



6, rue le Corbusier
85180 LES SABLES D'OLONNE



GÉOUEST

DES EXPERTS POUR DES CONSEILS SUR MESURE

46 rue Benjamin Franklin ■ BP
50352
85009 LA ROCHE SUR YON CEDEX
Tél. 02 51 37 27 30 ■ contact@geouest.fr



46 rue Benjamin Franklin ■ BP
50352
85009 LA ROCHE SUR YON CEDEX
Tél. 02 51 37 27 30 ■
contact@verstrada.fr

DEPARTEMENT DE LA VENDEE

COMMUNE DE SAINT MATHURIN

Rue du Plassis

Lotissement à usage principal d'habitation " Les Landes de Gabin "

PA10 - REGLEMENT

Vu pour être annexé
à mon arrêté en date du **22 AOUT 2024**
St Mathurin, le **22 AOUT 2024**
Le Maire.

Le Maire
Albert BOUAN



Sommaire

1.	OBJET DU REGLEMENT	3
2.	CHAMP D'APPLICATION	3
2.1.	Occupations et utilisations du sol interdites	3
2.2.	Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	3
2.3.	Accès et voirie	3
2.4.	Desserte par les réseaux	3
	Eaux pluviales	4
	Eaux usées	4
	Electricité	4
	Téléphone	4
	Ordures ménagères	5
2.5.	Forme et caractéristique des lots	5
2.6.	Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	5
2.7.	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	5
2.8.	Hauteur maximale des constructions	5
2.9.	Aspect extérieur des construction et aménagement des abords	6
	Dispositions générales	6
	Clôtures	6
2.10.	Stationnement des véhicules	7
2.11.	Espaces libres et plantations	7
2.12.	Surface de plancher maximale autorisée	7
3.	DISPOSITIONS COMPLEMENTAIRES	8
3.1.	Syndicat des acquéreurs	8
3.2.	Servitudes diverses	8
	Droit de tour d'échelle	8
3.3.	Taxes	8
3.4.	Adhésion aux présentes	9
3.5.	Dispositions afférentes aux modifications de règles posées par le règlement	9
3.6.	Obligation du permis de construire	9



1. OBJET DU REGLEMENT

Il ne s'applique qu'aux espaces privatifs.

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

Le présent règlement s'applique à l'intérieur du lotissement à usage principal d'habitation dénommé " Les Landes de Gabin " situé rue du Plassis sur la commune de SAINT-MATHURIN, tel que le périmètre en est défini au plan de l'état actuel et autres documents graphiques du dossier de demande de permis d'aménager.

2. CHAMP D'APPLICATION

Ce règlement est applicable en sus du droit des tiers et du Plan Local d'Urbanisme (PLU) en vigueur à la date de la délivrance du permis d'aménager.

Il est opposable et s'impose à quiconque détient ou occupe, à quelque titre que ce soit, un terrain compris dans l'assiette foncière du lotissement et doit être remis à chaque acquéreur de lot.

Les constructions devront respecter les dispositions de la zone 1AU du PLU de SAINT-MATHURIN et les dispositions complémentaires suivantes :

2.1. Occupations et utilisations du sol interdites

Sur l'ensemble des lots, est interdite toute occupation autre que les constructions à destination d'habitation et les installations et équipements d'intérêt collectif.

2.2. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Il est autorisé sur l'ensemble du lotissement la réalisation de constructions à usage principal d'habitation et leurs annexes.

2.3. Accès et voirie

La desserte automobile du lotissement s'effectuera à partir d'une voie créée dans le cadre de cette opération.

L'emplacement des accès véhicules aux lots indiqués au plan de composition a un caractère obligatoire pour l'ensemble des lots.

Tous les lots auront accès à la voie construite dans le cadre de la viabilité de cette opération.

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 seuils des constructions sera de 5 cm au-dessus du niveau du point haut du trottoir ou de la chaussée finie déterminé par une côte NGF et non par le repère à titre indicatif présent sur les coffrets électriques. Les aménagements définitifs des accès aux lots devront également respecter la côte NGF au niveau de la voirie finie au droit de la limite.

2.4. Desserte par les réseaux

Chaque construction sera obligatoirement raccordée aux amorces de branchement réalisées par l'aménageur sur les réseaux d'eau potable, d'eaux usées, d'électricité et de téléphone et pourra être, le cas échéant, raccordée au réseau Gaz. Ces raccordements seront réalisés en souterrain.



