



GÉOMÈTRE - EXPERT
GARANT D'UN CADRE DE VIE DURABLE

Hugues CESBRON
GÉOMETRE EXPERT D.P.L.G

26, Place A. KASTLER
Parc Tertiaire 4 - Pôle Activ' Océan
85300 CHALLANS

Tel : 02-51-93-41-79
Fax : 02-51-55-04-33

email : accueil@cesbrongeometre.fr



DÉPARTEMENT DE LA VENDÉE COMMUNE DE SAINT-GERVAIS

Lotissement : " Le Clos des Grèbes "

Rue des Genêts
Cadastre : AH n° 44

MAITRE D'OUVRAGE :



SIPO PHILAM
6, Rue le Corbusier
85180 LES SABLES D'OLONNE
02 51 216 216
contact@sipophilam.fr

ARCHITECTE :



ESSENTIEL Architectes
27, Rue Pierre-Gilles de Gennes
85300 CHALLANS
02 51 93 08 42
administration@essentiel-archi.fr

MAITRISE D'OEUVRE :



CESBRON GEOMETRE
26 Place Alfred Kastler
85300 Challans
02 51 93 41 79
lotissement@cesbrongeometre.fr

BE ENVIRONNEMENT :



ATLAM Environnement
38 Rue Saint Michel
85190 VENANSULT
02 51 48 15 15

PA 10a

ECHELLE : -/---

**Référence:
23426 PA - MR**

REGLEMENT DU LOTISSEMENT

Indice	Date	Modifications / Observations
A	13/09/2023	Dépôt de la demande de Permis d'Aménager
A	11/10/2023	Dépôt de la demande de Permis d'Aménager

ARTICLE 1 : OBJET DU REGLEMENT

Le présent règlement ne s'applique qu'aux espaces privatifs, il fixe les règles et servitudes d'intérêt général imposées dans l'assiette foncière du lotissement « Le Clos des Grèbes » situé sur la Commune de Saint-Gervais et cadastré section AH n° 44, ainsi que le périmètre en est défini sur le plan d'état des lieux et autres documents graphiques du dossier de demande d'autorisation. La superficie totale du lotissement est de : 6 428 m².

Le règlement est applicable en sus du droit des tiers et des règles générales d'urbanisme applicables sur le territoire de la Commune de Saint-Gervais.

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

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

ARTICLE 2 : DIVISION DU TERRAIN

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

Lots	Désignations	Surface
1 à 9	Lots cessibles	4 076 m ²
ev1	Espace vert	1 478 m ²
V1	Voirie	874 m ²
Surface totale du projet :		6 428 m²

La réunion de lots est interdite.

ARTICLE 3 : DISPOSITIONS COMPLEMENTAIRES

3.1 Voirie Accès Servitudes

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

Afin d'améliorer la sécurité ainsi que la circulation, tous les lots seront grevés d'un accès imposé matérialisé sur les plans de composition et plan de vente des lots. Tout autre accès véhicules est interdit. L'acquéreur du lot devra obligatoirement s'y conformer.

Les lots 1, 2, 3, 4, 7 et 8 devront respecter une zone non aedificandi de 5m indiquée sur le plan de composition. Cette zone a pour vocation la préservation des talus et des arbres.

Chaque acquéreur correspondant aura la responsabilité de maintenir l'intégrité du biotope existant et devra mettre en œuvre tout ce qui est possible pour en assurer sa préservation. La construction de clôture dans cette zone est néanmoins possible sous réserves de prescriptions particulières.

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

Les acquéreurs et acquéreurs successifs des lots seront grevés de toutes servitudes de toute nature qui auraient pour fonds servant les parties communes du lotissement.

Chaque propriétaire sera tenu d'établir des seuils à l'alignement de la voie publique à un niveau supérieur à la chaussée. Le niveau des aménagements sera compris entre 0 et 5cm au-dessus du point haut du trottoir ou de la chaussée finie déterminé par une cote NGF et non par le repère présent sur les coffrets électriques donné à titre indicatif.

3.2 Desserte par les réseaux

A Eau Potable :

Le lotisseur prendra en charge les branchements pour chaque lot, y compris les regards de comptage incongelable. Les acquéreurs des lots devront obligatoirement s'y raccorder, la pose du compteur et l'ouverture du branchement seront à leur charge.

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.

B Assainissement eaux usées :

Le lotisseur prendra en charge la réalisation d'un réseau gravitaire d'assainissement eaux usées vers le réseau collecteur existant via une conduite de refoulement.

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

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

C Assainissement eaux pluviales :

Le lotisseur prendra en charge l'installation d'un réseau de façon à collecter et canaliser les eaux pluviales de la voirie et des lots vers le bassin de rétention au Sud du projet.

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

Les aménagements sur les lots ne devront pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement, conformément aux dispositions du code civil.

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

D Electricité :

L'alimentation en énergie électrique du lotissement sera assurée en souterrain, suivant le projet dressé par le syndicat d'électrification, et sous sa surveillance.

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

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

E Téléphone - Fibre :

La desserte téléphonique et le câblage fibre seront réalisés suivant l'étude du concessionnaire.

