

COMMUNE DE
SAINT HILAIRE DE RIEZ

PERMIS D'AMÉNAGER

PA10 - RÈGLEMENT

Lotissement "LA FAYE"

56 Avenue de la Faye
Rue du Château Vieux

Maître d'ouvrage



26 Place Vivi Burgaud – BP 12
85270 SAINT HILAIRE DE RIEZ
☎ : 02 52 20 01 13
E. mail : contact@immoplus-ouest.fr

Architecte



ALEXANDRE LANGLAIS
ARCHITECTE
25 rue du Château
85800 ST GILLES CROIX DE VIE
☎ : 02.51.55.81.49
E. mail : contact@ltarchi.fr

Dossier n° : 22.022

Géomètre et Maître d'œuvre



GÉOMÈTRE-EXPERT
CONSEILLER VALORISER GARANTIR
CABINET MILCENT-PETIT  M géometre@milcent-petit.fr

18 Rue des Artisans
85800 ST GILLES CROIX DE VIE
T 02 53 65 80 90

Indice	Date	Modifications
0	26/01/24	Demande de Permis d'Aménager
1	09/02/24	Articles 2 - 9 - 16 - 17 - Annexe

SOMMAIRE

ARTICLE 1	OBJET DU RÈGLEMENT	3
ARTICLE 2	CHAMP D'APPLICATION.....	3
2.1 -	Occupations et utilisation du sol interdites.....	3
ARTICLE 3	ACCÈS ET VOIRIE	3
ARTICLE 4	DESSERTE PAR LES RÉSEAUX.....	3
4.1 -	Branchements.....	3
4.2 -	Eau potable	4
4.3 -	Assainissement eaux usées.....	4
4.4 -	Assainissement eaux pluviales.....	4
4.5 -	Electricité - téléphone.....	4
4.6 -	Gaz.....	4
4.7 -	Déplacement des branchements.....	4
4.8 -	Télévision.....	4
ARTICLE 5	CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS.....	4
5.1 -	Modalités de réalisation.....	4
5.2 -	Division du terrain.....	5
ARTICLE 6	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES.....	5
ARTICLE 7	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES.....	5
ARTICLE 8	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ.....	5
ARTICLE 9	EMPRISE AU SOL.....	5
ARTICLE 10	HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS.....	5
ARTICLE 11	ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS.....	5
11.1 -	Clôtures.....	5
ARTICLE 12	STATIONNEMENT DES VÉHICULES.....	5
ARTICLE 13	ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.....	5
ARTICLE 14	PRESCRIPTIONS LIÉES AU RAMASSAGE DES ORDURES	7
ARTICLE 15	SURFACE DE PLANCHER.....	7
ARTICLE 16	COEFFICIENT DE BIOTOPE (CBS)	7
ARTICLE 17	TABLEAU DE CONSTRUCTIBILITÉ SUR CHAQUE LOT	7
ARTICLE 18	SERVITUDES DIVERSES	7
ARTICLE 19	OBLIGATION DU PERMIS DE CONSTRUIRE OU DE DÉCLARATION PRÉALABLE	7
ARTICLE 20	PARTICIPATIONS RELATIVES A LA VENTE DU TERRAIN.....	8
ARTICLE 21	ETUDE DE SOL	8
ARTICLE 22	SYNDICAT DES ACQUÉREURS.....	8
ARTICLE 23	ADHÉSION AUX PRÉSENTES.....	8
ARTICLE 24	DISPOSITIONS AFFÉRENTES AUX MODIFICATIONS DE RÈGLES.....	8
ARTICLE 25	PROTECTION DES ÉQUIPEMENTS.....	8
ANNEXE – RÈGLEMENT DE LA ZONE UB DU PLU DE SAINT HILAIRE DE RIEZ.....		9

ARTICLE 1 OBJET DU RÈGLEMENT

Le présent règlement s'applique à l'intérieur du lotissement dénommé "LA FAYE", créé sur la Commune de SAINT HILAIRE DE RIEZ, à l'Ouest de celle-ci, le long de l'Avenue de la Faye, en direction de la Commune de SAINT JEAN DE MONTS. Il est cadastré sous les numéros 1p – 168 – 287 et 290p de la section CE, pour une superficie réelle de 4 187 m², tel que le périmètre est défini sur les plans ci-annexés.

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

Les acquéreurs ou occupants du lotissement seront tenus de respecter intégralement les conditions prévues au présent règlement.

ARTICLE 2 CHAMP D'APPLICATION

L'ensemble de l'opération est situé dans la zone UBb du P.L.U. de SAINT HILAIRE DE RIEZ. Le CU 085 226 22 C1133 délivré le 6/02/23 par la Mairie de SAINT HILAIRE DE RIEZ, fige les droits du PLU en vigueur lors de la délivrance de celui-ci. Le PLU réglementant le présent lotissement est donc le PLU approuvé le 17/01/2014, révisé en dernier lieu le 20/12/2019, annexé au présent règlement. Le présent règlement est applicable en sus du droit des tiers et des règles générales d'urbanisme en vigueur sur ladite Commune.

Les dispositions du présent règlement deviendront définitives dès l'approbation par l'autorité administrative. Ce règlement est opposable à quiconque détient, à quelque titre que ce soit, un terrain compris dans l'assiette du projet. Il devra être remis à chaque acquéreur de lot.

Le présent règlement doit être communiqué à tout acquéreur de lot préalablement à la signature de la promesse de vente et en tous les cas avant la signature des actes qui devront mentionner l'exécution de ces formalités.

2.1 - Occupations et utilisation du sol interdites

Sont interdites 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, et les établissements dangereux, insalubres ou incommodes soumis à l'autorisation :

- Les établissements susceptibles de provoquer des difficultés pour la circulation et le stationnement.
- Les dépôts de ferrailles, de déchets, de véhicules hors d'usage et de tous biens de consommation inutilisables.
- L'ouverture de carrière ou de gravière.
- Les constructions à usage de poulailler, de clapier, de chenil, d'étable, de porcherie, ainsi que toutes constructions de caractère précaire, réalisées en matériaux disparates, ne pouvant s'intégrer parfaitement à l'environnement.
- Les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
- Le stationnement des caravanes et mobil-home soumis à autorisation et les garages collectifs de caravanes.
- Pendant la durée de la construction, il est interdit de gâcher le mortier sur le cheminement piétonnier, stationnements, chaussée et espaces verts, 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, réseaux, plantations et tout équipements des voies du lotissement, et devront procéder à leur remise en état à leurs frais exclusifs.