Vu pour être annexé
à mon arrêté en date du
St Mathurin, le 22 AOUT 2024
Le Maire.



Toutes modifications des équipements mis en place par l'aménageur dans le cadre du programme des travaux (branchements AEP, EU, EP, coffrets EDF, FT, candélabres, etc...) sollicitées par un acquéreur ne pourront être réalisées sur son terrain ou sur l'espace collectif :

- qu'après accord de l'aménageur ;
- que par les Sociétés Gestionnaires des différents réseaux ;
- qu'aux frais exclusifs du demandeur.

Tout autre raccordement que ceux prévus par l'aménageur seront à la charge exclusive des demandeurs.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales ne doivent pas se déverser directement ou indirectement sur la voie publique ou l'espace collectif.

Les eaux de drainage des parcelles devront être gérées et infiltrées à la parcelle sous la forme de noue d'infiltration, tranchée drainante, puisard, etc. Les lots disposeront d'un branchement d'eaux pluviales où il sera toléré uniquement le raccordement d'un trop-plein afin d'évacuer l'éventuelle surcharge des ouvrages individuels d'infiltration.

Les permis de construire devront mentionner la méthode de gestion des eaux pluviales et la profondeur du réseau (cotes radiers des branchements) et le schéma de raccordement.

Les acquéreurs sont invités à mettre en œuvre différentes solutions visant à limiter l'imperméabilisation des parcelles (éviter les aplats d'enrobé, le tout minéral en façade, les terrasses béton imperméables, envisager des cuves de récupération des eaux de toitures, ...).

Eaux usées

Le lotisseur prend en charge la réalisation des antennes de branchements au réseau d'Eaux Usées pour chaque lot, jusqu'à l'intérieur du lot, ainsi qu'un tabouret sous la voirie commune à créer.

Les acquéreurs des lots devront obligatoirement s'y raccorder et devront adapter leurs constructions aux amorces de branchements desservant leurs parcelles.

Les permis de construire devront mentionner la profondeur du réseau (cotes radiers des branchements) et le schéma de raccordement.

Electricité

Des coffrets de branchements sont installés par le lotisseur en limite de voirie.

Le raccordement du coffret au disjoncteur sera réalisé aux frais des acquéreurs.

Certains acquéreurs de lot devront supporter sur leur parcelle la mise en place d'un coffret ENEDIS CGV (et/ou d'un coffret d'éclairage public). Ces coffrets seront juxtaposés aux coffrets individuels.

Les lots concernés seront définis après étude du réseau d'alimentation.

Téléphone

Des fourreaux aiguillés seront posés pour le câblage de téléphone jusqu'à un regard individuel placé en limite de propriété.

Une demande d'installation devra être sollicitée auprès des services des télécommunications par les acquéreurs des lots.

Certains acquéreurs devront supporter sur leur parcelle la mise en place d'une boîte TELECOM. Cette borne sera juxtaposée au coffret ENEDIS.

Ordures ménagères

La collecte des déchets ménagers se fera à l'entrée du lotissement, au croisement avec la rue du Plassis. En dehors des créneaux de ramassage, les containers ou autres sacs devront être entreposés et stockés dans les lots.

2.5. Forme et caractéristique des lots

Tous les lots sont destinés à recevoir des constructions autorisées à l'article 2.2 du présent règlement.

L'ensemble des espaces communs intérieurs du lotissement (voirie, espaces verts et chemin piéton) pourront recevoir suivant les besoins, des équipements communs tels un poste de transformation ENEDIS, une réserve incendie, un poste de refoulement EU, etc...

La réunion de 2 lots pour l'édification d'un seul logement est interdite. La création de plusieurs logements sur un même lot est soumise à autorisation de l'aménageur et de la commune.

2.6. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions devront respecter les zones non constructibles définies au plan de composition (PA4).

Les abris de jardin seront adossés à la construction principale ou implantés au-delà de celle-ci, en fond de parcelle.

2.7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions devront respecter les dispositions du PLU.

Servitude d'écoulement EU/EP et d'accès

Les lots 5, 7 et 8 sont grevés d'une servitude de 3 à 5m correspondant :

- Pour les lots 7 et 8 à un busage du fossé existant
- Pour le lot 5 au passage d'un réseau d'assainissement.