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

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

F Modification des équipements

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

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

3.3 Possibilité maximale d'occupation du sol.

Tableau des surfaces			
N° lots	Surface terrain	Emprise au sol maxi.	Surface plancher maxi.
1	400 m ²	--- m ²	249 m ²
2	622 m ²	--- m	249 m ²
3	483 m ²	--- m	249 m ²
4	450 m ²	--- m	249 m ²
5	404 m ²	--- m	249 m ²
6	419 m ²	--- m	249 m ²
7	486 m ²	--- m	249 m ²
8	426 m ²	--- m	249 m ²
9	386 m ²	--- m	249 m ²
TOTAL :			2 241 m²

3.4 Implantation des constructions

L'implantation des constructions sera conforme aux règles générales d'urbanisme applicables sur le territoire de la Commune de Saint-Gervais.

Dans le cadre de l'opération d'ensemble et afin d'assurer la sécurité des usagers, une continuité architecturale et la densification de la zone, les constructions respecteront un recul minimal de 2 m vis-à-vis des voies et 5 m au droit des garages.

Des dispositions différentes peuvent être admises pour les limites Est des lots 1 et 9, à savoir que le bâtiment pourra être implanté à l'alignement de la voie afin pour assurer une cohérence dans le prolongement du parking non clos du lot.

Les annexes n'ayant pas les mêmes matériaux que la construction principale devront être implantées à l'arrière de celle-ci par rapport à la voie principale desservant l'unité foncière concernée.

Les constructions sur les lots 1, 2, 3, 4, 7 et 8 devront respecter un retrait minimum de 5m vis-à-vis du périmètre du lotissement comme indiqué sur le plan de composition.

3.5 Hauteur des constructions

La hauteur des constructions sera conforme aux règles générales d'urbanisme applicables sur le territoire de la Commune de Saint-Gervais.

Les constructions devront respecter au minimum la cote de niveau de plancher fini rez-de-chaussée indiquée sur le plan de composition.

3.6 Expression architecturale

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

Les annexes réalisées avec des moyens de fortune tels que des matériaux de démolition, de récupération, etc... sont interdites. Les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes. De plus, celles de plus de 20m² doivent avoir les mêmes caractéristiques que celles des constructions existantes (couleur des façades, toiture, etc.). L'utilisation de matériaux métalliques est interdite pour les annexes de plus de 10 m².

3.7 Clôtures

L'édification de clôture n'est pas obligatoire.

Les clôtures doivent être composées en harmonie avec le bâti environnant et les clôtures existantes. Elles ne doivent pas occasionner une gêne pour la sécurité routière (visibilité, insertion dans le trafic).

L'accès aux places de stationnements privatifs devra impérativement rester ouvert sur la voie. La clôture du terrain pourra se faire dans le fond de l'espace non clos et en retour sur la limite séparative, jusqu'à l'alignement.

Les clôtures en façade sur rue sont interdites pour les lots 8 et 9 (en limite Nord). L'espace entre la rue et la façade de la maison devra être paysagé.

Les clôtures en limite sur rue des lots 1, 3, 5, 6 et 9 (en limite Est) pourront respecter le règlement du PLU avec l'obligation complémentaire d'être doublées par la plantation d'une haie.

3.8 Espaces libres et plantations

En plus des règles du PLU, les haies monospécifiques, sont interdites. Les haies de thuyas et de laurier sont interdites.

3.9 Occupation du sol

Le coefficient d'occupation du sol (COS) n'est pas réglementé. L'emprise au sol des constructions n'est pas réglementé.

3.10 Stationnement

Quatre places de stationnements communes visiteurs seront aménagées dans la voirie du lotissement. Les stationnements privatifs aux lots se feront exclusivement sur le terrain d'assiette de chaque lot.

3.11 Performance énergétique

Une attention particulière sera à apporter sur l'implantation de l'unité extérieure dans le cas de l'utilisation de pompe à chaleur afin de préserver l'environnement visuel et acoustique du voisinage.

3.12 Taxes et redevances

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

3.13 Adhésion aux présentes

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

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

3.14 Dispositions afférentes aux modifications des règles posées par le règlement.

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

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

3.15 Obligation du Permis de Construire.

L'acquéreur du lot devra déposer, selon la réglementation en vigueur, soit une demande de Permis de Construire, soit une demande de Déclaration Préalable en Mairie, tant pour la construction principale que pour ces annexes.

3.16 Etude de sol

Il appartiendra aux acquéreurs de faire réaliser éventuellement des sondages de sols et sous-sols 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.

3.17 Syndicat des acquéreurs / espace commun en indivision

Les espaces communs du lotissement seront gérés entre les acquéreurs des lots par la création d'une ASL conformément à l'article R442-8 du code de l'urbanisme.

3.18 Ordures ménagères

Les ordures ménagères seront collectées en porte à porte. Les acquéreurs devront obligatoirement déposer leurs ordures ménagères à l'intérieur de containers individuels. Ils seront déposés la veille au soir du jour du ramassage, puis rapportés à l'intérieur de chaque lot le jour du ramassage.

Les lots 6 et 7 auront l'obligation de déposer leur bac sur l'emplacement prévu sur le plan de composition en façade du lot 5.