

COMMUNE DE
SAINT HILAIRE DE RIEZ

PERMIS D'AMÉNAGER

PA10 - RÈGLEMENT

Lotissement
"Le Marô"

Rue du Marais Doux

Maître d'ouvrage



SARL MAJELLI
27 route de la Roche
85800 ST GILLES CROIX DE VIE
T 02 51 26 99 29
M g.cuciniello@groupe-satov.fr

Architecte



LT ARCHI
25 rue du Château
85800 ST GILLES CROIX DE VIE
T 02 51 55 81 49
M contact@ltarchi.fr

Maître d'Oeuvre



AMEAS
19 chemin du Pain Perdu
85300 CHALLANS
T 02 28 12 01 46
M dupont.ameas@orange.fr

Géomètre et Maître d'œuvre



GÉOMÈTRE-EXPERT
CONSEILLER VALORISER GARANTIR

CABINET MILCENT-PETIT

18 Rue des Artisans
85800 ST GILLES CROIX DE VIE
T 02 53 65 80 90
M geometre@milcent-petit.fr

Dossier n° : 20.241-2PA

Indice	Date	Modifications
0	20/10/25	Demande de Permis d'Aménager

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	HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS.....	5
ARTICLE 10	ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS.....	5
10.1 -	Clôtures.....	5
ARTICLE 11	STATIONNEMENT DES VÉHICULES.....	5
ARTICLE 12	ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS	5
ARTICLE 13	PRESCRIPTIONS LIÉES AU RAMASSAGE DES ORDURES.....	6
ARTICLE 14	SURFACE DE PLANCHER.....	7
ARTICLE 15	COEFFICIENT DE BIOTOPE (CBS) ET PLEINE TERRE.....	7
ARTICLE 16	TABEAU DE CONSTRUCTIBILITÉ SUR CHAQUE LOT.....	7
ARTICLE 17	SERVITUDES DIVERSES.....	7
ARTICLE 18	OBLIGATION DU PERMIS DE CONSTRUIRE OU DE DÉCLARATION PRÉALABLE.....	7
ARTICLE 19	PARTICIPATIONS RELATIVES A LA VENTE DU TERRAIN	8
ARTICLE 20	ETUDE DE SOL.....	8
ARTICLE 21	SYNDICAT DES ACQUÉREURS.....	8
ARTICLE 22	ADHÉSION AUX PRÉSENTES.....	8
ARTICLE 23	DISPOSITIONS AFFÉRENTES AUX MODIFICATIONS DE RÈGLES	8
ARTICLE 24	PROTECTION DES ÉQUIPEMENTS.....	8
ANNEXE 1 – RÈGLEMENT DE LA ZONE UB DU PLU DE SAINT HILAIRE DE RIEZ.....		9
ANNEXE 2 – COEFFICIENT DE BIOPTOPE ET DE PLEINE TERRE.....		16

ARTICLE 1 OBJET DU RÈGLEMENT

Le projet de lotissement, couvert par le présent permis d'aménager, est situé sur la Commune de SAINT HILAIRE DE RIEZ, le long de la rue du Marais Doux, en limite de la zone du Gâtineau, à seulement 500 m à l'est du centre-ville. Les terrains concernés par l'ensemble du projet sont actuellement inscrits au cadastre sous la section BY, parcelle n° 791, ainsi que sur l'emprise de la voirie de la rue du Marais Doux, correspondant aux parcelles n° 767 et 771.

Ces parcelles sont la propriété de la Société MAJELLI.

Le présent règlement a pour objet de définir les règles et servitudes d'intérêt général qui s'appliquent à l'ensemble de l'assiette foncière du lotissement.

Il incombe à chaque acquéreur ou occupant de respecter pleinement les conditions et obligations prévues par ce règlement, afin d'assurer une gestion harmonieuse et conforme du lotissement.

ARTICLE 2 CHAMP D'APPLICATION

L'ensemble de l'opération se situe dans la zone UBa du P.L.U. de SAINT HILAIRE DE RIEZ.