Aucun aménagement portant atteinte à l'écoulement des eaux ou limitant l'accès ne peut être réalisé sur cette emprise.

2.8. Hauteur maximale des constructions

Ces bâtiments devront présenter un seuil de construction minimum permettant un raccordement gravitaire aux réseaux assainissement EU / EP. Ce niveau de seuil est précisé pour certains lots sur le plan de composition (PA4) du lotissement et sur les plans individuels.

La hauteur des constructions, mesurée du niveau de la chaussée à l'égout de la toiture ou de l'acrotère, ne peut excéder R+1 soit 6 mètres.

Pour les lots 4, 5, 6 et 9, les constructions en étage sont interdites en limite Nord sur une largeur de 3,00m de façon à assurer l'ensoleillement des lots adjacents. Sur cette bande, les constructions devront être constituées d'un RDC uniquement (cf plan de composition).

Pour les bâtiments annexes aux habitations non attenants à la construction principale tels que garages, ateliers... la hauteur ne peut excéder 4 mètres au faîtage ; cette hauteur ne doit pas excéder 3,50 m au droit des limites séparatives.



Albert BOUARD

Vu pour être annexé
à mon arrêté en date du 22 AOUT 2024
St Mathurin, le 22 AOUT 2024
Le Maire.



2.9. Aspect extérieur des constructions et aménagement des abords

Les constructions devront respecter les dispositions du PLU.

Dispositions générales

Tout projet de construction devra présenter un volume et un aspect satisfaisants permettant une bonne intégration dans l'environnement tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit et notamment la végétation existante et les constructions voisines qui y sont implantées. Il devra présenter une unité d'aspect et une simplicité de volume.

La dominante architecturale devra rester autant que possible parallèle ou perpendiculaire aux limites de lots.

La mise en place de dispositifs de production d'énergies renouvelables est encouragée.

Suivant le type d'architecture envisagé, il pourra être utilisé des matériaux ou des techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche relevant de la Haute Qualité Environnementale ou de l'utilisation d'énergies renouvelables. Leurs matières et leurs couleurs devront permettre une parfaite intégration de la construction dans l'ensemble des maisons du voisinage.

L'utilisation de panneaux solaires ou panneaux photovoltaïques sera autorisée à condition qu'ils s'insèrent dans la composition générale de la construction et qu'ils n'apparaissent pas comme des éléments rapportés.

Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Sont interdits les plaques-ciment, les brises vues en matériaux souples, les clôtures en brande, en planche, en tôles, en agglomérés de ciment brut non enduits, en panneaux de béton préfabriqués.

Afin de constituer une harmonie dans le lotissement, les clôtures devront respecter les dispositions ci-dessous :

A l'alignement sur la rue du projet et en limites séparatives sur la profondeur de la marge de recul de la construction

Les clôtures éventuelles doivent être constituées par un mur en pierres ou enduit comme les constructions d'une hauteur maximale de 0,80 mètre, surmonté éventuellement d'un dispositif à claires voies ou d'un grillage décoratif, le tout n'excédant pas 1,50 mètre.

Les coffrets de branchements EDF devront être incorporés dans les clôtures.

Les clôtures devront se retourner afin de faire ressortir par rapport au jardin avant, une aire de stationnement privative non close dans le respect de l'article 2-11 de ce règlement.

Les seuils à l'alignement seront établis à un niveau supérieur au point le plus haut de la voie, au droit du lot (cf altimétrie sur les plans de vente).

Les propriétaires prendront à leur charge, les raccordements de chaussées ou trottoirs après la construction des clôtures. Ces raccordements seront effectués à l'identique.

Les acquéreurs devront souffrir, sans indemnité, sur les clôtures ou les constructions, de l'apposition éventuelle de toutes inscriptions ou la mise en place d'installations d'intérêt commun (numéros, nom de rue, etc...).

En limite avec les espaces verts du lotissement

Les clôtures doivent être constituées d'un grillage rigide d'une hauteur maximum de 1,80m pouvant être doublé d'une haie vive composée d'essences régionales diversifiées.

Les lames occultantes insérées dans le grillage sont autorisées.