ARTICLE 3 ACCÈS ET VOIRIE

L'accès aux lots 1 à 9 se fera par l'Avenue de la Faye à partir de la voirie interne (lot VI).

L'emplacement des accès véhicules aux lots est porté au plan de composition (PA4). Toutefois, en cas de modification, celui-ci devra tenir compte des coffrets et candélabres posés en bordure de voirie.

Les accès automobiles privés seront interdits au niveau des stationnements et des espaces verts du lotissement. Toutes modifications des accès mis en place par l'aménageur ne pourront être réalisées qu'après accord de l'aménageur, du Maître d'œuvre, de la Commune, et ce aux frais du demandeur.

ARTICLE 4 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

4.1 - Branchements

Chaque construction sera obligatoirement raccordée aux amorces de branchements réalisées par l'aménageur. Afin d'éviter le reflux des égouts dans les caves, sous-sols, cours, et vers le réseau public de tout à l'égout lors de l'élévation exceptionnelle de leur niveau, les canalisations nouvelles seront prescrites de manière à résister à la pression correspondante.

Tous les ouvrages ou branchements privés (regards, bacs de décantation...) situés plus bas que le niveau des réseaux, seront obturés par un tampon étanche afin d'éviter tout refoulement. Il en va de même pour le raccordement d'équipements privés se situant plus bas que le niveau des réseaux (siphons de sols, WC...).

Les acquéreurs privés devront adapter leurs constructions aux amorces de branchements desservant leurs lots.

Toutes modifications des équipements mis en place par l'aménageur dans le cadre du programme des travaux (branchements EU – EP – AEP – coffrets électriques – téléphone – gaz – candélabres et plantations), sollicitées par un acquéreur ne pourront être réalisées sur son terrain ou l'espace commun, qu'après accord de l'aménageur, du Maître d'œuvre, de la Commune, des Sociétés gestionnaires des réseaux, et ce aux frais du demandeur. Les branchements internes aux lots seront réalisés en souterrain à la charge des acquéreurs des lots.

4.2 - Eau potable

Les acquéreurs de lots devront obligatoirement se raccorder à l'antenne de branchement eau potable, mise en place par l'aménageur dans chaque lot.

La pose du compteur, le raccordement et l'ouverture des branchements, seront à la charge des acquéreurs des lots.

Ils devront se conformer aux prescriptions décrites à l'article 4.1.

Il est interdit à tout acquéreur, que son réseau personnel faisant suite à son branchement à usage d'eau potable, soit alimenté soit directement soit indirectement, par une eau d'origine différente de celle du service public.

4.3 - Assainissement eaux usées

Les acquéreurs de lots devront obligatoirement se raccorder à l'antenne de branchement eaux usées, mise en place dans chaque lot par l'aménageur.

Le raccordement se fera au niveau de la sortie en amont de la boîte de branchement, au droit de la parcelle, sur le domaine public. Aucune perforation supplémentaire de la boîte de branchement ne sera admise.

Chaque acquéreur devra vérifier que le niveau qu'il a retenu pour sa sortie EU est compatible avec un écoulement gravitaire vers la boîte de branchement mise en place sous le domaine public.

La pente minimum préconisée avant la boîte de branchement est de 2 %. Si les fils d'eau de sortie sont réalisés de manière délibérée sous le niveau de la boîte de branchement, les acquéreurs s'acquitteront à leur charge de la réalisation d'un système de relevage.

Ils devront se conformer aux prescriptions décrites à l'article 4.1.

4.4 - Assainissement eaux pluviales

Chaque acquéreur de lot réalisera sur son terrain et à sa charge, un dispositif approprié et proportionné 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 pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement, conformément aux dispositions du Code Civil.

4.5 - Electricité - téléphone

Des coffrets de branchement électrique basse tension seront installés à l'alignement de chaque lot, par l'aménageur. La pose des compteurs électriques et l'établissement du réseau intérieur à partir du compteur, incomberont aux acquéreurs des lots.

Un regard pour le branchement téléphonique, sera mis en place sur chacun des lots par l'aménageur. Les acquéreurs des lots pourront s'en servir pour raccorder leur lot au réseau téléphonique. Une demande d'installation devra être sollicitée auprès des services des télécommunications par les acquéreurs des lots.

Les coffrets électriques "fausse coupure, grand volume" seront posés à l'intérieur des propriétés (en limite de voirie), de façon à pouvoir être encastrés dans les murs de clôture.

Les propriétaires intéressés devront supporter ces servitudes, sans possibilité de modifier leur emplacement et sans pouvoir prétendre à une quelconque contrepartie.

Ils devront se conformer aux prescriptions décrites à l'article 4.1.

4.6 - Gaz

Le lotissement pourra être raccordé au Gaz suivant l'étude du concessionnaire et selon la volonté de l'aménageur.

4.7 - Déplacement des branchements

Chaque acquéreur de lot fera son affaire du déplacement éventuel des antennes de branchements prévues sur son lot par l'aménageur.

4.8 - Télévision

Les acquéreurs feront leur affaire personnelle de toute installation, raccordement ou abonnement éventuels.

ARTICLE 5 CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

5.1 - Modalités de réalisation

Le lotissement sera réalisé en une seule tranche comprenant les lots 1 à 9 – EVI et VI.

5.2 - Division du terrain

Le projet de division prévoit la création de 11 lots :

- **lots 1 à 9** : lots destinés à recevoir des constructions à usage d'habitation et leurs annexes autorisées à l'article 2.1 du présent règlement,
- **lot VI** : lot voirie permettant l'accès aux lots constructibles 1 à 9, avec aussi création d'espaces verts en bordure de chaussée et d'une collecte des déchets ménagers pour les lots 4-5-6 et 7.
- **lot EVI** : lot espace vert avec aires de jeux ou de détente et un espace pour la collecte des déchets ménagers des lots 1-2-3-8 et 9.

