



27 Route de la Roche  
85800 SAINT-GILLES-CROIX-DE-VIE

### AMEAS

Chemin du Pain Perdu  
85300 CHALLANS  
Tél. : 02.28.12.01.46

### OCE

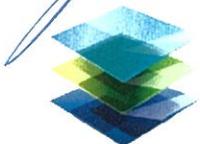
23 place Galilée  
85300 CHALLANS  
Tél. : 02.51.35.63.79

**Béatrice MOUNERON**  
Paysagiste D.P.L.G  
06 72 71 33 01 - 4 rue Beauséjour  
85100 Les Sables d'Olonne  
b.mouneron.paysage@orange.fr



25, rue du château  
85800 St Gilles-Croix-de-Vie

02 51 35 81 49  
contact@ltarchi.fr



**GÉOUEST**

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

ARRIVÉ LE

12 JUIL 2021

DEPARTEMENT DE LA VENDEE

COMMUNE DE GIVRAND

Avenue de l'Océan

## Lotissement à usage principal d'habitation "Les Prairies de l'Océan 2"

VU POUR ÊTRE ANNEXÉ À  
MON ARRÊTÉ EN DATE DU

26 JUIL. 2021



Le Maire

**Laurent DURANTEAU**

## PA10 - REGLEMENT

A SAINT-GILLES-CROIX-DE-VIE,  
Le  
L'aménageur

27 Route de la Roche  
85800 SAINT GILLES CROIX DE VIE  
Tél. 02 23 10 60 60  
484 620 927 RCS La Roche sur Yon

L21613 - Avril 2021



# Sommaire

<b>Sommaire</b>	<b>2</b>
<b>1. OBJET DU REGLEMENT</b>	<b>3</b>
<b>2. CHAMP D'APPLICATION</b>	<b>3</b>
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	4
2.4. Desserte par les réseaux	4
Ordures ménagères	4
Boîtes aux lettres	4
2.5. Forme et caractéristique des lots	4
2.6. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	5
2.7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	5
2.8. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	5
2.9. Emprise au sol	5
2.10. Hauteur maximale des constructions	5
2.11. Aspect extérieur des constructions et aménagement des abords	5
Clôtures	7
2.12. Stationnement des véhicules	9
2.13. Espaces libres et plantations	9
2.14. Possibilité maximale d'occupation des sols	11
<b>3. DISPOSITIONS COMPLEMENTAIRES</b>	<b>12</b>
3.1. Syndicat des acquéreurs	12
3.2. Taxes	12
3.3. Adhésion aux présentes	12
3.4. Dispositions afférentes aux modifications de règles posées par le règlement	12
3.5. Obligation du permis de construire	12





## **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 "Les Prairies de l'Océan 2 " situé sur la commune de GIVRAND 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 du permis d'aménager.

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.

Les constructions devront respecter le règlement applicable à la zone 1AUb joint en annexe et les dispositions complémentaires suivantes :

### **2.1. Occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdits :

- Les constructions portées à l'article 1AUb1 ;
- Les constructions provisoires ou de caractère précaire, réalisées en matériaux disparates ne pouvant s'intégrer parfaitement à l'environnement ;
- Les clapiers, les chenils et les poulaillers ;
- Les dépôts prévus à l'article R442-2 du Code de l'urbanisme ;
- La publicité autre que celle relative à la vente et à l'aménagement des terrains.

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

Sont autorisé :

- Les constructions portées à l'article 1AUb1 ;
- L'exercice d'une activité professionnelle à domicile compatible avec une zone d'habitat pourra toutefois être autorisé si la surface nécessaire à cette activité n'excède pas 80 m<sup>2</sup> utiles, que les façades de la construction ne comprennent pas de vitrines, que le volume contenant le local professionnel fasse corps avec la construction principale et que le stationnement correspondant aux besoins soit assuré sur la parcelle ;
- La construction de plusieurs logements sur une même parcelle est autorisée sous réserve de respecter l'ensemble des règles de construction du présent règlement et l'accord de l'aménageur ;
- La division d'une parcelle est autorisée sous réserve de l'accord de l'aménageur pour respecter les règles de densité fixées par la commune



### **2.3. Accès et voirie**

La desserte automobile du lotissement s'effectuera à partir de la rue des Bigorneaux et de la rue des Pignons.

