pleine -terre** à conserver sur les îlots.

Haies et plantations

Les haies et plantations, tant à l'alignement qu'en limite séparative devront respecter les conseils pratiques de plantation du CAUE, fascicule **« Planter dans le Marais Breton et Vendéen et les Marais Littoraux »**.

L'espace vert EV1, essentiellement classé en EBC, sera maintenu en l'état, à l'exception des entretiens qui pourraient être préconisés par la collectivité dans le cadre de la gestion des risques d'incendie.

Les accès y seront interdits par une clôture simple de type ganivelle ou clôture 3 fils sur poteaux bois, pouvant être ouverte au besoin pour les nécessités d'entretien du site.

2.14. Possibilité maximale d'occupation des sols

Il a été fixé pour l'ensemble du lotissement une surface de plancher de 2000 m² répartie comme suit :

- Ilot A : 550 m²
- Ilot B : 550 m²
- Ilot C : 350 m²
- Ilot D : 350 m²

Il est prévu un reliquat de 200m² de surface de plancher supplémentaire que le lotisseur pourra distribuer à sa convenance à un ou plusieurs lots.

3. DISPOSITIONS COMPLEMENTAIRES

3.1. Syndicat des acquéreurs

Même si les voies, les réseaux et les espaces libres du lotissement pourraient être incorporés ultérieurement au domaine public communal, une association syndicale des propriétaires sera constituée dans l'année de l'attribution d'un premier lot.

Le lotisseur ou le syndicat des acquéreurs seront tenus de faire remise gratuite de l'ensemble des ouvrages sans qu'aucun des acquéreurs n'ait le droit de s'y opposer.

En attendant le classement éventuel dans le domaine public, le sol des voies demeurera affecté à la circulation publique sans aucune restriction. L'entretien des voies, des espaces communs, des réseaux incombera au lotisseur jusqu'à la prise en charge par l'Association Syndicale des propriétaires.

3.2. Servitudes diverses

Il peut être placé sur les voies des installations d'intérêt commun (candélabres, poteaux, etc...). Les propriétaires ou ayants droits doivent souffrir sans indemnité, de l'apposition de toutes inscriptions ou la mise en place d'installations d'intérêt commun. Toutes modifications de ces ouvrages sont à la charge des demandeurs.

Nul ne peut s'opposer à l'écoulement naturel des eaux provenant des fonds supérieurs.

L'acquéreur acceptera toutes les servitudes entraînées par les plantations réalisées par l'aménageur sur les espaces communs bordant son lot.

Tous les acquéreurs des lots, et particulièrement des acquéreurs des lots 1 et 2, concernés par un espace boisé classé sur leur lot ou en périphérie immédiate, devront conserver l'espace boisé classé. Ils devront aussi supporter la présence du surplomb végétal des arbres existants à l'extérieur de leurs lots et n'auront pas le droit d'intervenir sur cette végétation sans autorisation préalable du propriétaire riverain.

Les acquéreurs devront supporter les plantations réalisées sur les espaces communs, même si celles-ci ne sont pas à la distance légale.

Certains acquéreurs de lot devront supporter sur leur parcelle, le positionnement d'un coffret commun d'alimentation électrique, téléphone ou éclairage public. Ce coffret sera dans la mesure du possible, juxtaposé au coffret de branchement électrique privé et intégré au mur de clôture. Les lots concernés seront définis après étude détaillée des réseaux par les différents concessionnaires.

Droit de tour d'échelle

Les acquéreurs acceptent de consentir à leurs voisins une autorisation provisoire de tour d'échelle, pour une construction en mitoyenneté.

Ce droit de tour d'échelle se caractérise comme suit :

- Droit d'accès au mur en question consistant en un droit de passage sur une bande de terrain contiguë au mur à partir de la voie publique jusqu'à l'extrémité de ce mur et d'une largeur de 2,50 mètres ;
- Droit de pénétrer sur toute cette bande de terrain pour les ouvriers et tous les matériaux nécessaires pour mener à bien les travaux envisagés ;
- Droit de démonter la clôture existante ;
- Droit d'installer un échafaudage pendant la durée de la phase d'enduit.