Un permis de construire, référencé sous le n° PC 085 226 21 C0128, a été délivré le 03/12/2021.

Les dispositions du permis d'aménager deviendront définitives dès l'obtention de l'autorisation d'aménagement.

Le présent règlement est opposable à toute personne détenant, de quelque manière que ce soit, un terrain inclus dans l'assiette du projet. Il devra être remis à chaque acquéreur de lot.

Ce règlement doit être communiqué à tout acquéreur avant la signature de la promesse de vente, et en tout état de cause avant la signature des actes définitifs, lesquels devront mentionner l'accomplissement de cette formalité.

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 rue du Marais Doux à partir de la voirie interne (lot VI).

L'emplacement non clos 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 privatifs seront interdits au niveau des stationnements et de la rue du Marais Doux (voir plan de composition PA4).

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...). Aucun rejet direct par le biais de canalisation ou de drain, dans le bassin ou sur la voirie ne sera toléré. 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 concernés 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

Sans objet.

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.

5.2 - Division du terrain

Le projet de division prévoit la création de 10 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,
- **lot EI** : lot emprise voirie rue du Marais Doux.

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

Voir PLU en annexe.

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 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Voir PLU en annexe.

ARTICLE 10 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Voir PLU en annexe.

Les aménagements paysagers en façade de voirie devront respecter les pentes de la voirie.

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 R 1337 du code de la santé publique fixant les limites de nuisances acceptables.

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 suivant l'orientation du faîtage principal ou sur toiture terrasse, et respecteront une puissance maximale de 1200 Watts-crête minimum.

10.1 - 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 11 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 non closes par logement. Elles devront être ouvertes sur la voie avec dimensions minimales de 5,5 m x 5,5 m, sauf pour les lots 6 et 7 avec une dimension minimum de 25 m².

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 12 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.

Chaque lot devra comporter une surface de pleine terre représentant au minimum 30 % de la superficie totale 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, Pyracantha (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
Cuscuta australe	Cuscuta scandens
Digitaire faux-paspale	Paspalum distichum
Egérie dense	Egeria densa
Elodée de Nuttall, 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 13 PRESCRIPTIONS LIÉES AU RAMASSAGE DES ORDURES

Lors des jours de collecte des ordures ménagères ou du tri sélectif, il incombe aux propriétaires ou locataires de déposer leurs poubelles en bordure de la rue du Marais Doux, sur le trottoir, afin de garantir une circulation aisée du véhicule de ramassage et une collecte efficace.

Les poubelles ou bacs doivent impérativement être retirés le jour même après la collecte, afin de ne pas encombrer le domaine public.

ARTICLE 14 SURFACE DE PLANCHER

La superficie de plancher applicable à chaque lot ne pourra excéder 111 m² et le coefficient de biotope autorisé.
Voir tableau article 16.

ARTICLE 15 COEFFICIENT DE BIOTOPE (CBS) ET PLEINE TERRE

Le CBS minimal est de 0,5 quelle que soit la taille de l'assiette foncière.
Le coefficient de pleine terre est d'au moins 30 % de l'assiette de la parcelle.
Voir tableau article 16.

ARTICLE 16 TABLEAU DE CONSTRUCTIBILITÉ SUR CHAQUE LOT

Lots	Surface	CBS*	Pleine Terre	Surface plancher
1	252 m²	50 m²	76 m²	111 m²
2	245 m²	49 m²	74 m²	111 m²
3	244 m²	49 m²	73 m²	111 m²
4	244 m²	49 m²	73 m²	111 m²
5	244 m²	49 m²	73 m²	111 m²
6	245 m²	49 m²	74 m²	111 m²
7	359 m²	72 m²	108 m²	111 m²
8	300 m²	60 m²	90 m²	111 m²
9	342 m²	68 m²	103 m²	111 m²
Totaux	2475 m²	495 m²	744 m²	999 m²

* Calcul indicatif établi sur la base de constructions et d'aménagements imperméabilisants totalement le sol.