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

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 le lotisseur.

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

- qu'après accord du lotisseur tant qu'il restera propriétaire de parcelles du lotissement ;
- que par les Sociétés Gestionnaires des différents réseaux ;
- qu'après accord de la Commune de Givrand lorsque celle-ci aura pris en charge les voies et espaces communs de cette opération ;
- qu'aux frais exclusifs du demandeur.

Les acquéreurs devront éventuellement supporter les servitudes pour coffrets type fausse coupure.

Tout autre raccordement que ceux prévus par le lotisseur seront à la charge exclusive du demandeur.

#### **Ordures ménagères**

La collecte des ordures ménagères se fera en porte à porte. Un circuit de collecte des ordures sera établi. Le jour du ramassage, chaque acquéreur devra mettre son container ou autres bacs éventuels recevant les matériaux recyclables en bordure de voie.

#### **Boîtes aux lettres**

Le dépôt du courrier et autres publications sera regroupé dans des batteries de boîtes aux lettres dont le positionnement reste à définir.

### **2.5. Forme et caractéristique des lots**

- Les lots numérotés B24 à 27 et B30 à B40 sont destinés à recevoir des constructions autorisées à l'article 2.2 du présent règlement ;
- L'îlot B23 est destiné à recevoir minimum 14 logements ;
- L'îlot B28 est destiné à recevoir minimum 13 logements ;
- L'îlot B29 est destiné à recevoir minimum 16 logements ;

La réunion de 2 lots pour l'édification d'un seul logement est interdite.



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

Les constructions devront respecter les implantations du plan PA4 afin d'assurer une cohérence des implantations et du respect des intimités.

Les jardins et les façades devront privilégier dans la mesure du possible une exposition au Sud.

## 2.7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions devront respecter les implantations du plan PA4 afin d'assurer une cohérence des implantations et du respect des intimités.

Les jardins et les façades devront privilégier dans la mesure du possible une exposition au Sud.

Pour les constructions souhaitant un pignon sur rue, la construction devra obligatoirement s'implanter sur l'une des deux limites séparatives. Le pignon sur rue devra obligatoirement bénéficier d'ouvertures significatives.

D'une manière générale, l'implantation des constructions devra :

- privilégier la mitoyenneté,
- s'ouvrir vers le sud,
- accompagner les voies, les chemins et les espaces publics.

A titre informatif, se référer au plan de masse illustratif (PA9).

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

Les constructions devront respecter les dispositions de l'article 1AUb8 du PLU.

## 2.9. Emprise au sol

Se référer au tableau des surfaces à l'article 2.14.

## 2.10. Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions du projet sera limitée :

- En R+2+attique pour l'ilot B23 (soit 8m à l'égout et 9m à l'acrotère) ;
- En R+1 pour les lots pour les lots B24 à B36 (soit 6m à l'égout) ;
- En RDC pour les lots B37 à B40 (soit 3,50m à l'égout).

Une attention particulière sera apportée à l'adaptation des constructions au terrain naturel.

Ces bâtiments devront présenter un seuil de construction minimum permettant un raccordement gravitaire aux réseaux assainissement EU / EP.

## 2.11. Aspect extérieur des constructions et aménagement des abords

Tout projet de construction devra présenter un volume et un aspect satisfaisant permettant une bonne intégration dans l'environnement.

Suivant le type d'architecture envisagée, il pourra être utilisé des matériaux ou des techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche relevant de la Haute



Qualité Environnementale ou de l'utilisation d'énergies renouvelables. Leurs matières et leurs couleurs devront permettre une parfaite intégration de la construction.

Les dispositifs et équipements liés aux énergies renouvelables et ceux permettant la préservation de l'environnement (récupérateur des eaux pluviales notamment) devront être intégrés à l'architecture ou au projet paysager. Un dispositif enterré est fortement conseillé.