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

Voir PLU en annexe.

Les constructions devront respecter un recul minimal de 5 m au droit du garage par rapport à l'alignement de la voie créée (lot VI).

Des dispositions différentes pourront être acceptées en fonction du P.L.U.

ARTICLE 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Voir PLU en annexe.

ARTICLE 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Voir PLU en annexe.

ARTICLE 9 EMPRISE AU SOL

Non règlementée.

Voir tableau article 17.

ARTICLE 10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Voir PLU en annexe.

ARTICLE 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Voir PLU en annexe.

Les aménagements (paysagés, clôture, etc...) en façade de voirie devront respecter les pentes de la voirie.

11.1 - Clôtures

L'absence de clôture est autorisée, seul un muret technique peut être réalisé dans les mêmes matériaux que la construction principale. Dans ce cas l'espace créé devra être paysagé.

ARTICLE 12 STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Le stationnement des véhicules sera assuré en dehors du domaine public et correspondra aux besoins des constructions.

Il est exigé deux places de stationnements par logement.

Dans le cas d'une activité professionnelle, l'acquéreur devra réaliser à ses frais et sur l'assiette foncière de sa parcelle, les places de stationnement nécessaires à son activité.

Cet espace devra être décrit au permis de construire.

ARTICLE 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Voir PLU dispositions générales : Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent être aménagés et maintenus en état de propreté.

Chaque propriétaire devra assurer, dès l'acquisition, l'entretien de son lot.

Ils représenteront au moins 30 % de la surface du terrain.

La plantation de végétaux, hôte du "feu bactérien" est interdite, notamment Malus et Pyrus (pommiers et poiriers) ornementaux, Cydonia et Sorbus (cognassier et sorbiers) ornementaux, Crataegus (aubépines), Cotonéaster, Pyracanta (buisson ardent) cités en annexe de l'arrêté du 12 août 1994 du Ministre de l'Agriculture et de la Pêche.

La partie de terrain comprise entre les constructions et la limite sur rue, doit être plantée de gazon et de fleurs ou être organisée en jardin d'agrément. Les cultures potagères doivent en être exclues.
 Les espaces de stockage et les dépôts à l'air libre sont interdits dans la marge de recul de la construction définie par rapport à la voie.

Liste des espèces invasives	
Nom vernaculaire	Nom scientifique
Ailanthé glanduleux, Faux vernis du Japon	Ailanthus altissima
Ambroisie à feuilles d'Armoise	Ambrosia artemisiifolia L.
Arbre à papillon	Buddleja davidii
Aster lancéolé	Symphyotrichum lanceolatum
Azolle fausse-fougère	Azolla filiculoides
Balsamine de l'Himalaya	Impatiens glandulifera
Berce de Perse	Heracleum persicum
Berce de Sosnowsky	Heracleum sosnowskyi
Berce du Caucase	Heracleum mantegazzianum
Bident à fruits noirs	Bidens frondosa
Cabombe de Caroline, Eventail de Caroline	Cabomba caroliniana
Crassule de Helms	Crassula helmsii
Cuscute australe	Cuscuta scandens
Digitaire faux-paspale	Paspalum distichum
Egérie dense	Egeria densa
Elodée de Nuttal, Elodée à feuilles étroites	Elodea nuttallii
Eragrostis en peigne	Eragrostis pectinacea
Fausse camomille	Parthenium hysterophorus L.
Grand lagarosiphon	Lagarosiphon major
Gunnéra du Chili	Gunnera tinctoria
Herbe à alligators	Alternanthera philoxeroides
Herbe à échasses japonaise	Microstegium vimineum
Herbe à la ouate, Herbe aux perruches	Asclepias syriaca L.
Herbe aux écouvillons	Pennisetum setaceum
Herbe de la Pampa, "Gynerium"	Cortaderia selloana
Hydrocotyle à feuilles de renoncule	Hydrocotyle ranunculoides
Hydrocotyle fausse-renoncule, Hydrocotyle nageante	Hydrocotyle ranunculoides
Jacinthe d'eau	Eichhornia crassipes
Jussie à grandes fleurs	Ludwigia grandiflora
Jussie faux-pourpier, Jussie rampante	Ludwigia peploides
Kudzu	Pueraria montana var. lobata
Lentille d'eau minuscule	Lemna minuta
Lysichite américain, Faux arum	Lysichiton americanus
Myriophylle du Brésil	Myriophyllum aquaticum
Parthénium matricaire	Parthenium hysterophorus
Renouée à feuilles perfoliées	Persicaria perfoliata
Renouée du Japon	Reynoutria japonica
Sagittaire à larges feuilles	Sagittaria latifolia
Séneçon en arbre	Baccharis halimifolia L.
Spartine anglaise	Spartina anglica

ARTICLE 14 PRESCRIPTIONS LIÉES AU RAMASSAGE DES ORDURES

Les jours du ramassage des ordures ménagères ou du tri sélectif, les propriétaires ou locataires ont l'obligation de positionner leurs poubelles ou les bacs sur la façade voirie au niveau du lot 6 pour les lots 4-5-6-7, et sur l'espace vert EVI pour les lots 1-2-3-8-9, de façon à ce que le camion de ramassage n'ait pas de difficulté à collecter et à circuler.

Les poubelles ou les bacs devront être rentrés le jour même après ce ramassage, afin de les soustraire du domaine public.

ARTICLE 15 SURFACE DE PLANCHER

La superficie de plancher applicable à chaque lot ne pourra excéder 250 m².

Voir tableau article 17.

ARTICLE 16 COEFFICIENT DE BIOTOPE (CBS)

Pour une assiette foncière d'une surface inférieure ou égale à 500 m², le CBS minimal est de 0,4.