Ces surfaces peuvent être augmentées en utilisant des matériaux de surface ou des toitures spécifiques (voir tableau de calcul en annexe).

ARTICLE 17 SERVITUDES DIVERSES

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

Des installations d'intérêt commun (telles que coffrets électriques, poteaux, etc.) peuvent être implantées sur la voie.

Les propriétaires ou ayants droit doivent accepter sans indemnité l'apposition de toutes inscriptions, ainsi que la mise en place de ces installations d'intérêt commun.

Toute modification de ces ouvrages sera à la charge exclusive des demandeurs.

Nul ne peut s'opposer à l'écoulement naturel des eaux en provenance des terrains situés en amont.

Le propriétaire du terrain situé en aval ne peut ériger une digue empêchant cet écoulement naturel des eaux pluviales.

De même, le propriétaire du terrain situé en amont ne peut entreprendre d'action aggravant la servitude du terrain situé en aval, conformément à l'article 640 du Code Civil.

L'acquéreur devra, en collaboration avec son constructeur, mettre en place les dispositifs de protection appropriés pour les ouvrages réalisés par le lotisseur à l'emplacement de son lot.

Après l'achèvement des travaux de finition du lotissement et avant le début des constructions, l'acquéreur s'engage à demander un état des lieux contradictoire des équipements communs, éventuellement accompagné d'un constat d'huissier, une fois les travaux de finition terminés.

ARTICLE 18 OBLIGATION DU PERMIS DE CONSTRUIRE OU DE DÉCLARATION PRÉALABLE

Les acquéreurs de lots sont tenus de déposer, auprès de la Mairie de SAINT HILAIRE DE RIEZ, une demande de permis de construire ou une déclaration préalable, conformément à la réglementation en vigueur, pour toute construction, qu'elle soit principale, annexe ou relative aux clôtures.

ARTICLE 19 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 20 ETUDE DE SOL

Il appartient aux acquéreurs de faire procéder, le cas échéant, à des sondages géotechniques du sol et du sous-sol préalablement au commencement des travaux de construction, afin de déterminer, au regard des contraintes spécifiques à l'ouvrage et des caractéristiques du terrain, la nature des fondations à prévoir. En aucun cas, les acquéreurs des lots ne pourront engager la responsabilité du lotisseur, ni formuler de contestation relative à tout surcoût éventuel de construction, notamment lorsque ce dernier résulte de la mise en œuvre de fondations spéciales, imposées par les résultats desdits sondages.

ARTICLE 21 SYNDICAT DES ACQUÉREURS

Dans l'attente d'une éventuelle prise en charge par la Commune de SAINT HILAIRE DE RIEZ, la voirie, les réseaux ainsi que les espaces libres du lotissement seront transférés à une association syndicale des propriétaires, laquelle sera constituée dans l'année suivant l'attribution du premier lot. Le lotisseur ou le syndicat des acquéreurs pourront procéder à la remise gratuite de l'ensemble des ouvrages à la Commune et au gestionnaire des réseaux, sans que les acquéreurs puissent s'y opposer. En attendant un éventuel classement dans le domaine public, le sol des voies restera affecté à la circulation publique sans restriction. L'entretien de ces voies et des réseaux correspondants incombera au lotisseur, jusqu'à leur prise en charge par l'association syndicale. Le classement dans le domaine public ne pourra intervenir qu'après obtention du certificat de conformité.

ARTICLE 22 ADHÉSION AUX PRÉSENTES

La signature des actes emporte adhésion pleine et entière aux dispositions du présent règlement, dont un exemplaire devra avoir été remis à chaque acquéreur préalablement à la régularisation desdits actes.

ARTICLE 23 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 24 PROTECTION DES ÉQUIPEMENTS

Tout dommage causé par un propriétaire lui incombe entièrement.

