

ARTICLE 1-1 : OBJET DU REGLEMENT

Le présent règlement ne s'applique qu'aux espaces privatifs, il fixe les règles et servitudes d'intérêt général imposées dans l'assiette foncière du lotissement «Le Petit Bec» situé sur la Commune de SAINT HILAIRE DE RIEZ et cadastré section AX numéros 14p, ainsi que le périmètre en est défini sur le plan d'état des lieux et autres documents graphiques du dossier de demande d'autorisation. La superficie totale du lotissement est de : 4 021 m².

ARTICLE 1-2 : CHAMP D'APPLICATION

Le règlement est applicable en sus du droit des tiers et des règles générales d'urbanisme applicables sur le territoire de la Commune de SAINT HILAIRE DE RIEZ à savoir les articles 1 à 15 de la zone UC du Plan d'Occupation des Sols approuvé le 26 Janvier 2001, modifié le 16 Mai 2003, le 23 Mars 2007 et le 23 Novembre 2007.

Il est opposable à quiconque détient à quelque titre que ce soit tout ou partie du lotissement. Il doit être remis à chaque acquéreur de lot. Il doit être rappelé dans tout acte translatif ou locatif des parcelles à l'occasion de chaque vente ou location.

Les dispositions du présent règlement ne deviendront définitives qu'après approbation par l'autorité administrative compétente.

ARTICLE 1-3 : DIVISION DU TERRAIN

Les espaces du lotissement indiqués au plan de composition se décomposent de la manière suivante :

- Lots 1 à 7 : Surface totale cessible :	3 072 m ²
- Lot 8 : Surface voirie :	610 m ²
- Lots 9 et 10 : Surface espaces verts :	339 m ²
	<hr/>
Surface totale :	4 021 m ²

ARTICLE 2-1 : TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL AUTORISE

Sont autorisées dans ce lotissement les constructions à usage d'habitation et leurs annexes. Il ne sera autorisé qu'un seul logement par lot.

ARTICLE 2-2 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Toutes occupations et utilisation du sol non mentionnées à l'article 2-1 sont interdites, et notamment les constructions et activités qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation telles que :

- Les dépôts de ferrailles, de déchets, de tous biens de consommation inutilisables, ainsi que les dépôts de véhicules soumis à autorisation d'installations et travaux divers en vertu de l'article R 442.2 du Code de l'Urbanisme ;
- L'ouverture de carrière ou gravière ;
- La création de terrain de camping-caravanage et l'extension des terrains de camping-caravanage existants ;
- La pratique du camping et le stationnement des caravanes et auto-caravanes quelle qu'en soit la durée ;
- Toutes constructions à usage de garage ainsi que celles qui sont habituellement considérées comme annexes, lorsqu'elles ne sont pas liées à une habitation existante.
- L'implantation de nouveaux bâtiments agricoles et les élevages ;
- Tous commerces et services autres que ceux installés dans des bâtiments ayant fait l'objet d'une autorisation de construire et autres que ceux s'installant dans le cadre des marchés forains autorisés.

Pendant la durée de la construction, il est interdit de gâcher le mortier sur les trottoirs ou les chaussées, et d'y déposer des matériaux. Les acquéreurs des lots seront tenus responsables des dégâts provoqués de leur fait ou par leurs entreprises de construction, aux chaussées, bordures, trottoirs, canalisations, plantations et tout équipement des voies du lotissement, et devront procéder à leur remise en état à leurs frais exclusifs.

ARTICLE 2-3 : ACCES ET VOIRIE

Tous les autres lots seront desservis uniquement par la voie interne de l'opération.

Afin d'améliorer la sécurité ainsi que la circulation, les lots 1, 4 et 5 seront grevés d'une zone d'accès automobile interdit. Les acquéreurs des lots devront obligatoirement s'y conformer.

ARTICLE 2-4 : DESSERTE DES RESEAUX

A - Eau Potable :

La desserte en eau potable sera réalisée suivant l'étude de VENDEE EAU.

Le lotisseur prendra en charge la réalisation des branchements. Le branchement s'entend jusque et y compris le regard sur le terrain privé destiné à abriter le compteur. Les acquéreurs des lots devront obligatoirement s'y raccorder, la pose du compteur et l'ouverture du branchement seront à leur charge.