ARTICLE 17 TABLEAU DE CONSTRUCTIBILITÉ SUR CHAQUE LOT

Lots	Surface	Emprise au sol	Surface plancher
1	361 m ²	Non règlementée	250 m ²
2	342 m ²	Non règlementée	250 m ²
3	301 m ²	Non règlementée	250 m ²
4	432 m ²	Non règlementée	250 m ²
5	467 m ²	Non règlementée	250 m ²
6	401 m ²	Non règlementée	250 m ²
7	292 m ²	Non règlementée	250 m ²
8	299 m ²	Non règlementée	250 m ²
9	297 m ²	Non règlementée	250 m ²
Totaux	3192 m²		2250 m²

ARTICLE 18 SERVITUDES DIVERSES

Il peut être placé sur la voie des installations d'intérêt commun (coffrets électrique, poteaux, etc...).

Les propriétaires ou ayants droits doivent souffrir sans indemnité, 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.

Le propriétaire du fond inférieur ne peut pas élever de digue qui empêche l'écoulement naturel des eaux pluviales.

Le propriétaire du fond supérieur ne peut rien faire qui aggrave la servitude du fond inférieur conformément à l'article 640 du Code Civil.

L'acquéreur devra mettre en place avec son constructeur des dispositifs de protection appropriés des ouvrages réalisés par le lotisseur au droit de son lot.

Après l'achèvement des travaux de finition du lotissement et avant le début des opérations de construction, l'acquéreur s'oblige à demander un état des lieux contradictoire des équipements communs, avec éventuellement un constat d'huissier, une fois les travaux de finition achevés.

ARTICLE 19 OBLIGATION DU PERMIS DE CONSTRUIRE OU DE DÉCLARATION PRÉALABLE

Les acquéreurs de lots devront obligatoirement déposer une demande de permis de construire ou une déclaration à la Mairie de SAINT HILAIRE DE RIEZ, conformément à la réglementation en vigueur, tant pour la construction principale, la construction annexe que pour les clôtures.

ARTICLE 20 PARTICIPATIONS RELATIVES A LA VENTE DU TERRAIN

Les acquéreurs s'acquitteront :

- de la PAC (participation à l'assainissement collectif),
- des taxes d'aménagements.

En cas de modification de taux de ces taxes ou en cas de création de taxes nouvelles, les acquéreurs seront tenus de s'y soumettre.

ARTICLE 21 ETUDE DE SOL

Il appartiendra aux acquéreurs de faire réaliser éventuellement des sondages de sols et sous-sol avant le démarrage des travaux des immeubles pour déterminer en fonction des contraintes de la construction et des résistances des sols, le type de fondation à étudier. Les acquéreurs des lots ne pourront élever aucune contestation envers le lotisseur, en cas de surcoût de la construction, dû en particulier, à la réalisation de fondations spéciales.

ARTICLE 22 SYNDICAT DES ACQUÉREURS

Dans l'attente éventuelle d'une prise en charge par la Commune de SAINT HILAIRE DE RIEZ, la voie, les réseaux et espaces libres du lotissement seront cédés à une association syndicale des propriétaires qui sera constituée dans l'année de l'attribution d'un premier lot.

Le lotisseur ou le syndicat des acquéreurs pourront faire remise gratuite de l'ensemble des ouvrages à la Commune et le gestionnaire des réseaux sans qu'aucun des acquéreurs ne puisse 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 de celles-ci et les réseaux correspondants incomberont au lotisseur jusqu'à la prise en charge par l'Association Syndicale ; le classement dans le domaine public ne pouvant intervenir qu'après l'obtention du certificat de conformité.

ARTICLE 23 ADHÉSION AUX PRÉSENTES

La signature des actes comporte l'adhésion complète et entière aux dispositions du présent règlement, dont un exemplaire doit être remis à chaque acquéreur de lot préalablement à la signature des actes.

ARTICLE 24 DISPOSITIONS AFFÉRENTES AUX MODIFICATIONS DE RÈGLES

Le présent 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 L 442-10 du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE 25 PROTECTION DES ÉQUIPEMENTS

Tout dégât provenant du fait ou de la faute d'un propriétaire est supporté exclusivement par lui-même.

Il est tenu directement à l'égard des autres propriétaires et de l'aménageur de réparer tous désordres causés aux voies, clôtures et autres équipements communs.

Pour garantir cette obligation de réparer, l'acquéreur versera entre les mains du Notaire chargé de la régularisation du programme, le jour de l'acte d'acquisition du terrain, un cautionnement forfaitaire de 900,00 € TTC.

Le cautionnement versé par l'acquéreur sera remboursé sous déduction éventuellement des sommes retenues pour reprise de dégradations, après remise à l'aménageur du récépissé de la déclaration d'achèvement et certificat de conformité des travaux, et dans les trois mois du dépôt en Mairie de la dite DAACT.

Dans le cas où l'acquéreur n'aurait pas satisfait à l'obligation de réparer les dégâts dans le mois suivant la mise en demeure délivrée par l'aménageur, celui sera de plein droit habilité à pourvoir et à prélever la dépense sur le montant du cautionnement et éventuellement réclamer les sommes dépassant le montant cautionné.

Ces dispositions sont notamment applicables aux dégradations qui pourraient être causées aux équipements communs lors des opérations de construction par des colotis. Chaque propriétaire sera personnellement responsable à l'égard des autres propriétaires sans préjudice le cas échéant, de recours contre ses entrepreneurs ou fournisseurs.

Il est précisé après réception des travaux que l'aménageur dégage sa responsabilité, sur toutes dégradations éventuelles du fait du ou des constructeurs.

Sans observation écrite particulière de la part de l'acquéreur le jour de la signature de l'acte authentique, le bon état des parties communes, réseaux et voiries au droit de sa parcelle est tacitement reconnu par ce dernier.

Fait à SAINT GILLES CROIX DE VIE, le 26 janvier 2024.
Modifié et complété le 09 février 2024.

ANNEXE – RÈGLEMENT DE LA ZONE UB DU PLU DE SAINT HILAIRE DE RIEZ



PLAN LOCAL D'URBANISME

Département de la Vendée (85)

Ville de Saint-Hilaire de Riez

Vu pour être annexé
à ma délibération
en date du

20 DEC. 2019



Le Maire,
Laurent BOUDELIER

4. Règlement

	Prescription	Arrêt	Approbation
Révision n°1 PLU	19/10/2018	20/06/2019	20/12/2019

II.2 LA ZONE UB

La zone UB est une zone d'habitation constituant le secteur périphérique de construction dans laquelle les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions.