En limite Est avec la zone agricole (fonds des lots 4 à 7)

Les clôtures doivent être constituées d'un grillage souple type grillage à mouton de 1,50m maximum et obligatoirement doublé d'une haie vive composée d'essences régionales diversifiées.

En limite séparative entre lots et avec les autres parcelles privatives

Les clôtures doivent être constituées :

- soit par un mur en pierres ou enduit comme la construction principale, d'une hauteur inférieure ou égale à 2,00 mètres ;
- soit par un grillage d'une hauteur inférieure ou égale à 2,00 mètres, doublé ou non d'une haie vive composée d'essences régionales diversifiées.

2.10. Stationnement des véhicules

Il devra être réalisé pour chaque lot libre au moins deux places de stationnement constituées d'un emplacement privatif de 6,00 x 5,00 m minimum non clos ouvert sur la voie publique. Le portail éventuel devra donc être réalisé en retrait de la voie.

Un stationnement complémentaire peut être aménagé sur la parcelle par le biais d'un garage, d'un carport ou d'aires de stationnement sur le terrain d'assiette du projet.

2.11. Espaces libres et plantations

Conformément aux dispositions de l'article 1AU 13 du PLU, au moins 20% de la surface des parcelles devra être végétalisée.

Les haies de thuyas, cupressus et lauriers palmes sont à proscrire.

Chaque propriétaire devra assurer, dès l'acquisition, l'entretien de son lot et procéder en temps voulu aux élagages des haies afin d'éviter tout débordement sur le domaine public.

Les acquéreurs des lots auront soin de maintenir, d'assurer et d'entretenir des plantations suffisantes et de choisir des arbres de haute tige correspondant au caractère du secteur, et d'utiliser des essences locales.

2.12. Surface de plancher maximale autorisée

Il a été fixé pour l'ensemble du lotissement une surface de plancher maximale de 2160 m² répartie à 240m² par lot.

Vu pour être annexé
à mon arrêté en date du 22 AOUT 2024
St Mathurin, le 22 AOUT 2024
Le Maire.

Le Maire
Albert BOU



3. DISPOSITIONS COMPLEMENTAIRES

3.1. Syndicat des acquéreurs

Les voies, les réseaux et les espaces libres du lotissement sont destinés à être incorporé au domaine public communal.

Le lotisseur s'engageant, conformément aux articles R 442.7 et R 442.8 du code de l'urbanisme, à transférer la totalité des espaces et des équipements communs du lotissement une fois les travaux achevés dans le domaine public, il n'est pas prévu la création d'une Association Syndicale des acquéreurs.

En attendant le classement dans le domaine public, le sol des voies demeurera affecté à la circulation publique sans aucune restriction. L'entretien de celles-ci et des réseaux correspondants incomberont au lotisseur jusqu'à la prise en charge par la commune qui interviendra après l'obtention par le lotisseur du certificat de conformité.

3.2. Servitudes diverses

Il peut être placé sur les voies des installations d'intérêt commun (candélabres, poteaux, etc...). Les propriétaires ou ayants droits doivent souffrir sans indemnité, de 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.

Les acquéreurs devront supporter les plantations réalisées sur les espaces communs, même si celles-ci ne sont pas à la distance légale.

Les acquéreurs devront supporter la présence du surplomb végétal des arbres existants à l'extérieur de leurs lots et n'auront pas le droit d'intervenir sur cette végétation sans autorisation préalable du propriétaire riverain ou de la commune.

Certains acquéreurs de lot devront supporter sur leur parcelle, le positionnement d'un coffret commun d'alimentation électrique, téléphone ou éclairage public. Ce coffret sera dans la mesure du possible, juxtaposé au coffret de branchement électrique privé et intégré au mur de clôture. Les lots concernés seront définis après étude détaillée des réseaux par les différents concessionnaires.

Droit de tour d'échelle

Les acquéreurs acceptent de consentir à leurs voisins une autorisation provisoire de tour d'échelle, pour une construction en mitoyenneté.

Ce droit de tour d'échelle se caractérise comme suit :

- Droit d'accès au mur en question consistant en un droit de passage sur une bande de terrain contiguë au mur à partir de la voie publique jusqu'à l'extrémité de ce mur et d'une largeur de 2,50 mètres ;
- Droit de pénétrer sur toute cette bande de terrain pour les ouvriers et tous les matériaux nécessaires pour mener à bien les travaux envisagés ;
- Droit de démonter la clôture existante ;
- Droit d'installer un échafaudage pendant la durée de la phase d'enduit.