Les toitures vitrées seront autorisées pour les vérandas et puits de lumière.

Suivant l'orientation des bâtiments, les climatiseurs et pompes à chaleur seront placés de préférence à l'arrière de l'habitation. Ces dispositifs devront être vérifiés et entretenus régulièrement afin de respecter l'article R1337.6 du code de la santé publique fixant les limites de nuisance acceptable.

Chaque construction sera équipée de panneaux photovoltaïques intégrés à la toiture ou en surimposition sur la toiture. Le positionnement des panneaux devra être mentionné sur les plans du permis de construire pour contrôle.

Ils seront implantés à l'axe de la façade principale ou sur toiture terrasse et respecteront les critères suivants :

#### **Suivant surface habitable :**

Le watt-crête (Wc) est l'unité de mesure de puissance d'un panneau solaire. Il correspond à la délivrance d'une puissance électrique de 1 Watt, sous de bonnes conditions d'ensoleillement et d'orientation.

#### **Maison individuelle**

⇒ < 70m <sup>2</sup> :	1.200 wc
⇒ >70 et < 120 m <sup>2</sup> :	1.800 wc
⇒ > 120 m <sup>2</sup> :	2.400 wc

#### **Maisons en permis groupées :**

- ⇒ Un global de 12 wc par m<sup>2</sup> avec un minima de 8wc pour chaque maison

#### **Immeubles et logements intermédiaires :**

- ⇒ 10 wc par m<sup>2</sup> du Rdc et R+1
- ⇒ 5 wc par m<sup>2</sup> pour la surface en R+2 ou plus
- ⇒ Si un permis comprend plusieurs bâtiment le calcul devra se faire par bâtiment
- ⇒ Si ces permis incluent des maisons, le calcul par maisons est identique aux permis de maisons groupées

Des solutions techniques pourront se substituer à l'obligation de mise en place de la puissance de photovoltaïque requise, sous réserve de fournir au moment du dépôt de PC, une étude agréée par l'aménageur, et répondant à la démarche HQE aménagement du projet.



Des recommandations relatives à une démarche de développement durable sont données en annexe du cahier des charges.

ARRIVÉ LE

12 MAI 2021

Mairie de GIVRAND

Tout dossier de permis de construire ou de déclaration de travaux devra mentionner les matériaux, le type d'enduit utilisé ainsi que leur couleur.

Les pergolas et pare-soleil horizontaux seront constitués de structures légères en bois ou métal et seront autorisés sous réserve qu'ils s'intègrent harmonieusement à la composition du bâtiment.

### Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

En cas de réalisation, elles devront faire l'objet d'une « déclaration d'édification de clôture » selon les dispositions prévues par la législation en vigueur, et se conformeront au plan de clôture en pièce jointe et aux indications ci-dessous :

#### En limite d'espaces verts collectifs ou de noues :

Réalisation en limite de propriété d'une clôture grillagée verte semi rigide de hauteur 1,50m (type grillage à mailles rectangulaires, galvanisé, soudé aux intersections et plastifié de couleur verte) et pouvant recevoir une occultation par insertion de lames bois dans le maillage grillagé. L'implantation d'un portillon d'accès piéton de largeur maximum 1,00m est autorisée lorsqu'il se trouve en contact avec un espace public végétalisé ou une connexion piétonne/cyclable ; il devra être de même nature grillagée que la clôture. La clôture pourra être doublée d'une haie arbustive à partir des végétaux préconisés dans l'article 2-13.