La zone UB est composée des secteurs suivants :

- **UBa**, correspondant au secteur des Demoiselles, à un îlot localisé aux Becs, et aux îlots situés le long de l'avenue de l'Isle de Riez et de la rue Georges Clémenceau ;
- **UBb**, correspondant à des secteurs pavillonnaires à la densité moins élevée ;
- **UBc**, correspondant aux zones commerciales du Terre-Fort et des Mouettes ;
- **UBf**, correspondant aux secteurs urbanisés des Becs, des Mouettes et du Champs Gaillard ;
- **UBl**, correspondant au secteur de sports et de loisirs du Terre-Fort.

Elle comporte des périmètres d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), de deux types :

- les OAP dont les conditions d'aménagement et d'équipement sont définies par le présent règlement et sont complétées par les dispositions figurant dans l'OAP (pièce 3 du PLU) ;
- des OAP dites « à valeur réglementaire » ; dans ce cas, elles ne sont pas réglementées par les dispositions applicables à la zone UB mais uniquement par celles figurant dans la partie I.4 du présent règlement (portant sur les conditions d'aménagement communes à toutes les zones) et dans l'OAP (pièce 3 du PLU).

LES OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LA CREATION DE LA ZONE UB

La création de la zone UB poursuit plusieurs objectifs :

- faire évoluer les gabarits et volumétries pour les implantations ponctuelles à venir afin de gérer l'évolution de la trame urbaine de St-Hilaire selon les secteurs concernés,
- veiller à la continuité de l'espace public et chercher à créer un espace de rue, en le rendant plus lisible,
- Favoriser l'aménagement des espaces libres, dans l'objectif qu'ils soient davantage plantés et perméables et participent ainsi au rétablissement des continuités écologiques à l'échelle communale.

LES OBJECTIFS POURSUIVIS A TRAVERS LES REGLES DE LA ZONE UB

> L'article 1 (Usage des sols et destination des constructions) a pour objectif de renforcer la vocation résidentielle de la zone UB tout en permettant les autres types d'activités compatibles avec une fonction résidentielle sous forme individuelle en majorité.

> Au sein de l'article 2 (Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère), l'objectif des règles liées à l'implantation et la volumétrie est de favoriser la densification, sous différentes formes, de l'espace déjà bâti - tout en préservant les notions d'intimité et de covisibilité pour les nouvelles implantations – et, d'une manière plus générale, de viser une évolution de la forme urbaine. Par ailleurs, en termes de qualité environnementale, l'objectif poursuivi par la règle consiste à faire évoluer la nature des espaces libres du Terrefort en favorisant le développement de toutes formes de surfaces perméables, végétalisées en priorité et arborées.

UB ARTICLE 1 : USAGES DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

X : Occupations et utilisations du sol interdites.

V* : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions.

V : Tout ce qui n'est pas interdit (**X**) ou autorisé sous condition(s) (**V***) est autorisé.

		Uba	Ubb	Ubc	Ubf	Ubl
Habitation	Logement	V* (1/3)	V* (1/3)	V* (4/5)	V* (6/3)	V* (4/5)
	Hébergement	V* (1/3)	V* (1/3)	X	V* (6/3)	X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	V* (1/3/2)	V* (1/3/2)	V	V* (6/3)	X
	Commerce de gros	X	X	X	V* (6/3)	X
	Hébergement hôtelier et touristique	V* (1/3/2)	V* (1/3/2)	X	V* (6/3)	X
	Restauration	V* (1/3/2)	V* (1/3/2)	X	V* (6/3)	X
	Cinéma	V* (1/3/2)	V* (1/3/2)	X	V* (6/3)	V
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V* (1/3/2)	V* (1/3/2)	V	V* (6/3)	X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V* (1/3)	V* (1/3)	V* (1/3)	V* (1/3)	V* (1/3)
	Etablissements d'enseignement	V* (1/3)	V* (1/3)	V* (1/3)	V* (1/3)	V* (1/3)
	Salles d'art et de spectacles	V* (1/3)	V* (1/3)	V* (1/3)	V* (1/3)	V* (1/3)
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V* (1/3)	V* (1/3)	V* (1/3)	V* (1/3)	V* (1/3)
	Etablissements de santé et d'action sociale	V* (1/3)	V* (1/3)	V* (1/3)	V* (1/3)	V* (1/3)
	Equipements sportifs	V* (1/3)	V* (1/3)	V* (1/3)	V* (1/3)	V* (1/3)
	Autres équipements recevant du public	V* (1/3)	V* (1/3)	V* (1/3)	V* (1/3)	V* (1/3)
activités des secteurs secondaire s ou	Industrie	X	X	X	X	X
	Entrepôt	X	X	X	V* (6/3)	X

Dispositions applicables aux zones urbaines – La zone UB

43

	Bureau	V* (1/3)	V* (1/3)	V	V* (6/3)	X
	Centre de congrès et d'exposition	X	X	X	X	X
Exploitation agricole et forestière	Exploitation Agricole	V* (9)	V* (9)	X	X	X
	Exploitation forestière	X	X	X	X	X
	Construction et installation nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles	X	X	X	X	X
Autres occupations et utilisations du sol	Changements de destination	V* (1/3)	V* (1/3)	V* (1/3)	V* (7)	V* (1/3)
	Affouillements et exhaussements du sol	V* (10)	V* (10)	V* (10)	V* (10)	V* (10)
	Camping	X	X	X	X	X
	Stationnement de caravanes, HLL et RML	X	X	X	X	X
	Annexe et Garage	V* (8)	V* (8)	V* (8)	X	V* (8)