3.3. Taxes

Les acquéreurs des lots seront astreints aux règlements des taxes en vigueur dans la commune de SAINT-MATHURIN à la date de dépôt du permis de construire.

3.4. 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 établi par l'aménageur pour cette opération dont un exemplaire sera remis à chaque acquéreur de lot.

3.5. Dispositions afférentes aux modifications de 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.

Les modifications de toutes natures seront soumises aux autorisations administratives selon la législation en vigueur (article L442.10 du Code de l'Urbanisme).

Conformément aux dispositions des articles L442.9, R442.22, R442.23 du Code de l'urbanisme, les règles d'urbanisme contenues au plan masse et au règlement du présent lotissement cesseront de s'appliquer au terme de dix années à compter de la délivrance du permis d'aménager.

3.6. Obligation du permis de construire

Les acquéreurs des lots doivent obligatoirement déposer une demande de permis ou une déclaration préalable suivant la réglementation en vigueur en Mairie de SAINT-MATHURIN, tant pour la construction principale que pour la construction annexe.

Vu pour être annexé
à mon arrêté en date du
St Mathurin, le 22 AOUT 2024
Le Maire.

22 AOUT 2024

Le Maire
Albert BOUILLON


CONVENTION DE RETROCESSION DANS LE DOMAINE PUBLIC COMMUNAL

Des espaces et équipements communs (hors EU et EP)

Lotissement « LES LANDES DE GABIN »

Entre les soussignées :

d'une part,



Saint Mathurin

La commune de SAINT MATHURIN, représentée par Monsieur Albert BOUARD, son maire, désignée dans ce qui suit par « la commune » ;

et d'autre part,



La société SIPO-PHILAM, représenté par M. ROUSSEAU Henry-Claude, domiciliée 6 rue le Corbusier – ZI Les Plesses, La Château d'Olonne - 85180 LES SABLES D'OLONNE, désignée dans ce qui sult par "l'aménageur" ;

Vu pour être annexé
à mon arrêté en date du 22 AOUT 2024
St Mathurin, le 22 AOUT 2024
Le Maire.



PRÉAMBULE

Cette convention concerne l'opération dénommée : Lotissement « Les Landes de Gabln »

Cette opération d'aménagement à usage d'habitation, réalisée dans le cadre d'un permis d'aménager déposé en mairie des SAINT MATHURIN, est située rue du Plassis et comprend 9 lots libres.

La présente convention a pour objet d'établir les modalités de rétrocession dans le domaine public communal de l'ensemble de ces équipements communs susmentionnés, exceptés des réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales, relevant de la compétence des Sables d'Olonne Agglomération, qui feront l'objet d'une convention spécifique.

Au terme de la convention, l'aménageur rétrocédera gratuitement les espaces et équipements communs mentionnés à la commune.

ARTICLE 1 - OBJET DE LA CONVENTION

La présente convention a pour objet de fixer pour les équipements communs du lotissement :

- Les modalités techniques de contrôle et financières relatives à la rétrocession
- Les modalités d'entretien, de gestion et d'utilisation pendant toute la durée de la convention
- Les modalités de transfert

ARTICLE 2 - PÉRIMÈTRE DE LA CONVENTION

Le plan en annexe 1 délimite le périmètre géographique des installations du lotissement concernées par la présente convention, situé sur les parcelles cadastrales suivantes :

AC 130partie et 133

Les espaces et équipements communs suivants de l'opération sont concernés par la présente convention :

- Une voie de desserte en impasse de 1000m² environ et 150m linéaires environ, comprenant :
 - o placette de retournement en extrémité de 12m par 14m
 - o 3 places de stationnements (dont 1 PMR)
 - o aire de dépôt des ordures ménagères à l'entrée de l'impasse
 - o signalisation verticale et horizontale
 - o éclairage public
- Des espaces verts représentant 1175 m² environ
- Des réseaux et ses ouvrages :
 - o Eau potable
 - o Électricité
 - o Éclairage public
 - o Réseaux de télécommunication

Les réseaux et ouvrages d'eaux usées et d'eaux pluviales qui feront l'objet d'une convention spécifique, s'agissant d'une compétence des Sables d'Olonne Agglomération.