Il doit réparer directement auprès des autres propriétaires et de l'aménageur tous les dégâts causés aux voies, clôtures et équipements communs.

Pour garantir cette réparation, l'acquéreur verse au Notaire, lors de l'achat du terrain, une caution forfaitaire de 500,00 € TTC.

Cette caution sera remboursée après déduction éventuelle des frais de réparation, une fois que l'aménageur aura reçu le récépissé de déclaration d'achèvement et le certificat de conformité, et dans un délai de trois mois après dépôt de ces documents en mairie.

Si l'acquéreur ne répare pas les dégâts dans le mois suivant une mise en demeure de l'aménageur, ce dernier pourra effectuer les réparations à ses frais et prélever les coûts sur la caution, voire demander un complément si nécessaire.

Ces règles s'appliquent notamment aux dégâts causés lors des travaux de construction par les propriétaires. Chaque propriétaire est responsable vis-à-vis des autres, sans exclure un recours possible contre ses entrepreneurs.

Après réception des travaux, l'aménageur décline toute responsabilité pour les dommages causés par les constructeurs.

Enfin, sauf mention écrite contraire lors de la signature de l'acte d'achat, l'acquéreur reconnaît implicitement que les parties communes, réseaux et voiries situés devant sa parcelle sont en bon état.

Fait à SAINT GILLES CROIX DE VIE, le 20 octobre 2025.

ANNEXE 1 – RÈGLEMENT DE LA ZONE UB DU PLU DE SAINT HILAIRE DE RIEZ

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

2.1. IMPLANTATION ET VOLUMETRIE

2.1.1 PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

RÈGLE GÉNÉRALE

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 existante et l’alignement sur voie publique.

Cette disposition ne s’applique pas pour les parcelles bordées par plusieurs voies et à condition qu’il soit démontré que tout autre alternative n’est pas envisageable.

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 UBa et UBb

La façade des constructions doit s’implanter dans une bande de 0 à 15m de manière harmonieuse par rapport au contexte environnant.

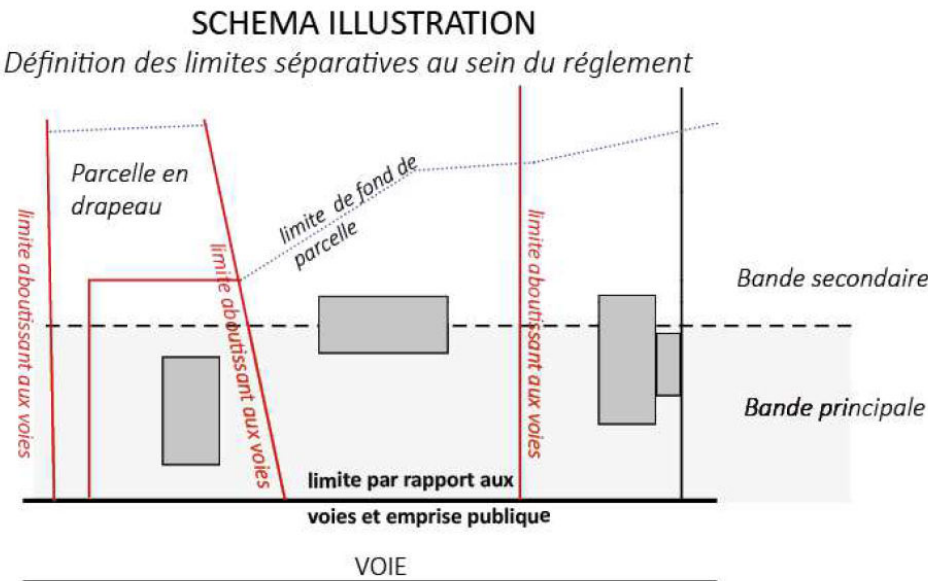
- Dans les secteurs UBc et UBI

La façade des constructions doit s’implanter de manière harmonieuse par rapport au contexte environnant.