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

1. Les constructions, activités et occupations du sol dont le voisinage est compatibles avec l'habitat sont autorisées sous réserve : qu'elles ne présentent pas de risques pour la sécurité des voisins (incendie, explosion...); qu'elles ne soient pas susceptibles de causer des nuisances inacceptables (odeurs, pollution, bruit, effet de masque...); que leur volume et leur aspect soit compatible avec les milieux environnants; que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes (notamment les voies de circulation) et les autres équipement collectifs. Le respect de ces règles ne fait pas obstacle à l'application de la réglementation et des procédures spécifiques aux établissements classés.
2. Les extensions de constructions existantes dont l'activité est compatible avec la destination de la zone sont autorisées, à condition qu'elles n'aggravent pas les nuisances actuelles.
3. Les constructions qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité ou la sécurité d'un quartier mixte à dominante d'habitat sont interdites.
4. Seules les extensions et les annexes des constructions à usage d'habitations existantes sont autorisées.
5. Seules les constructions à usage d'habitation exclusivement destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des installations autorisées sur la zone.
6. Seul le maintien du bâti existant est autorisé. Les seules créations de nouvelles surfaces de plancher autorisées sont : des aménagements nécessaires à la remise aux normes de sécurité et à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite; des équipements techniques indispensables; de la fermeture de balcons ou préaux existants; des équipements collectifs.
7. Les changements d'affectation ou divisions de logements sont autorisés dans la limite du volume existant.
8. A condition d'être liées à une habitation existante.

Dispositions applicables aux zones urbaines – La zone UB

44

9. Dans la limite de 100m² de surface de plancher.
10. A condition d'être directement liés aux travaux des constructions et installations autorisées, de voirie ou de réseaux divers ou à des aménagements paysagers.

MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Au sein du périmètre de mixité sociale identifié sur le document graphique, toute opération à partir de 10 logements, ou dont la surface de plancher réalisée est supérieure ou égale à 1000m², ou dont l'assiette foncière est supérieure ou égale à 5000m², doit comporter au minimum 20% de logements à usage locatif social de type PLAI, PLUS ou dispositif équivalent financé par des prêts aidés par l'Etat. Le nombre de logements sociaux prévu sera arrondi à l'entier supérieur si la décimale est supérieure à 0.5.

Dispositions applicables aux zones urbaines – La zone UB

45

UB ARTICLE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

IMPLANTATION ET VOLUMETRIE

PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dans toute la zone :

La création d'annexes et l'extension des annexes déjà existantes ne sont pas autorisées à venir s'implanter entre la construction principale et l'alignement sur voie publique.

En bordure de la RD 38 bis :

Les constructions ne pourront être implantées à moins de 35 m de l'axe de cette voie. Toutefois, d'autres implantations peuvent être autorisées lorsque l'une ou plusieurs des constructions situées sur les terrains contigus sont implantées en recul, une implantation en continuité avec l'une de ces constructions est admise

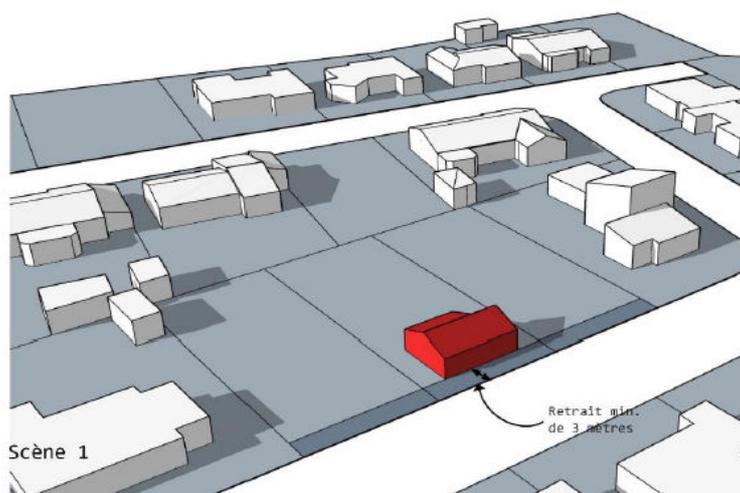
En bordure des autres voies :

➤ Dans les secteurs Ubf et Ubl :

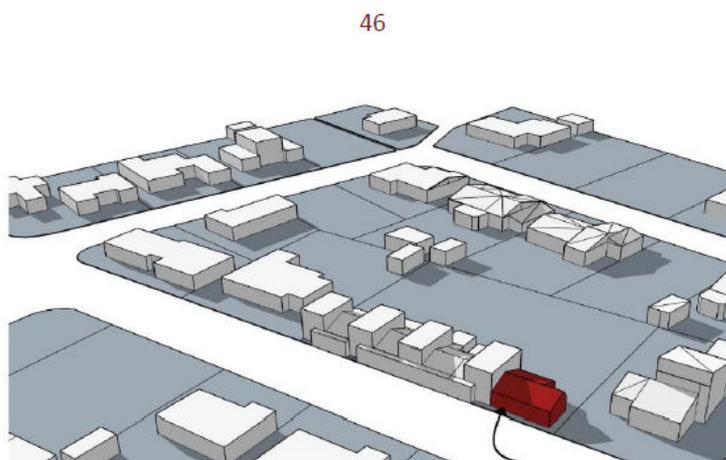
Le recul minimal est de 3 m par rapport à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer. [Scène 1]

Cette prescription s'applique également aux constructions édifiées en bordure des voies privées ; dans ce cas, la limite latérale effective de la voie est prise comme alignement.

Toutefois, des implantations autres que celles prévues aux paragraphes ci-dessus pourront être autorisées, sauf pour les garages, lorsque le projet de construction est situé dans un îlot déjà construit dont la majorité des habitations est implantée à une distance inférieure à 3 m, celui-ci pourra être implanté à l'alignement de fait défini comme le recul moyen correspondant à l'implantation des constructions existantes. [Scène 2]



Dispositions applicables aux zones urbaines – La zone UB



Scène 2

Implantation en continuité
de maisons implantées dans
la bande de 3m

➤ *Dans le secteur Ubb uniquement :*

La façade des constructions doit s'implanter dans une bande de 0 à 15m.

Pour les parcelles dont la profondeur est inférieure à 40m, l'implantation des constructions doit observer un retrait de fond de parcelle de 3m minimum.