Le poteau incendie existant à proximité de l'opération, le long du Chemin du Quart du Matelot permettra d'assurer la protection de la totalité du projet.

B - Assainissement eaux usées :

Le lotisseur prendra en charge la réalisation d'un réseau gravitaire d'assainissement eaux usées se raccordant sur le réseau communal existant Avenue des Becs.

Il prendra également en charge la réalisation des antennes de branchements pour tous les lots, jusqu'à 1 mètre au-delà de la limite de propriété. Les acquéreurs des lots devront obligatoirement s'y raccorder à leurs frais.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

C - Assainissement eaux pluviales :

Chaque acquéreur de lot réalisera sur son terrain et à sa charge, un dispositif pour assurer l'infiltration de leurs eaux pluviales de manière autonome. Un système individuel de collecte et d'infiltration devra donc être réalisé (tranchée d'infiltration, infiltration directe sur le sol...). Ces aménagements ne devront faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement, conformément aux dispositions du Code Civil.

Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau des eaux usées.

D - Electricité :

La desserte en électricité sera réalisée suivant l'étude du SYDEV.

Des coffrets de branchements de type normalisé seront installés sur le domaine privé, en limite de voirie, aux frais du Lotisseur pour chaque lot.

Il incombe aux acquéreurs des lots de faire poser le compteur et de réaliser le réseau intérieur à partir du coffret jusqu'au disjoncteur. Le branchement devra être effectué en souterrain.

La pose d'un poste de transformation électrique, en cas de nécessité définie par l'étude du SYDEV sera autorisée dans le lot 10.

Par ailleurs, cet équipement technique ne sera pas soumis aux règles notamment d'implantation fixées par le règlement.

E - Téléphone :

La desserte téléphonique sera réalisée suivant l'étude de France TELECOM.

Le lotisseur prendra en charge la réalisation du réseau souterrain (fourreaux en PVC). Un regard de branchement sera posé sur chaque parcelle à proximité du coffret E.D.F.

Une demande d'installation devra être sollicitée auprès des Services des Télécommunications par les acquéreurs des lots. Le branchement devra être effectué en souterrain.

F - Modification des équipements

Toutes modifications des équipements mis en place par le Lotisseur, dans le cadre du programme des travaux, sollicités par un acquéreur, ne pourront être réalisées sur son terrain ou sur le terrain public :

- a) Qu'après accord de la municipalité
- b) Qu'après accord des Maîtres d'Ouvrages et Concessionnaires des réseaux
- c) Qu'aux frais exclusifs de l'intéressé.

ARTICLE 2-5 : FORMES ET CARACTERISTIQUES DES LOTS

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

Les lots numérotés de 1 à 7 sont destinés à recevoir les constructions autorisées à l'article 2-1 du présent règlement.

Le lot 8 est destiné à la voirie.

Les lots 9 et 10 sont destinés aux espaces verts.

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

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

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

Les équipements techniques d'infrastructure et leurs superstructures associées, ainsi que les équipements publics sont exemptés de la règle précédente lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité..).

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

2-7-1 - Les constructions devront être édifiées en respectant un retrait par rapport aux limites séparatives tel que la distance comptée horizontalement de tous points de ces bâtiments au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3.00 mètres.

2-7-2 - Toutefois, les constructions peuvent être édifiées en limites séparatives : la hauteur de la construction est mesurée par rapport au niveau du fond voisin sur la limite séparative.

a) En ce qui concerne la construction principale, dans les cas suivants :

- si, au droit d'une limite, sa hauteur est inférieure à 3,50 m et sa longueur cumulée avec la partie éventuellement préexistante ne dépasse pas 15,00 m.
- si, au droit d'une limite, la construction comporte un mur pignon, que sa hauteur est inférieure à 5,00 m au faîtage et sa longueur cumulée avec la partie éventuellement préexistante ne dépasse pas 15,00 m.
- s'il existe sur la propriété voisine une construction de valeur ou en bon état, implantée en limite séparative et qu'il n'en dépasse pas les limites, le projet pourra jouxter cette construction.
- s'il existe une convention de cour commune passée par acte authentique ;
- si plusieurs propriétaires voisins s'entendent pour réaliser simultanément un projet d'ensemble présentant une unité architecturale.
- dans le cas de projet d'ensemble présentant une unité architecturale.

