



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

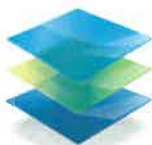
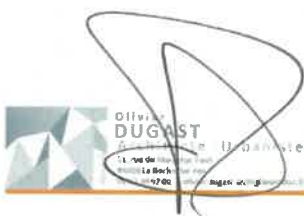
Lotissement à usage principal d'habitation "Le Clos des Manguiers"

COURRIER ARRIVE LE

20 JAN. 2020

MUNICIPALITE DE SAINT-HILAIRE-DE-RIEZ

PA10 - REGLEMENT



GÉOUEST

DES EXPERTS POUR DES CONSEILS SUR MESURE

26 rue J.Y Cousteau ■ BP 50357
85009 LA ROCHE SUR YON CEDEX
Tel. 02 51 37 27 30 ■ contact@geouest.fr

A Rezé,
Le 20/01/2020
L'Aménageur



CILAOS

73 rue Aristide Briand
44400 REZE

Tel 02 40 84 33 32 - info@cilaos.fr

SAS au capital de 750 000 €

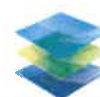
SIRET 431 844 950 0052 - APE 4299Z

www.cilaos.fr



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	4
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 autres sur une même propriété	4
2.9. Emprise au sol	4
2.10. Hauteur maximale des constructions	4
2.11. Aspect extérieur des constructions et aménagement des abords	5
a) Dispositions générales	5
b) Clôtures	5
2.12. Stationnement des véhicules	5
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



20 JAN. 2020

MAIRIE DE SAINT-HILAIRE-DE-RIEZ

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" situé Route du Perrier 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, quelque soit leur date.

Outre les prescriptions portées aux articles 1AUd1 à 1AUd14 de ce document, les constructions devront respecter les dispositions complémentaires suivantes :

2.1. Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol portées à l'article 1AUd1 du PLU.

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

Il est autorisé sur l'ensemble du lotissement la réalisation de constructions à usage principal d'habitation et leurs annexes.

Toutefois, l'exercice d'une profession à caractère commercial, artisanal ou libéral pourra être autorisé, sous réserve d'acceptation préalable du Maire, si la surface de plancher nécessaire à cette activité n'excède pas 200 m², que les façades de la construction ne comprennent pas de vitrines, que le stationnement correspondant aux besoins soit assuré sur la parcelle ; et à condition qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances inacceptables (odeurs, pollution, bruit...).

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 la Route du Perrier sera interdit.

L'emplacement des accès véhicules aux lots indiqués au plan de composition a un caractère préférentiel pour certains lots et obligatoire pour d'autres lots.

Toutefois, en cas de modification (pour les entrées facultatives), celui-ci devra tenir compte des coffrets, candélabres, plantations et aires de stationnement publiques réalisées en bordure de voirie et ce, après accord de l'aménageur.



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.

Toutes modifications des équipements mis en place par l'aménageur dans le cadre du programme des travaux (branchements AEP, EU, EP, coffrets EDF, 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 depuis une aire de dépôt disposée à l'entrée de l'impasse, le long du chemin de la Belle Etoile.

2.5. Forme et caractéristique des lots

- Les lots numérotés 1 à 14 sont destinés à recevoir des constructions autorisées à l'article 2.2 du présent règlement ;
- L'îlot A est destiné à recevoir 6 logements maximum à vocation sociale (dont 3 logements minimum) ;
- Les lots V1, EV1 à 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 de transformation EDF, une réserve incendie, un poste de refoulement EU, etc...

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

La construction de deux logements sur un lot sera autorisée.

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

Les constructions devront respecter les dispositions de l'article 2 de la zone 1AUd du PLU.

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

2.7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions devront respecter les dispositions de l'article 2 de la zone 1AUd du PLU.

2.8. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions devront respecter les dispositions de l'article 2 de la zone 1AUd du PLU.

2.9. Emprise au sol

Non réglementée.

2.10. Hauteur maximale des constructions

Les constructions devront respecter les dispositions de l'article 2 de la zone 1AUd du PLU.



2.11. Aspect extérieur des constructions et aménagement des abords

Les constructions devront respecter les dispositions de l'article 2 de la zone 1AUd 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.

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

Les clôtures doivent être réalisées totalement ou partiellement en maçonnerie. Leur hauteur est limitée à 1,50m dont seule une hauteur maximale de 1,20m pourra être constituée en mur plein.

En limites séparatives et fonds de lots (hors fonds de l'îlot A et des lots 1 à 6) à la charge de l'acquéreur

Les clôtures seront constituées d'un dispositif métallique, bois ou en maçonnerie n'excédant pas une hauteur de 1,80 m doublée ou non d'une haie bocagère arbustive.