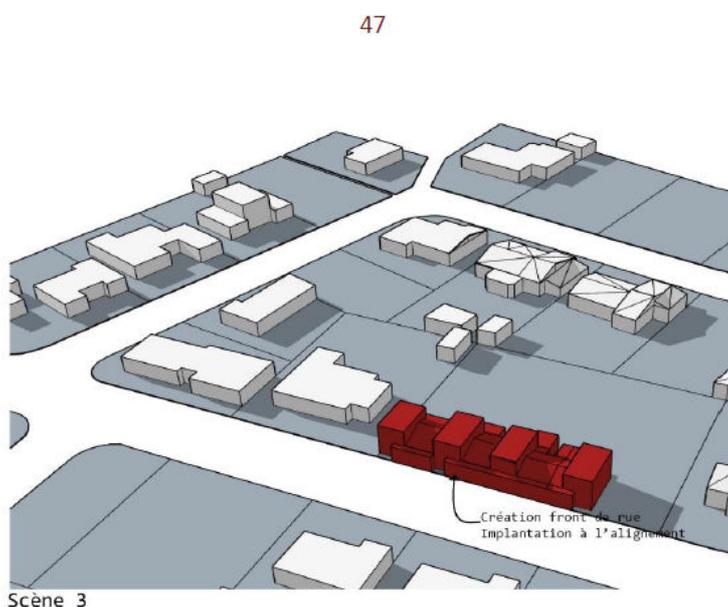
Pour les parcelles dont la profondeur est supérieure ou égale à 40m, l'implantation des constructions doit observer un retrait de fond de parcelle au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère, sans pouvoir être inférieure à 6m.

➤ *Dans les secteurs Uba et Ubc :*

Afin de favoriser la création de fronts de rue :

- Les constructions seront édifiées à l'alignement des voies existantes, modifiées ou à créer. [Scène 3]
- Toutefois, des implantations autres que celles prévues aux paragraphes ci-dessus pourront être autorisées :
 - lorsque le projet de construction intéresse un côté complet d'îlot ou la totalité d'un îlot, ou lorsque le terrain a une façade sur rue au moins égale à 20 m. Dans ce cas, un recul peut être autorisé, notamment pour créer des séquences de façade ; ce recul ne peut excéder 3m calculés à partir de l'alignement existant, modifié ou à créer, et ne peut correspondre à plus du tiers du linéaire de la façade.
 - lorsque l'une ou plusieurs des constructions situées sur les terrains contigus sont implantées en recul, une implantation en continuité avec l'une de ces constructions est admise ;
 - lorsque la construction projetée est une extension, une rénovation, une adaptation ou un changement de destination d'une construction existante située en recul ;
 - lorsqu'il s'agit d'opérations d'ensemble et de lotissements permettant notamment la réalisation de constructions groupées.

Dispositions applicables aux zones urbaines – La zone UB

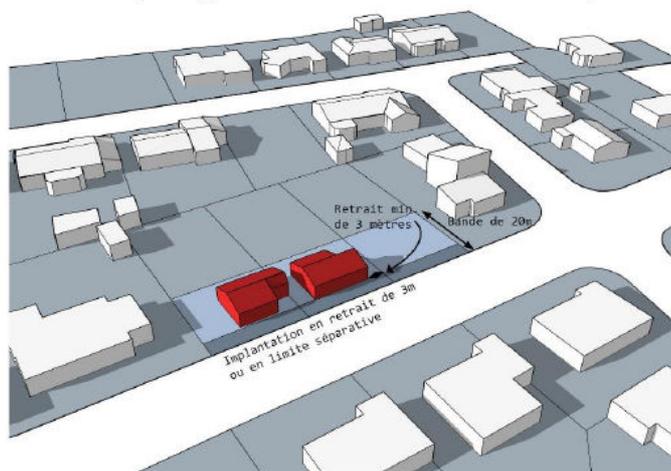


PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La bande de constructibilité principale s'applique sur une profondeur de 20 mètres, à partir de la limite de voie ou d'emprise publique ou du recul.

Implantation des constructions dans la bande de constructibilité principale

- Les constructions, lorsqu'elles ne jouxteront pas les limites séparatives, devront être édifiées en respectant un retrait par rapport à ces limites de 3 m minimum. [Scène 1]



Scène 1

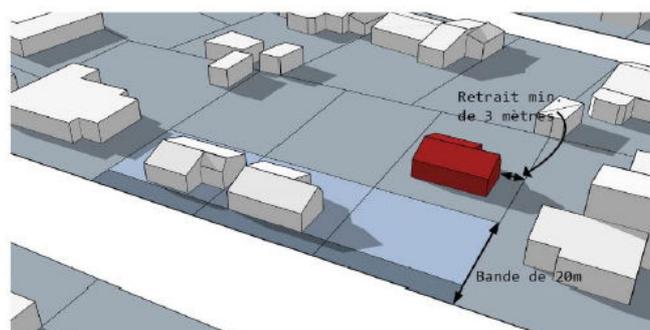
Implantation des constructions dans la bande de constructibilité secondaire

- Les constructions doivent être implantées en respectant un retrait par rapport aux limites séparatives au moins égal à 3 mètres. [Scène 2]
- Toutefois, les constructions peuvent être implantées en limites séparatives :
 - si la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère est inférieure ou égale à 3,50 m au droit de la limite ; [Scène 3]

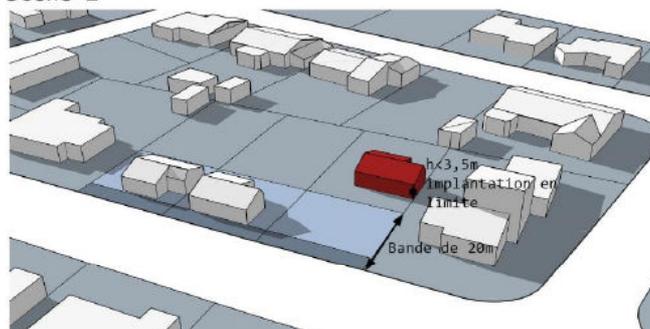
Dispositions applicables aux zones urbaines – La zone UB

48

- si le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état, implantée en limite séparative sur la propriété voisine, et qu'il n'en dépasse pas les dimensions ;
- si plusieurs propriétaires voisins s'entendent pour réaliser simultanément un projet d'ensemble présentant une unité architecturale.



