

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 Domaine des Mimosas» situé sur la Commune de SAINT GILLES CROIX DE VIE et cadastré section BK numéro 31p, 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 : 2 449m².

ARTICLE 2 : DIVISION DU TERRAIN

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

- Lots 1 à 4 :	Surface totale cessible :	1 868 m ²
- Lot 5 :	Surface voirie :	581 m ²
	Surface totale :	2 449 m ²

Les lots numérotés de 1 à 4 sont destinés à recevoir les constructions autorisées à l'article 2 de la zone Uc du règlement du PLU.

La réunion de 2 lots pour l'édification d'une seule construction est autorisée.

ARTICLE 3 : CHAMP D'APPLICATION

Il est opposable à quiconque détient à quelque titre 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.

En sus du droit des tiers et du règlement de la zone Uc du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de SAINT GILLES CROIX DE VIE en vigueur à la date de la délivrance des autorisations d'urbanisme, s'appliquent les dispositions complémentaires suivantes :

ARTICLE 4 : DISPOSITIONS COMPLEMENTAIRES

4-1 : Voirie – Accès

Afin d'améliorer la sécurité ainsi que la circulation, le lot 4 sera grevé d'une zone d'accès automobile interdit. L'acquéreur du lot devra obligatoirement s'y conformer.

Le nombre d'accès automobile sera limité à un par lot

4-2 : Desserte par les réseaux

A - Eau Potable :

La desserte en eau potable sera réalisée suivant l'étude de VENDEE EAU.

Le lotisseur prendra en charge la réalisation des branchements pour tous les lots. Le branchement s'entend jusque et y compris le regard sur le terrain privé destiné à abriter le compteur. Les acquéreurs des lots devront obligatoirement s'y raccorder, la pose du compteur et l'ouverture du branchement seront à leur charge.

Le poteau incendie existant à proximité du terrain, le long de la Route de la Roche, assurera la protection incendie de l'opération projetée.

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

B - Assainissement eaux usées :

Le lotisseur prendra en charge la réalisation d'un réseau gravitaire d'assainissement eaux usées vers le réseau collecteur existant, Route de la Roche.

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 la réalisation d'un réseau gravitaire d'assainissement eaux pluviales vers le réseau collecteur existant sous le trottoir de la Route de la Roche.

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

D - Electricité :

La desserte en électricité sera réalisée suivant l'étude du SYDEV.

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 - Gaz

~~La desserte en Gaz sera réalisée suivant l'étude de GRDE.~~

~~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. Le branchement devra être effectué en souterrain.~~

F - Téléphone :

La desserte téléphonique sera réalisée suivant l'étude de FRANCE TELECOM.

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.

G - 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 :

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

4-3 : Possibilité maximale d'occupation du sol.

Coefficient d'emprise au sol : 0.50

La Surface de Plancher maximale et la surface maximale d'emprise au sol sont réparties par lot de la façon suivante :

LOT	SURFACE	SURFACE D'EMPRISE AU SOL MAXIMALE	SURFACE DE PLANCHER (R+1)
1	500 m ²	250.00 m ²	500 m ²
2	453m ²	226.50 m ²	453 m ²
3	500 m ²	250.00 m ²	500 m ²
4	415 m ²	207.50 m ²	415 m ²
	1 868 m ²	934.00 m ²	1 868 m ²

4-4 : Taxes et redevances

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

4-5 : Syndicat des acquéreurs

Une Association Syndicale sera constituée conformément aux dispositions des articles R 442-7 du Code de l'Urbanisme. Elle aura la propriété, la gestion et l'entretien de la voirie et des espaces verts.

4-6 : 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.

4-7 : 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.

4-9 : 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 de SAINT GILLES CROIX DE VIE, tant pour la construction principale que pour les annexes.

4-10 : 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.