En fond de l'îlot A et fonds des lots des lots 1 à 6 à la charge de l'aménageur

La clôture sera constituée d'une clôture ganivelle bois d'une hauteur de 1,20m posé le long de la limite de propriété doublée ou non d'une haie bocagère arbustive.

Les acquéreurs seront tenus d'entretenir les clôtures et la haie bocagère arbustive et devront souffrir, sans indemnité, sur les clôtures ou les constructions, de l'apposition éventuelle de toutes inscriptions ou la mise en place d'installations d'intérêt commun (numéros, nom de rue, etc...).

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

Les clôtures devront se retourner afin de faire ressortir par rapport au jardin avant, une aire de stationnement privative non close dans le respect de l'article 2-12 de ce règlement.

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.

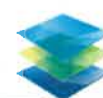
2.12. Stationnement des véhicules

Il devra être réalisé pour chaque lot libre, au moins une place de stationnement.

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.

COURRIER ARRIVE LE

20 JAN. 2020



2.13. Espaces libres et plantations

Coefficient de biotope par surface (CBS) maximale

L'OAP de ce secteur fixe un coefficient de biotopes par surface (CBS) minimal à respecter selon la taille de l'assiette foncière :

- 0,5 pour une assiette foncière d'une surface inférieur ou égale à 500 m² ;
- 0,6 pour une assiette foncière d'une surface de 501 m² à 1000 m² ;
- 0,7 pour une assiette foncière d'une surface de 1001 m² à 2000 m² ;
- 0,8 pour une assiette foncière supérieur à 2001 m².

Définition : Un coefficient de biotope par surface (CBS) 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-aménagée présentes sur l'assiette foncière du projet et la surface totale de l'assiette foncière :

$CBS = \text{surface éco-aménagée} / \text{surface totale de l'assiette foncière}$

Pour le calcul des surfaces éco-aménagées, 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	Valeur écologique (coef)	Surface éco-aménageable
Surface imperméable	Revêtement imperméable pour l'air et l'eau, sans végétation (par exemple : béton, bitume, dallage avec couche de mortier...)	x 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...)	x 0.5	=
Espace vert sur dalle Toiture végétalisée	Espaces verts sur dalle ou toiture végétalisée avec une épaisseur de terre végétale < 40cm	x 0.3	=
	Espaces verts sur dalle ou toiture végétalisée avec une épaisseur de terre végétale ≥ 40cm et < 70cm	x 0.5	=
	Espaces verts sur dalle ou toiture végétalisée avec une épaisseur de terre végétale ≥ 70cm	x 0.7	=
Espace vert de pleine terre	Continuité avec la terre naturelle	x1	=
TOTAL (m² par type de surface x coefficient de valeur écologique)		TOTAL	=

Le coefficient applicable à un type d'éco-aménagement non prévu dans le tableau ci-dessus 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.

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 » accessible sur le site internet <https://www.caue85.com/?portfolio=carnets-planter-dans>



20 JAN. 2020

MAIRIE DE SAINT-HILAIRE-DE-RIEZ

2.14. Possibilité maximale d'occupation des sols

Il a été fixé pour l'ensemble du lotissement une surface de plancher de 3975 m² répartie comme suit :

Numéro de lot	Surface du lot (m ²)	Surface éco-aménageable minimum (m ²) *	Surface de plancher maximum (m ²)
1	389	195	245
2	443	222	245
3	508	305	245
4	456	228	245
5	524	314	245
6	703	422	245
7	584	350	245
8	533	320	245
9	557	334	245
10	384	192	245
11	377	189	245
12	421	211	245
13	347	174	245
14	555	333	245
Ilot A	562	337	300
TOTAL	7343	4126	3730

* : Superficies réparties selon les coefficients de biotope par surface (CBS) définis dans l'OAP de l'emprise du projet.

Le lotisseur se réserve le droit d'attribuer tout ou partie de la surface plancher résiduelle de 245 m².



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.

Le lot a pourra faire l'objet d'une cession par le lotisseur à toute personne physique ou morale même extérieure au lotissement jusqu'à la date d'achèvement des travaux du lotissement. A défaut, il sera à intégrer aux espaces verts du lotissement.

Tous les acquéreurs des lots, et particulièrement des acquéreurs des lots concernés par un espace boisé classé sur leur lot ou en périphérie immédiate, qui devront conserver l'espace boisé classé, 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 EDF, téléphone ou éclairage public. Ce coffret sera dans la mesure du possible, juxtaposé au coffret de branchement EDF 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 vigueur 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.

COURRIER ARRIVE LE

20 JAN. 2020

MAIRIE DE SAINT HILAIRE DE RIEZ