Scène 2



Scène 3

REGLES ALTERNATIVES

- Des implantations différentes de celles visées ci-dessus peuvent être imposées ou admises :
 - lorsqu'un élément d'intérêt végétal paysager ou bâti mérite d'être protégé. Dans ce cas, l'implantation de la construction doit être déterminée pour répondre à sa mise en valeur ;
 - lorsqu'il s'agit de travaux d'extension ou d'amélioration de constructions existantes à la date d'approbation du PLU, l'extension peut être réalisée en respectant la même implantation que celle de la construction existante ;
 - lorsqu'il s'agit de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou l'intérêt collectif, à condition que leur destination l'impose.
- Les piscines non couvertes et les abris de jardins peuvent déroger aux règles d'implantation.
- Le long des espaces gérés par l'ONF toute construction ou exhaussement devront être situés à une distance minimale de 3.00m du domaine forestier.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

Dispositions applicables aux zones urbaines – La zone UB

EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

REGLES DE CALCUL DE LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée par rapport au sol naturel avant exécution des fouilles et remblais.

Dans le calcul des hauteurs, les souches de cheminées et les équipements techniques ne sont pas pris en compte.

Les ouvrages techniques d'intérêt collectif sont exemptés de la règle de hauteur lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

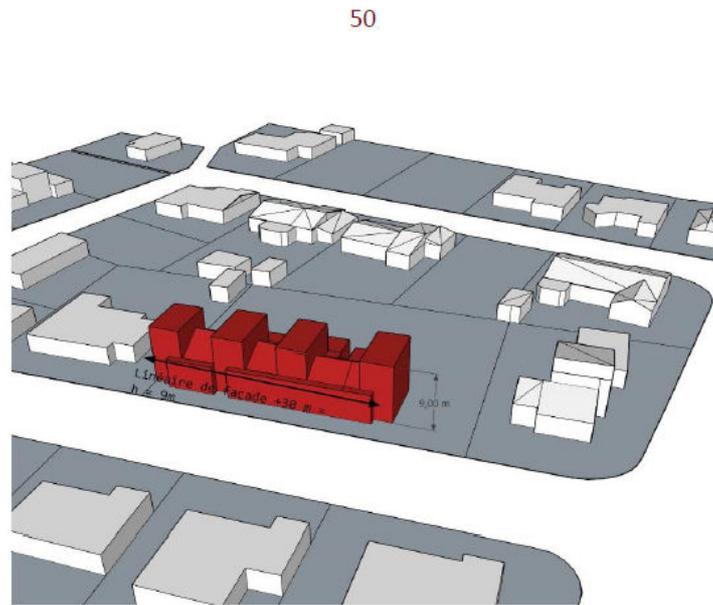
Dans les secteurs concernés par le Plan de prévention des Risques Littoraux, il est admis un dépassement de la hauteur maximale autorisée au sein du présent règlement conformément aux annexes n°3 (côte NGF actuelle) et n°4 (côte NGF 2100). La hauteur définie pourra être majorée, dans la limite de 1.20m NGF, selon les modalités suivantes :

- Dans le cas de travaux de réduction de la vulnérabilité. La majoration correspond entre la côte de référence actuelle du PPRL et le plancher actuel de la construction.
- Dans le cadre de construction neuves ou d'extension, la majoration correspond à la différence entre la côte de référence 2100 du Plan de Prévention des Risques Littoraux et la côte du terrain / de l'unité foncière.

Sauf en cas de prescriptions reportées au règlement graphique :

- La hauteur de la construction principale mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère est fixée à :
 - Dans le secteur Uba : **7 mètres**
 - Dans le secteur Uba, la hauteur mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère sur emprise publique ou voie peut être portée à **9 mètres**, lorsque le linéaire de la façade du terrain d'assiette du projet est égal ou supérieur à 20 mètres.
[Scène 1]
 - Dans le secteur Ubb : **7 mètres**
 - Dans le secteur Ubc : **10 mètres**
 - Dans le secteur Ubf : La hauteur des bâtiments ne pourra dépasser les **hauteurs existantes** sauf dans le cas de mise aux normes de sécurité ou d'aménagements techniques indispensables
 - Dans le secteur Ubl : **13 mètres**
- Pour les constructions disposant de toitures traditionnelles à pentes, la hauteur totale mesurée au faitage est déterminée par l'application des règles de pente des toitures.
- Pour les constructions disposant de toitures « contemporaines » (étage en attique, etc.), la hauteur totale doit s'inscrire au sein d'un gabarit, défini par :
 - Deux plans inclinés à 35°
 - Une hauteur totale des constructions qui ne peut excéder de plus de 3,5 mètres la hauteur mesurée à l'acrotère

Dispositions applicables aux zones urbaines – La zone UB



Scène 1

QUALITE ENVIRONNEMENTALE

Au-delà des dispositions communes à toutes les zones (au IV.4), les dispositions spécifiques suivantes s'appliquent à la zone.

ESPACE LIBRE

Pour les opérations comprenant au minimum 5 logements, au moins une aire de détente sera réalisée. Elle sera majoritairement végétalisée ou traitée avec des matériaux favorisant l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement, pour une surface au moins équivalente à 10% du terrain d'assiette.

Les parcs de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre au moins pour 5 emplacements.

COEFFICIENT DE BIOTOPE

Un coefficient de biotope par surface (CBS) minimal, différencié selon la taille de l'assiette foncière, est imposé :

- Pour une assiette foncière d'une surface inférieure ou égale à 500 m² : 0,4
- Pour une assiette foncière d'une surface de 501 m² à 1000 m² : 0,5
- Pour une assiette foncière d'une surface de 1001 m² à 2000 m² : 0,6
- Pour une assiette foncière supérieure à 2001 m² : 0,7

Dispositions applicables aux zones urbaines – La zone UB