Exemples :



#### En limite avec la chaussée minérale de la rue :

Réalisation en limite de propriété d'une clôture mixte de hauteur 1,20m, composée d'alternance entre un(des) muret(s) enduit(s) et de palissade(s) en bois disposée(s) sur une murette enduite de 15 à 20cm de hauteur maximum environ. Les murets seront enduits de coloris blanc pur ; les palissades bois seront réalisées en bois non traités et non exotiques, tel que chêne, acacia, châtaignier. La clôture devra être composée à minima de 1/3 de

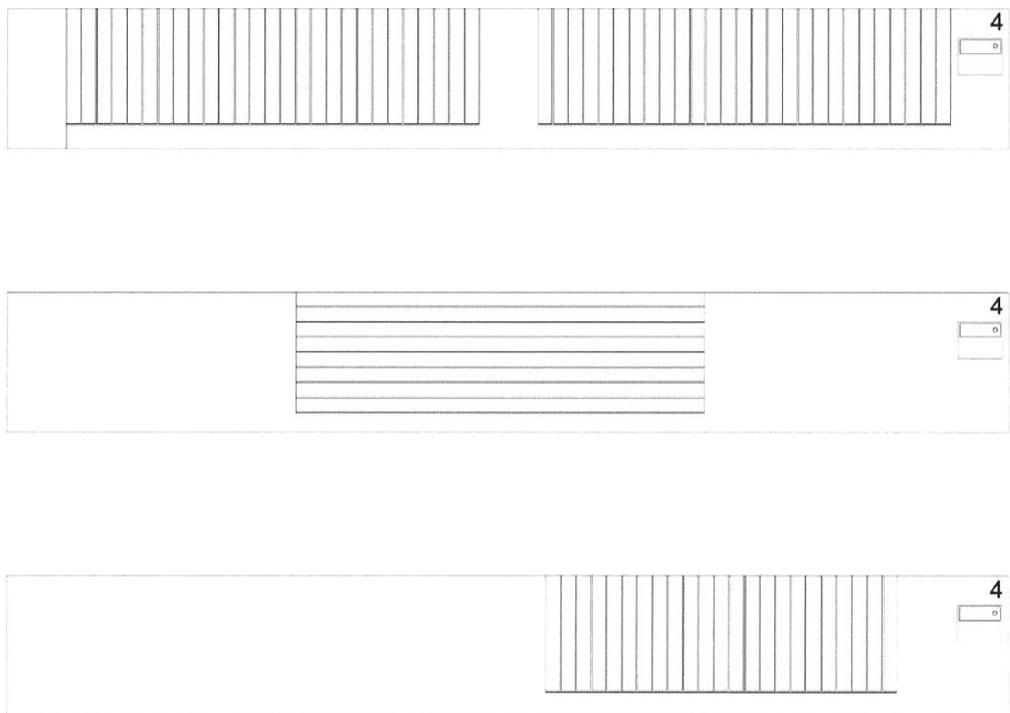


pallisades bois. Il est possible de réaliser une clôture 100% palissade bois sur murette ; il est interdit de réaliser une clôture 100% en muret.

Dans l'éventualité de la mise en place d'un portail ou portillon (au-delà des 5,00m de stationnement non clos) celui-ci devra être réalisé soit en bois identique à la clôture ou de matériaux, coloris et couleurs identiques aux huisseries de l'habitation.

La clôture pourra être doublée d'une haie arbustive à partir des végétaux préconisés dans l'article 2.13.

Exemples :



En limite entre deux parcelles privées :

Réalisation en limite de propriété d'une clôture grillagée verte semi rigide de hauteur 1,50m (type grillage à mailles rectangulaires, galvanisé, soudé aux intersections et plastifié de couleur verte) et pouvant recevoir une occultation par insertion de lames bois dans le maillage grillagé (exemple de modèle idem ci-dessus).

Au contact de la façade arrière de l'habitation principale ou ses annexes (la façade dite « avant » étant celle côté rue), il pourra être réalisé perpendiculairement et contigu à la construction si elle est édiflée en limite de propriété un mur enduit de hauteur maximale 1,80m, sur une longueur maximale de 5,00m.

Côté rue pour les parcelles en limite de chaussée, la clôture pourra être réalisée en muret+palissade bois dans la continuité de la clôture sur rue selon le descriptif ci-dessus, uniquement dans le cas où la construction se situe à 2,00m maximum de la zone de stationnement de 5,00m de profondeur (soit pour une construction située à 7,00m maximum de la limite de propriété).

La clôture pourra être doublée d'une haie arbustive à partir des végétaux préconisés dans l'article 2.13.

