



**COMMUNE DE
ST GILLES CROIX DE VIE**

PERMIS D'AMÉNAGER

PA10 - RÈGLEMENT

Lotissement "La Grange"

Chemin de la Grange
Chemin rural n° 9

Maître d'ouvrage



SARL MAJELLI
27 Route de la Roche
85800 ST GILLES CROIX DE VIE
T 06 75 12 50 01
M d.piquet@groupe-satov.fr

Dossier n° : 24.161

Géomètre et Maître d'œuvre



GÉOMÈTRE-EXPERT
CONSEILLER VALORISER GARANTIR
18 rue des Artisans
85800 ST GILLES CROIX DE VIE
T 02 53 65 80 90
CABINET MILCENT-PETIT M geometre@milcent-petit.fr

Indice	Date	Désignation
0	30/09/2024	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	5
5.1 -	Modalités de réalisation	5
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.....	6
ARTICLE 12	STATIONNEMENT DES VÉHICULES.....	6
ARTICLE 13	ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.....	6
ARTICLE 14	PRESCRIPTIONS LIÉES AU RAMASSAGE DES ORDURES ET A LA DISTRIBUTION DU COURRIER.....	6
ARTICLE 15	SURFACE DE PLANCHER	6
ARTICLE 16	COEFFICIENT DE BIOTOPE (CBS)	6
ARTICLE 17	TABLEAU DE CONSTRUCTIBILITÉ SUR CHAQUE LOT	6
ARTICLE 18	SERVITUDES DIVERSES	6
ARTICLE 19	OBLIGATION DU PERMIS DE CONSTRUIRE OU DE DÉCLARATION PRÉALABLE	7
ARTICLE 20	PARTICIPATIONS RELATIVES A LA VENTE DU TERRAIN.....	7
ARTICLE 21	ETUDE DE SOL	7
ARTICLE 22	SYNDICAT DES ACQUÉREURS.....	7
ARTICLE 23	ADHÉSION AUX PRÉSENTES.....	7
ARTICLE 24	DISPOSITIONS AFFÉRENTES AUX MODIFICATIONS DE RÈGLES.....	7
ARTICLE 25	PROTECTION DES ÉQUIPEMENTS.....	8

ARTICLE 1 OBJET DU RÈGLEMENT

Le présent règlement s'applique à l'intérieur du lotissement dénommé "La Grange", créé sur la Commune de SAINT GILLES CROIX DE VIE, en bordure du Chemin de la Grange et du chemin rural n° 9, en direction de BRETIGNOLLES SUR MER.

Il est cadastré sous le numéro 35 de la section AX, pour une superficie de 2 285 m² après bornage, 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 UC du P.L.U. de SAINT GILLES CROIX DE VIE. Le présent règlement est applicable en sus de droit des tiers et des règles générales d'urbanisme en vigueur sur la Commune.

Ses dispositions deviendront définitives dès l'obtention de l'autorisation d'aménagement.

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 :

- l'ouverture et l'exploitation de carrières Les dépôts de ferrailles, de déchets, de véhicules hors d'usage et de tous biens de consommation inutilisables.
- les affouillements et exhaussements des sols en dehors de ceux autorisés à l'article UC.2.
- les décharges, les dépôts et autres stockages de quelle nature que ce soit, dès lors qu'ils sont incompatibles avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la commodité du voisinage.
- les installations classées pour la protection de l'environnement à l'exception de celles autorisées à l'article UC.2
- l'ouverture de terrains de camping et de caravaning ainsi que ceux affectés aux habitations légères de loisirs qu'ils soient permanents ou saisonniers.
- le stationnement de caravanes quelle que soit la durée. Toutefois, conformément à l'article R.111-50 2° du code de l'urbanisme, les caravanes peuvent être entreposées en vue de leur prochaine utilisation dans les bâtiments et remises, ainsi que sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur. Dans le cas où l'entreposage de la caravane se fait sur le terrain, celui-ci doit faire en sorte que la caravane ne soit pas visible depuis l'espace public ou les voies et emprises publiques
- 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, à la chaussée, 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 se fera par le Chemin de la Grange et à partir de la voirie interne (lot VI).