b) En ce qui concerne la construction annexe (construction indépendante, non intégrée à la construction principale), dans les cas suivants :

- si, au droit d'une limite, sa longueur, cumulée avec celle des annexes existantes, ne dépasse pas 7,00 m et sa hauteur 2,50 m à l'égout.
- si au droit d'une limite, la construction comporte un mur pignon, que la hauteur de celui-ci est inférieure à 3,50 m au faîtage et que sa longueur, cumulée avec celle des annexes existantes, ne dépasse pas 7,00 m.
- s'il existe sur la propriété voisine une construction de valeur ou en bon état, implantée en limite séparative et qu'il n'en dépasse pas les limites, le projet pourra jouxter cette construction.
- si cette construction concerne la réalisation de garages liés à une copropriété existante dans la limite d'un garage par logement.

c) Les abris de jardin dont les caractéristiques sont définies à l'article 2-11-2-4 devront être implantés à une distance minimale d'1 mètre par rapport aux limites séparatives.

2-7-3 – Des implantations autres que celles prévues aux paragraphes ci-dessus pourront être autorisées, sans que la distance par rapport aux limites séparatives puisse être inférieure à 2,00 m, lorsque le projet jouxte une construction de valeur et en état et qu'il ne dépasse pas l'alignement du bâti existant.

2-7-4 – Ces règles ne s'appliquent pas pour les ouvrages d'intérêt public (château d'eau, pylône électrique, relais hertzien, poste de refoulement, poste électrique ...)

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

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale à la hauteur à l'égout des toitures de la construction la plus élevée : $L = H$.

Cette distance est réduite de moitié pour les parties de constructions en vis-à-vis qui ne comportent pas de baies éclairant des pièces habitables : $L = H/2$.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'édification en rez-de-chaussée de garages dans la limite de 3,50 m de hauteur à l'égout des toitures.

ARTICLE 2-9 : EMPRISE AU SOL

L'Emprise au sol maximale est fixée à 40% de la surface du terrain.

Cette règle ne s'applique pas pour les ouvrages techniques d'intérêt public (château d'eau, pylône électrique, relais hertzien, poste de refoulement, poste électrique...).

ARTICLE 2-10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Toutes les constructions doivent satisfaire à deux ensembles de règles : l'une se rapportant à la hauteur absolue, l'autre à la hauteur relative à l'alignement et aux limites séparatives.

Au-dessus des hauteurs maximales autorisées ne peuvent être construits que des toitures, des souches de cheminées et des équipements techniques.

2-10-1 – Hauteur absolue

La hauteur maximale des constructions, mesurée du niveau du sol naturel à l'égout des toitures ou à l'acrotère ne peut dépasser 6 m, et le nombre d'étages Rez-de-chaussée + 1 étage.

La hauteur des bâtiments annexes tels que garages, buanderies, etc..., ne peut excéder 3,50 m à l'égout des toitures.

La hauteur de chaque façade est mesurée du niveau du sol naturel, avant tout apport, à l'égout des toitures.

Les équipements d'infrastructure et les équipements publics peuvent être exemptés de la règle de hauteur lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

La hauteur des façades élevées en retrait d'une voie et en contre-haut de celle-ci sera mesurée à partir de la cote de nivellement de la voie au droit de la façade.

La hauteur de chaque façade élevée en retrait d'une voie et en contrebas de celle-ci sera mesurée à partir du niveau du sol naturel avant tout apport.

2-10-2 – Hauteur relative

La hauteur relative est déterminée de la façon suivante

a) par rapport à l’alignement

La hauteur des constructions doit être inférieure à la largeur de la voie existante, modifiée ou à créer, augmentée éventuellement des retraits supplémentaires.

Cette règle ne s’applique pas pour les ouvrages techniques d’intérêt public (château d’eau, pylône électrique, relais hertzien...).

b) par rapport aux limites séparatives

A moins que la construction ne jouxte les limites parcellaires, conformément aux dispositions de l’article 2-7, la différence d’altitude entre tout point de cette construction et tout point des limites séparatives ne doit pas dépasser le double de la distance comptée horizontalement entre ces deux points.