ARTICLE 3 – PROPRIÉTÉ ET RESPONSABILITÉ

Les espaces et équipements communs restent la propriété de l'aménageur pendant toute la durée de la convention, et ce jusqu'à la rétrocession effective à la commune lors de la signature de l'acte de cession. L'aménageur conserve toutes ses attributions et sa responsabilité et reste l'interlocuteur de sa maîtrise d'œuvre.

L'aménageur autorise tout représentant de la commune à accéder au chantier suffisamment équipé du nécessaire de sécurité et de protection.

ARTICLE 4 – CONTREPARTIE FINANCIÈRE

L'aménageur rétrocédera gratuitement les espaces et équipements communs mentionnés à la commune. Tous frais nécessaires à la mise en œuvre de la convention de rétrocession seront à la charge de l'aménageur.

ARTICLE 5 – DURÉE DE LA CONVENTION

La présente convention prend effet à compter de la date de signature par l'ensemble des contractants et se conclura à la date de signature de l'acte de cession par l'ensemble des contractants.

ARTICLE 10 – DISPENSE ASSOCIATION SYNDICALE

Pour les équipements concernés par la présente convention, le maître d'ouvrage est dispensé de joindre à la demande de permis d'aménager, la fourniture des pièces prévues à l'article R 442-7 du Code de l'Urbanisme comprenant :

- l'engagement de constituer une association syndicale,
- l'engagement de provoquer une réunion de l'association syndicale dans le mois qui suit l'attribution de la moitié des lots ou dans l'année qui suit l'attribution du premier lot.

ARTICLE 6 – RÉALISATION DES TRAVAUX

Les aménagements réalisés devront répondre aux plans et programme des travaux du permis d'aménager susmentionné que l'aménageur s'engage à respecter dans leur intégralité sans modifications, sauf adaptations mineures nécessaires durant la réalisation des travaux, validées par les services de la collectivité et consignées dans les compte-rendu de chantier.

ARTICLE 7 – CONTRÔLE DES TRAVAUX

La commune contrôlera l'exécution des travaux, s'assurera que l'aménageur a fait procédé aux contrôles de qualité et de quantité nécessaires et pris toutes les initiatives utiles pour la bonne réalisation des ouvrages dans le respect du projet autorisé.

L'aménageur devra être en mesure de fournir à la commune tout document nécessaire au contrôle de la bonne exécution des travaux réalisés.

Le modèle de mobilier urbain choisi devra être préalablement validé par la commune.

La commune sera systématiquement conviée aux réunions de chantier, et spécifiquement convoquée pour les réunions nécessitant un avis sur les installations. Des procès-verbaux seront adressés par l'aménageur à la commune et qui devront être systématiquement visés par un représentant de la commune. Les observations ou réserves formulées à l'oral devront systématiquement être adressés également à l'écrit.



Vu pour être annexé
à mon arrêté en date du
St Mathurin, le
Le Maire.

22 AOUT 2024

22 AOUT 2024

Dans le cas où des réserves seraient formulées par la commune et adressées à l'aménageur ne ferait l'objet d'aucune suite, la commune serait libérée de tout engagement de rétrocession des espaces et équipements communs susmentionnés.

ARTICLE 8 – DEMANDE DE RÉTROCESSION

L'aménageur pourra solliciter la rétrocession des espaces et équipements communs susmentionnés après :

- obtention de l'attestation de non-opposition à l'achèvement et la conformité des travaux du permis d'aménager
- que 90% des constructions des lots (logements) du lotissement soient terminés
- la 1^{ère} année de garantie de reprise des végétaux

L'obtention de l'attestation de non-opposition à l'achèvement et la conformité des travaux du permis d'aménager ne vaut pas acceptation de rétrocession.

La demande de rétrocession devra être adressée par courrier recommandé avec accusé de réception à la commune au moins 3 mois avant la date attendue de rétrocession et accompagnée des pièces énumérées à l'article 9.

Une ultime visite sur site sera organisée par l'aménageur en présence des représentants de la commune. Dans le cas où la visite ne fait l'objet d'aucune réserve, s'en suivra une demande d'accord du conseil municipal pour engager la phase de rédaction et de signature de l'acte de cession.

Au terme de la convention, l'aménageur rétrocédera gratuitement les espaces et équipements communs susmentionnés à la commune.