## 2.12. Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de circulation publique.

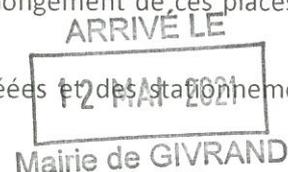
### Constructions à usage d'habitation :

- ⇒ 2 places de stationnement par logement pour les maisons individuelles.
- ⇒ 1 place de stationnement par logement pour les logements collectif (privés et sociaux).

Seules les places de stationnement matérialisées sur le plan de composition seront non closes (25 m<sup>2</sup>). Un garage pourra être mis en place dans le prolongement de ces places de stationnement.

En supplément des 20 places de stationnements publics créées et des stationnements obligatoires par logement, il devra être créé :

- 3 places de stationnements visiteurs sur l'îlot B28 ;
- 4 places de stationnements visiteurs sur l'îlot B29.



## 2.13. Espaces libres et plantations

L'image végétale à développer sur ce secteur sera liée à l'ambiance de transition entre les deux influences paysagères environnantes : le Marais et le Bocage rétro littoral. Les essences dominantes des haies bocagères seront ainsi choisies parmi les essences végétales représentatives de ces ambiances et en accord avec la nature du sol.

Les compositions paysagères en limite des parcelles privées, privilégieront les mises en scène naturelles.

Les formes libres et naturelles seront recherchées au détriment des haies rigides et régulières.

Les essences de la famille des Cupressacées telles que : Cyprès de Leyland ou de Lambert, Faux cyprès, Génévriers, Thuyas, sont interdites. De même, les lauriers palmes et Pyracanthas sont proscris.

Les haies mono-spécifiques, c'est-à-dire composées d'une seule essence sont interdites.

Dans le respect du plan vert communal, les Eleagnus Ebbengei sont interdits.

Les plantes invasives type Baccharis, Herbe de la pampa sont interdites ; cette liste n'est pas exhaustive, se rapprocher du service espaces verts de la mairie pour plus d'information.

Les plantations seront implantées aux distances réglementaires précisées au Plan Local d'Urbanisme, ou à défaut, dans le code civil.

Il est défendu de planter des végétaux interdits dans le cadre de la lutte contre le feu bactérien. (voir liste de mise à jour INRA Angers).

Les haies plantées en limites de parcelles seront constituées d'au moins 5 essences différentes en mélange, issues de la liste ci-dessous. Cette liste n'est pas exhaustive. Elle est toutefois fortement conseillée et devra représenter au minimum 70% de la constitution d'une haie en limite de parcelle, afin d'assurer une cohérence d'ensemble des limites végétales des parcelles.

Arbustes caducs : Orme champêtre résistant à la graphiose, Néflier, Tamaris de printemps et d'été, Viorne obier, Cornouillers sanguin et mâle, Charmille, Erable champêtre, Prunellier, Sureau noir, Saule marsault, Saule pourpre, Saule romarin, Saule nain



Arbustes persistants : Chêne vert, Troène vulgaire et du japon, Laurier tin, Osmanthe, Fusain du japon, Arroche de mer, Chalef,

Les haies de façades sur rues pourront être agrémentées partiellement de quelques essences à floraison plus décorative. Exemple : viornes variées, seringat, spirées variées, weigelia,...

Les arbres tiges plantés sur les emprises libres seront pour 50% minimum issus de la liste ci-dessous :

Arbres caducs : Chênes variés, Frênes variés, Erables sycomore et champêtre, Saule marsault, Cormier, Merisier, Alisier torminal, Orme champêtre résistant à la graphiose, Tilleul, Charme, Fruitiers vieilles variétés, Cerisier à grappe, Néflier

Arbres persistants : Chênes verts

Les plantations seront implantées aux distances réglementaires précisées au Plan Local d'Urbanisme, ou à défaut, dans le code civil.

Il est défendu de planter des végétaux interdits dans le cadre de la lutte contre le feu bactérien. (voir liste de mise à jour INRA Angers).