- Dans les secteurs UBf :

Le recul minimal est de 3 m par rapport à l’alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer. [illustration de la règle]

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.



Dispositions applicables aux zones urbaines – La zone UB

REGLES ALTERNATIVES

EN BORDURE DES AUTRES VOIES :

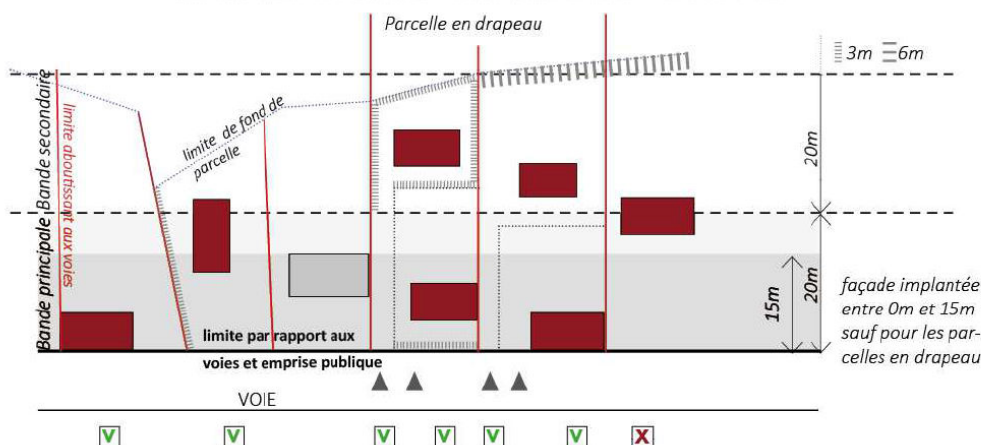
➤ Dans les secteurs UBa, UBb et UBc :

Des implantations autres que celles prévues aux règles générales ci-dessus pourront être autorisées :

- pour des divisions entraînant une forme de parcelle en drapeau, auquel cas la définition des limites doit se référer au schéma illustration ci-avant.
- 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.

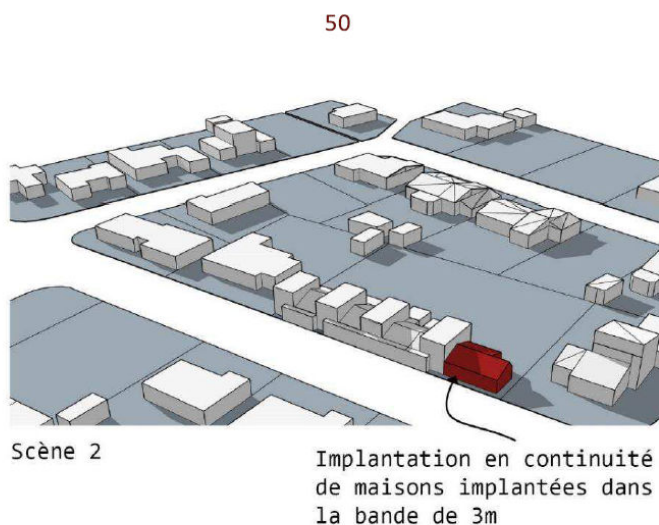
ILLUSTRATION DE LA REGLE

Implantations en UBa et UBb par rapport aux limites séparatives



➤ Dans les secteurs UBf :

Toutefois, des implantations autres que celles prévues aux règles générales 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]



2.1.2 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.

RÈGLE GÉNÉRALE

DANS TOUTE LA ZONE :

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS DANS LA BANDE DE CONSTRUCTIBILITE PRINCIPALE

Les constructions doivent être édifiées en limite séparative aboutissant aux voies ou en observant un recul minimum de 3m. [Scène 1]

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS DANS LA BANDE DE CONSTRUCTIBILITE SECONDAIRE

- Les constructions doivent être implantées en respectant un retrait par rapport aux limites séparatives aboutissant aux voies au moins égal à 3 mètres. [Scène 2]
- Si plusieurs propriétaires voisins s'entendent pour réaliser simultanément un projet d'ensemble présentant une unité architecturale.