La rétrocession des ouvrages s'effectuera par acte notarié à la charge de l'aménageur.

Dès lors, la commune en assurera la gestion et l'exploitation, et se substituera à l'aménageur pour l'application des garanties et recours liés aux installations.

ARTICLE 9 – PIÈCES À FOURNIR À LA DEMANDE DE RETROCESSION

La demande de rétrocession devra être obligatoire accompagnée des pièces suivantes, faute de quoi elle sera considérée comme nulle et non avenue :

Pièces	Format numérique
Plan de récolement des voies, réseaux, espaces verts et ouvrages	PDF DWG compatible Autocad et SIG (se référencer au cahier des charges GeoPal), Géoréférencé en x, y, z et z' en Lambert 93
Plan de plantation avec nom des espèces et variétés et densités	PDF
Plan de signalisation verticale et horizontale	PDF
Rapport de vérification et certificat de conformité de l'éclairage	PDF
Rapport de vérification et certificat de conformité du dispositif de protection incendie	PDF
Liste des entreprises ayant réalisé les ouvrages rétrocédés	PDF

Procès-verbaux de réception des travaux par la maîtrise d'ouvrage	PDF
Liste des matériaux avec leur qualité et leur provenance : - fiches techniques des mobiliers (références, fournisseurs, RAL) - formulation des matériaux spéciaux	PDF
Profils type des voiries réalisées	PDF

Les pièces seront remises en 2 exemplaires papier et un support numérique (clé USB) au format spécifié.

L'ensemble des prestations nécessaires à l'élaboration de ces pièces est à la charge de l'aménageur.

ARTICLE 11 – CHANGEMENT DE STATUT JURIDIQUE

En cas de changement de statut juridique de l'une des parties à la présente convention, la convention sera transférée de plein droit à la nouvelle entité juridique.

ARTICLE 12 – MODIFICATIONS DU PROJET OU DE LA CONVENTION

Toute modification du projet intervenant sur les espaces et équipements communs objets de la présente convention devra faire l'objet d'une validation préalable de la commune avant toute sollicitation d'un permis d'aménager modificatif. Toute modification non soumise à validation préalable sera considérée comme refusée et pourra entraîner la non rétrocession des espaces et équipements susmentionnés.

Toute modification de la convention devra faire l'objet d'un avenant de la présente convention.

ARTICLE 13 – PHASAGE

La rétrocession des Installations sera réalisée en une seule phase.

ARTICLE 14 - CONTESTATION

À défaut de règlement amiable, tout litige qui pourrait provenir du manquement par l'une des quelconque des parties aux obligations qui lui incombent selon la présente convention, ou bien de l'interprétation ou de l'exécution de cette même convention, sera soumise par la partie la plus diligente devant la juridiction compétente.

ARTICLE 15 - RÉSILIATION

En cas d'inexécution par l'une des deux parties de ses obligations et après mise en demeure par l'autre partie de remédier aux causes de ladite inexécution, par lettre recommandée avec avis de réception restée sans effet un mois après sa notification, la partie plaignante peut résilier de plein droit la présente convention.

ARTICLE 16 – CARACTÈRE EXÉCUTOIRE

La présente convention ne devient exécutoire qu'après transmission au représentant de l'Etat et notification à l'aménageur

Vu pour être annexé
à mon arrêté en date du
St Mathurin, le

Le Maire

Convention de rétrocession espaces et équipements communes (hors EU et EP)
Lotissement « LES LANDES DE GABIN » commune de SAINT MATHURIN

Albert BOUARD



Fait à SAINT MATHURIN,

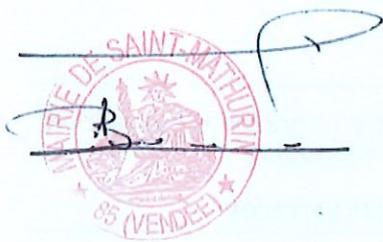
Le 18/03/2024.

Pour la commune,

Pour l'aménageur,

Albert BOUARD

Maire de SAINT MATHURIN



Henry-Claude ROUSSEAU

SIPO-PHILAM



ANNEXE 1 : plan des espaces communs transférés

Vu pour être annexé
à mon arrêté en date du 22 AOUT 2024
St Mathurin, le 22 AOUT 2024
Le Maire.