Cette règle ne s’applique pas pour les ouvrages techniques d’intérêt public (château d’eau, pylône électrique, relais hertzien...).

2-10-3 - Seuils des constructions

Le niveau du radier le plus bas des constructions sera de 20 cm minimum au-dessus du niveau du point haut de la fondation de maintien au droit du lot.

ARTICLE 2-11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

2-11-1 - Expression architecturale

Les constructions peuvent être d’expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l’intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu’à la conservation des perspectives monumentales. Elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d’aspect.

Les annexes des habitations telles que garages, ateliers, buanderies, etc... à l’exception des abris de jardin décrits ci-dessous, doivent être composées en harmonie avec le bâtiment principal et traitées extérieurement avec les mêmes matériaux.

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

2-11-2 – Aspect des constructions

2-11-2-1 – Architecture contemporaine

L’architecture proposée devra parfaitement d’insérer dans le milieu bâti ou naturel existant. Des matériaux modernes pourront être utilisés si le projet de construction les justifie, ils ne seront pas employés en imitation de matériaux traditionnels, leur matière et leur couleur devront permettre une parfaite intégration de la construction. Les matériaux brillants ou de couleur vive sur de grandes surfaces sont interdits.

2-11-2-2 – Architecture traditionnelle

L'architecture traditionnelle se caractérise notamment par une forme parallélépipédique nettement affirmé, une toiture à deux pentes et une proportion réduite des percements par rapport à la surface des façades.

a) Maçonneries

Elles s'harmoniseront avec les couleurs des maçonneries anciennes environnantes.

b) Toitures

Pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes :

Elles seront de préférence à deux pentes, le faîtage étant parallèle au plus grand côté. Les toitures en croupe devront demeurer l'exception ; elles pourront notamment être tolérées si le faîtage fait les 3/5 de la longueur de la construction ou si cette dernière se situe à un angle de rue (et à moins de 5 mètres de l'alignement). On s'efforcera de supprimer les débordements de toiture en pignon ; les débordements de toiture en bas de pente seront réduits (0,20 m en moyenne).

Les couvertures seront en tuiles canal ou romane ou tuiles d'aspect similaire ; elles seront de teinte rouge ou de préférence mélangées. La pente de la couverture sera comprise entre 25% et 37%.

L'ardoise pourra être autorisée si le bâti environnant le justifie, la pente de la toiture sera dans ce cas située entre 50% et 100 %.

Pour les autres constructions :

Il n'est pas fixé de normes, il est cependant rappelé que le projet doit respecter l'environnement existant conformément à l'article 2-11-1

c) Percements

Ils seront de préférence de proportions nettement plus hautes que larges.

d) Menuiseries

Elles seront de forme simple. Elles s'harmoniseront avec les couleurs environnantes.

2-11-2-3 – Sous-sols

Ils seront en général enterrés en totalité, le rez-de-chaussée ne faisant pas saillie de plus de 50cm par rapport au terrain naturel lorsque celui-ci est sensiblement horizontale ou à faible pente. Si le terrain naturel présente une pente plus accentuée, le sous-sol sera enterré en totalité sur au moins un de ces côtés. Tout talutage est interdit.

2-11-2-4 – Abris de jardin

Les abris de jardin n'excédant pas 12m² de surface hors œuvre brute pourront être construits en bois (teinte naturelle) ou avec tout autre matériau préfabriqué, à l'exception de tout élément métallique (tôle laquée...). Leur couverture sera réalisée en tuiles ou en bardeaux bitumineux.

2-11-2-5 – Antennes de télévision

Une seule antenne de télévision sera autorisée par immeuble.

2-11-3 – Cas des clôtures

Les clôtures seront minérales ou végétales ; elles devront être composées en harmonie avec les constructions environnantes.

Le lotisseur prendra en charge la réalisation d'une clôture composée d'un grillage plastifié soudé vert d'une hauteur de 1,80 mètre, sur les lots 1 et 7, en limite des espaces verts (lots 9 et 10), conformément au plan de composition.

2-11-3-1 – Clôtures non végétales

Elles seront réalisées en maçonneries, soit de pierres de pays apparentes, soit enduites. Leur hauteur sera limitée à 1,20 m en façade, au droit de l'alignement, et en limite séparatives sur une longueur de 3 m minimum.