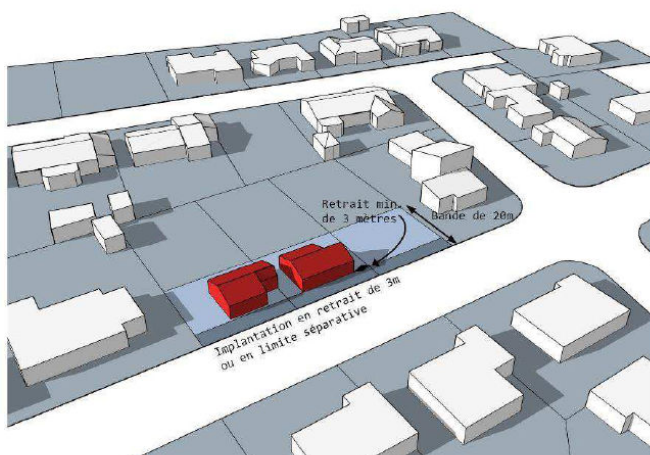
DANS LES SOUS-SECTEURS UBA ET UBB :

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.

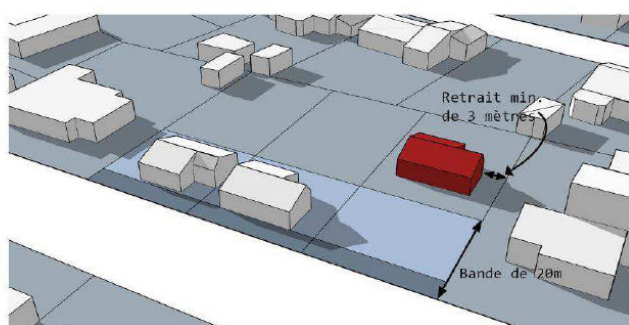
Pour les parcelles dont la profondeur est **supérieure ou égale à 40m**, l'implantation des constructions doit observer un retrait de fond de parcelle au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère, sans pouvoir être inférieure à **6m**.

Dispositions applicables aux zones urbaines – La zone UB

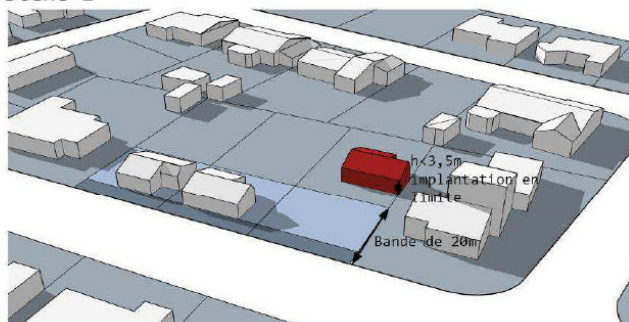
51



Scène 1



Scène 2



Scène 3

REGLES ALTERNATIVES

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS DANS LA BANDE DE CONSTRUCTIBILITE SECONDAIRE

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]
- 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 ;

Dispositions applicables aux zones urbaines – La zone UB

DANS TOUS LES CAS

- 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.

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

La distance minimum entre deux bâtiments non contigus sur une même propriété est de 6m sur la totalité du volume projeté.

2.1.4 EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

Dispositions applicables aux zones urbaines – La zone UB

2.1.5 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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 : **R+1**
 - 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 **R+1+Comble**, 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 : **R+1**
 - Dans le secteur UBc : **10m**
 - 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 : **13m**
- Pour les constructions disposant de toitures traditionnelles à pentes, la hauteur totale mesurée au faîtage 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



Scène 1

2.2. QUALITE ENVIRONNEMENTALE

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

2.2.1 ESPACE LIBRE

Pour les opérations comprenant au minimum 5 logements, au moins une aire de détente mutualisée à l'échelle de l'opération 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.