3.3. Taxes

Les acquéreurs des lots seront astreints aux règlements des taxes en vigueurs dans la commune de SAINT HILAIRE DE RIEZ à la date de dépôt du permis de construire.

3.4. Adhésion aux présentes

La signature des actes comporte l'attribution en pleine propriété d'un lot défini, ainsi que l'adhésion complète aux dispositions du présent règlement établi par l'aménageur pour cette opération dont un exemplaire sera remis à chaque acquéreur de lot.

3.5. Dispositions afférentes aux modifications de règles posées par le règlement

Le règlement a le caractère d'une disposition réglementaire et ses modifications ne peuvent intervenir même par voie de tolérance ou de désuétude, par une décision des parties privées, fussent-elles unanimes.

Les modifications de toutes natures seront soumises aux autorisations administratives selon la législation en vigueur (article L442.10 du Code de l'Urbanisme).

Conformément aux dispositions des articles L442.9, R442.22, R442.23 du Code de l'urbanisme, les règles d'urbanisme contenues au plan masse et au règlement du présent lotissement cesseront de s'appliquer au terme de dix années à compter de la délivrance du permis d'aménager.

3.6. Obligation du permis de construire

Les acquéreurs des lots doivent obligatoirement déposer une demande de permis ou une déclaration préalable suivant la réglementation en vigueur en Mairie de SAINT HILAIRE DE RIEZ tant pour la construction principale que pour la construction annexe.

Annexe

COEFFICIENT DE BIOTOPE ET DE PLEINE TERRE

Références dossier : -

COEFFICIENT DE BIOTOPE (CBS)

Un coefficient de biotope par surface minimal à respecter est imposé au sein des différentes zones du PLU.

Le coefficient de biotope par surface est une proportion entre toutes les surfaces favorables à la nature (ou éco-aménagées) présentes sur l'assiette foncière du projet et la surface totale de l'assiette foncière :

CBS = surface éco-aménageable / surface totale de l'assiette foncière

COEFFICIENT DE PLEINE TERRE (CPT)

Un coefficient de pleine terre minimal à respecter est imposé au sein des différentes zones du PLU. Le coefficient de pleine terre est la proportion d'espace libre et en terre perméable, végétalisée de préférence, sur une parcelle.

CPT = surface de pleine terre / surface totale de l'assiette foncière

- **Mode de calcul :**

Pour le calcul des surfaces éco-aménageables, une pondération est mise en place en fonction de la nature de la surface.
Un coefficient de valeur écologique selon le type de surface est ainsi précisé :

Type de surface	Description	Surface concernée	Valeur écologique (coefficient)	Surface éco-aménageable (= surface concernée X valeur écologique)
Surface imperméable	Revêtement imperméable pour l'air et l'eau, sans végétation (par exemple : béton, bitume, dallage avec couche de mortier…)		0,0	
Surface semi-ouverte	Revêtement perméable pour l'air et l'eau, infiltration d'eau de pluie, avec végétalisation (par exemple : dallage de bois, pierres de treillis de pelouse…)		0,5	
Espace vert sur dalle Toiture végétalisée	Espaces verts sur dalle ou toiture végétalisée avec une épaisseur de terre végétale < 40 cm		0,3	
	Espaces verts sur dalle ou toiture végétalisée avec une épaisseur de terre végétale ≥ 40 cm et < 70 cm		0,5	
	Espaces verts sur dalle ou toiture végétalisée avec une épaisseur de terre végétale ≥ 70 cm		0,7	
Espace vert de pleine terre	Continuité avec la terre naturelle		1	
Pleine terre avec un arbre planté	Projection au sol du houppier d'un arbre protégé ou maintenu sur site		1,2	
			TOTAL	

Le coefficient de biotope par surface et le coefficient de pleine terre de mon terrain sont :

Surface éco-aménageable (m²) divisée par la surface totale de mon terrain (m²) =

Surface de pleine terre (m²) divisée par la surface totale de mon terrain (m²) =