Un grillage ou tout autre dispositif à claire voie pourra être admis, sous réserve que l'ensemble mur-grillage ne dépasse pas une hauteur de 1,50 m. Au-delà de la façade du bâtiment, leur hauteur sera limitée à 1,80 m.

L'ensemble pourra être doublé d'une haie végétale.

2-11-3-2 – Clôtures végétales

On privilégiera la plantation d'essences locales dont une liste figure en annexe au règlement du plan d'occupation des sols consultable en mairie.

ARTICLE 2-12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement est de 25 m² y compris les accès.

Il est exigé deux places de stationnement par logement. Dans le cadre du lotissement, 50% de ces places exigibles ont été aménagées sous forme d'espaces communs.

Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles de façon à aménager une aire d'évolution à l'intérieur des dites parcelles et à ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

ARTICLE 2-13 : PLANTATIONS - ESPACES VERTS

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

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

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

ARTICLE 2-14 : POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL

Surface totale du lotissement : 4 021 m²
COS : 0,40
SHON Globale autorisée : 1 608 m²
Surface cessible : 3 072 m²

Coefficient d'emprise au sol : 0,40

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

LOT	SURFACE	SHON MAXIMALE AUTORISEE	SURFACE D'EMPRISE AU SOL MAXIMALE
1	483 m ²	253 m ²	193.20 m ²
2	406 m ²	213 m ²	162.40 m ²
3	528 m ²	276 m ²	211.20 m ²
4	432 m ²	226 m ²	172.80 m ²
5	400 m ²	209 m ²	160.00 m ²
6	418 m ²	219 m ²	167.20 m ²
7	405 m ²	212 m ²	162.00 m ²
	3 072 m ²	1 608 m ²	

ARTICLE 2-15 : DEPASSEMENT DU C.O.S.

Tout dépassement du C.O.S. est interdit.

ARTICLE 2-16 : SERVITUDES DIVERSES :

L'acquéreur du lot 2 fera son affaire du puits existant sur la parcelle.

Le lot 3 sera grevé d'une servitude d'aqueduc (3m) pour passage des canalisations eaux usées.

Le lot 1 sera grevé d'une zone non aedificandi de 5,00 mètres par rapport à l'emprise publique et le lot 7 sera grevé d'une zone non aedificandi de 3,00 mètres par rapport à l'espace vert (lot n°9) et de 5,00 mètres par rapport à l'emprise publique, conformément au plan de composition (pièce PA 4) du présent dossier de Permis d'Aménager.

Il peut être placé sur la voie des installations d'intérêt commun (candélabres, poteaux, etc. ...) Les propriétaires ou ayant droits doivent souffrir sans indemnité, l'apposition de toutes inscriptions ou la mise en place d'installations d'intérêt commun. Toute modification de ces ouvrages est à la charge des demandeurs.

ARTICLE 2-17 : TAXES ET REDEVANCES:

Les acquéreurs seront assujettis aux taxes en vigueur dans la commune.

ARTICLE 2-18 : SYNDICAT DES ACQUEREURS :

Une Association Syndicale sera constituée conformément aux dispositions des articles R 442-7 du Code de l'Urbanisme. Elle aura la propriété, la gestion et l'entretien des lots voirie et espaces verts.

ARTICLE 2-19 : ADHESION AUX PRESENTES

La signature des actes comporte l'attribution en pleine propriété d'un lot défini, ainsi que l'adhésion complète aux dispositions du présent règlement dont un exemplaire doit être remis à chaque acquéreur de lot.

ARTICLE 2-20 : DISPOSITIONS AFFERENTES AUX MODIFICATIONS DES REGLES POSEES PAR LE REGLEMENT.

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

Une modification ne peut intervenir que par voie d'arrêté pris par l'autorité compétente.

ARTICLE 2-21 : OBLIGATION DU PERMIS DE CONSTRUIRE :

L'acquéreur du lot devra déposer, selon la réglementation en vigueur, soit une demande de permis de construire, soit une demande de Déclaration Préalable en Mairie de SAINT HILAIRE DE RIEZ, tant pour la construction principale que pour les annexes.