2.14. Possibilité maximale d'occupation des sols

Lot	Superficie de la parcelle	Programmation	Emprise au sol maximale de la construction	Surface plancher maximum
B23	2085 m <sup>2</sup>	Minimum 14 logements	1460 m <sup>2</sup>	1460 m <sup>2</sup>
B24	419 m <sup>2</sup>	Maison individuelle	272 m <sup>2</sup>	189 m <sup>2</sup>
B25	388 m <sup>2</sup>	Maison individuelle	252 m <sup>2</sup>	175 m <sup>2</sup>
B26	388 m <sup>2</sup>	Maison individuelle	252 m <sup>2</sup>	175 m <sup>2</sup>
B27	380 m <sup>2</sup>	Maison individuelle	247 m <sup>2</sup>	171 m <sup>2</sup>
B28	4463 m <sup>2</sup>	Minimum 13 logements	3124 m <sup>2</sup>	2232 m <sup>2</sup>
B29	4999 m <sup>2</sup>	Minimum 16 logements	3499 m <sup>2</sup>	2500 m <sup>2</sup>
B30	541 m <sup>2</sup>	Maison individuelle	352 m <sup>2</sup>	243 m <sup>2</sup>
B31	520 m <sup>2</sup>	Maison individuelle	338 m <sup>2</sup>	234 m <sup>2</sup>
B32	493 m <sup>2</sup>	Maison individuelle	320 m <sup>2</sup>	222 m <sup>2</sup>
B33	521 m <sup>2</sup>	Maison individuelle	339 m <sup>2</sup>	234 m <sup>2</sup>
B34	548 m <sup>2</sup>	Maison individuelle	356 m <sup>2</sup>	247 m <sup>2</sup>
B35	563 m <sup>2</sup>	Maison individuelle	366 m <sup>2</sup>	253 m <sup>2</sup>
B36	578 m <sup>2</sup>	Maison individuelle	376 m <sup>2</sup>	260 m <sup>2</sup>
B37	635 m <sup>2</sup>	Maison individuelle	413 m <sup>2</sup>	286 m <sup>2</sup>
B38	644 m <sup>2</sup>	Maison individuelle	419 m <sup>2</sup>	290 m <sup>2</sup>
B39	583 m <sup>2</sup>	Maison individuelle	379 m <sup>2</sup>	262 m <sup>2</sup>
B40	568 m <sup>2</sup>	Maison individuelle	369 m <sup>2</sup>	256 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>	<b>19 316 m<sup>2</sup></b>		<b>13 133 m<sup>2</sup></b>	<b>9 689 m<sup>2</sup></b>



### **3. DISPOSITIONS COMPLEMENTAIRES**

#### **3.1. Syndicat des acquéreurs**

Une association syndicale des copropriétaires sera constituée conformément aux articles R442.7 et R442.8 du code de l'urbanisme. Elle aura la propriété, la gestion et l'entretien des voiries, cheminements piétons et les espaces verts définis au plan PA12b annexé à la demande de permis d'aménager.

Le reste des voies, réseaux et espaces libres du lotissement sont destinés à être incorporé au domaine public de la commune de Givrand.

Une fois réalisés et réceptionnés par la commune et la communauté de commune, l'entretien sera aussitôt assuré par celles-ci.

En attendant le classement dans le domaine public, le sol des voies demeurera affecté à la circulation publique sans aucune restriction. L'entretien de celles-ci et des réseaux correspondants incomberont au lotisseur jusqu'à la prise en charge par la commune de Givrand et la Communauté de Communes de Saint Gilles Croix de Vie qui interviendront après l'obtention par le lotisseur du certificat de conformité.

#### **3.2. Taxes**

Les acquéreurs des lots seront astreints aux règlements des taxes en vigueur dans la commune de GIVRAND à la date de dépôt du permis de construire.

#### **3.3. 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.

#### **3.4. 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.

La commune de Givrand étant couverte par un PLU, les colotis ne pourront demander le maintien de ces règles (article L.442-9 du code de l'Urbanisme).

#### **3.5. 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 GIVRAND tant pour la construction principale que pour la construction annexe.