Dispositions applicables aux zones urbaines – La zone UB

2.2.2 COEFFICIENT DE BIOTOPE ET DE PLEINE TERRE

RÈGLE GÉNÉRALE	<u>En zone UBa et UBb :</u> Tout projet de construction neuve et d'extension doit intégrer des surfaces éco-aménagées permettant d'atteindre le coefficient de biotope (CBS) minimal suivant, différencié selon la taille de l'assiette foncière : - Pour une assiette foncière d'une surface inférieure ou égale à 500 m² : 0,5 - Pour une assiette foncière d'une surface de 501 m² à 1000 m² : 0,6 - Pour une assiette foncière d'une surface de 1001 m² à 2000 m² : 0,7 - Pour une assiette foncière supérieure à 2001 m² : 0,8 Et doit intégrer un pourcentage minimal de pleine terre de 30% de pleine terre.
	<u>En zone UBc :</u> Tout projet de construction neuve et d'extension doit intégrer des surfaces éco-aménagées permettant d'atteindre le coefficient de biotope (CBS) minimal suivant, différencié selon la taille de l'assiette foncière : - Pour une assiette foncière d'une surface inférieure ou égale à 500 m² : 0,1 - Pour une assiette foncière d'une surface de 501 m² à 1000 m² : 0,2 - Pour une assiette foncière d'une surface de 1001 m² à 2000 m² : 0,3 - Pour une assiette foncière supérieure à 2001 m² : 0,4 Et doit intégrer un pourcentage minimal de pleine terre de 10% de pleine terre.
	<u>En zone UBf :</u> Tout projet de construction neuve et d'extension doit intégrer des surfaces éco-aménagées permettant d'atteindre le coefficient de biotope (CBS) minimal suivant, différencié selon la taille de l'assiette foncière : - Pour une assiette foncière d'une surface inférieure ou égale à 500 m² : 0,2 - Pour une assiette foncière d'une surface de 501 m² à 1000 m² : 0,3 - Pour une assiette foncière d'une surface de 1001 m² à 2000 m² : 0,4 - Pour une assiette foncière supérieure à 2001 m² : 0,5 Tout projet de construction neuve et d'extension doit intégrer des surfaces éco-aménagées dont 30% de pleine terre
	<u>En zone UBl :</u> Tout projet de construction neuve et d'extension doit intégrer des surfaces éco-aménagées permettant d'atteindre le coefficient de biotope (CBS) minimal suivant, différencié selon la taille de l'assiette foncière : - Pour une assiette foncière d'une surface inférieure ou égale à 1000 m² : 0,3 - Pour une assiette foncière d'une surface de 1001 m² à 2000 m² : 0,4 - Pour une assiette foncière supérieure à 2001 m² : 0,5 Et doit intégrer un pourcentage minimal de pleine terre de 40% de pleine terre.

Espace Paysager à Préserver (EPP)

Dans le cas où un terrain est concerné par un **Espace Paysager à Protéger** identifié au règlement graphique, se référer au paragraphe des dispositions relatives à la trame verte et bleue, au TITRE I - I.3 Les autres éléments du présent règlement écrit.

Dispositions applicables aux zones urbaines – La zone UB

ANNEXE 2 – COEFFICIENT DE BIOPTOPE ET DE PLEINE TERRE

COEFFICIENT DE BIOPTOPE ET DE PLEINE TERRE

Références dossier : -

COEFFICIENT DE BIOPTOPE (CBS)

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

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

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

COEFFICIENT DE PLEINE TERRE (CPT)

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

$$\text{CPT} = \text{surface de pleine terre} / \text{surface totale de l'assiette foncière}$$

➤ Mode de calcul :

Pour le calcul des surfaces éco-aménageables, une pondération est mise en place en fonction de la nature de la surface.

Un coefficient de valeur écologique selon le type de surface est ainsi précisé :

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

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

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

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