L'emplacement obligatoire ou conseillé, non clos, des accès véhicules aux lots, est porté au plan de composition (PA4).

Chaque acquéreur de lot est tenu d'établir les seuils des constructions à l'alignement de la voie publique, à un niveau supérieur à la bordure de voirie.

Toutes modifications des accès mis en place par l'aménageur ne pourront être réalisées qu'après accord express de l'aménageur, du Maître d'œuvre et de la Commune et ce, aux frais et risques du demandeur.

Les acquéreurs devront tenir compte des aménagements aux divers réseaux réalisés par l'aménageur.

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 – AEP – coffrets électriques – téléphone), 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. Le rejet direct dans les fossés est interdit.

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

Le lotissement ne sera pas raccordé au gaz.

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 4 et VI.

5.2 - Division du terrain

Le projet de division prévoit la création de 5 lots :

- **lots 1 à 4** : 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 4.

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

Les constructions devront respecter un recul minimal de 5 m par rapport aux voies « Chemin de la Grange et Chemin rural n° 9 » et un recul de 35 m par rapport à la route départementale n° 38b.
Une zone d'implantation des constructions est définie sur le plan de composition.

ARTICLE 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Voir PLU.

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

Voir PLU.

ARTICLE 9 EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol applicable à chaque lot devra impérativement respecter le coefficient de biotope par surface de zone et ne pourra pas excéder 50 %.
Voir tableau article 17.

ARTICLE 10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Voir PLU.

ARTICLE 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Voir PLU. Dispositions générales applicables à l'ensemble des zones urbaines.

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 les critères suivants :

Suivant surface habitable :

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

Maison individuelle :

- < 70 m² : 1 200 Wc
- > 70 m² et < 120 m² : 1 800 Wc
- > 120 m² : 2 400 Wc

A titre exceptionnel, des solutions techniques pourront se substituer à l'obligation de mise en place de panneaux photovoltaïques sous réserve que la solution technique envisagée de production d'énergie soit plus performante (obligation de fournir l'étude thermique le justifiant) et après accord de l'aménageur.

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.
Les clôtures séparatives ne sont pas obligatoires.

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 stationnement non closes par logement. Elles devront être ouvertes sur la voie avec dimensions minimale de 5,00m x 5,00 m pour les lots 1 à 3 et 4,00 m x 10,00 m pour le lot 4.

On préférera pour le revêtement de ces espaces un matériau perméable (stabilisé, graviers, pavés avec des joints enherbés...).

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.

Il est attendu au minimum le respect des prescriptions suivantes :

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

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.

ARTICLE 14 PRESCRIPTIONS LIÉES AU RAMASSAGE DES ORDURES ET A LA DISTRIBUTION DU COURRIER

Les jours du ramassage des ordures ménagères ou du tri sélectif, les propriétaires ou locataires ont l'obligation de positionner leurs poubelles en façade du Chemin de la Grange 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.

Le dépôt du courrier et autres publications sera regroupé dans une batterie de boîtes aux lettres à l'entrée du projet.

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)

Le coefficient de biotope de la surface du lot ne peut être inférieur à 0,5.

Voir tableau article 17.

ARTICLE 17 TABLEAU DE CONSTRUCTIBILITÉ SUR CHAQUE LOT

Lots	Surface	Emprise au sol	Surface plancher	Coefficient biotope (CBS)
1	450 m ²	225 m ²	250 m ²	225 m ²
2	447 m ²	223 m ²	250 m ²	223 m ²
3	491 m ²	245 m ²	250 m ²	245 m ²
4	550 m ²	275 m ²	250 m ²	275 m ²
Totaux	1938 m²	968 m²	1000 m²	968 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.
Les acquéreurs seront tenus responsables des dégâts provoqués par eux ou leurs constructeurs aux divers équipements et aménagements communs du projet. Ils devront procéder à leur remise en état à leurs frais exclusifs.
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 GILLES CROIX DE VIE, 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 PFAC (Participation pour le Financement de 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 GILLES CROIX DE VIE, 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 500,00 € 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 30 septembre 2024.