

## **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 « Les Sarrazines » situé sur la Commune de SAINT JEAN DE MONTS et cadastré section BX sous les numéros 4, 96 et 130p, 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 : 6 750 m<sup>2</sup>.

## **ARTICLE 2 : DIVISION DU TERRAIN**

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

Les lots 1 à 9 sont destinés à recevoir des constructions à usage d'habitation et leurs annexes.

La réunion de 2 lots contigus pour l'édification d'une seule construction est autorisée à condition de respecter le règlement, abstraction faite de la limite séparative des 2 lots considérés.

Le lot 10 est destiné à la voirie.

Le lot 11 est destiné aux espaces verts.

## **ARTICLE 3 : CHAMP D'APPLICATION**

Il est opposable à quiconque détient à quelque titre que se soit un terrain compris dans l'assiette foncière 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 NB du Plan d'Occupation des Sols de la Commune de SAINT JEAN DE MONTS, modifié en dernier lieu le 17 Novembre 2009, s'appliquent les dispositions complémentaires suivantes :

## **ARTICLE 4 : DISPOSITIONS COMPLEMENTAIRES**

### **4.1 : Voirie-Accès**

Afin d'améliorer la sécurité ainsi que la circulation, les lots 1 et 9 seront grevés d'une zone d'accès automobile interdit. L'acquéreur du lot devra obligatoirement s'y conformer.

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions sera assuré sur l'emprise du lot, en dehors des voies de circulation publiques.

### **4.2 : Desserte par les réseaux.**

#### **4.2.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. 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 projeté le long du Chemin des Sarrazines, à l'entrée du lotissement, assurera la protection incendie de l'opération projetée.

#### **4.2.b) Assainissement**

*Eaux pluviales :*

Le lotisseur prendra en charge la réalisation d'un réseau gravitaire d'assainissement eaux pluviales ayant pour exutoire le fossé existant au Nord du projet le long du Chemin des Sarrazines.

Il prendra également en charge la réalisation des antennes de branchements pour chaque lot jusqu'à 1 mètre au-delà de l'alignement. Les acquéreurs des lots devront obligatoirement s'y raccorder à leurs frais.

*Eaux usées :*

Le lotisseur prendra en charge la réalisation d'un réseau gravitaire d'assainissement eaux usées ayant pour exutoire le réseau existant Chemin des Sarrazines.

Il prendra également en charge la réalisation des antennes de branchements pour chaque lot jusqu'à 1 mètre au-delà de l'alignement sauf pour le lot 9 sur lequel il existe déjà une antenne de branchement. Les acquéreurs des lots devront obligatoirement s'y raccorder à leurs frais.

**4.2.c) Electricité**

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

Un coffret de branchement sera installé en limite de voirie par le lotisseur pour chaque lot. Les acquéreurs des lots devront réaliser à leurs frais le raccordement du coffret au disjoncteur. Ce branchement sera effectué en souterrain.

**4.2.d) Téléphone**

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

Des regards de branchement seront mis en place à proximité des coffrets EDF par le lotisseur.

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

**4.2.e) 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 : Dispositions relatives à l'implantation des constructions**

L'implantation des constructions habitables devra respecter un recul minimal de 3 mètres suivant alignement de la voirie. L'implantation de toutes autres constructions telles que garage ou annexe devra respecter un recul minimal de 5 mètres suivant alignement de la voirie.

Les acquéreurs des lots 2 à 6 devront respecter la zone non aedificandi de 3 mètres le long du fossé situé à l'Est du projet.

Pour sa construction principale, l'acquéreur du lot 1 devra respecter la zone non aedificandi figurée sur les plans du dossier de permis d'aménager.

Le niveau du radier le plus bas des constructions sera de 20 cm minimum au-dessus du niveau du point haut de la fondation de maintien au droit des lots 1 à 9.

#### **4.4 : Taxes et redevance**

L'acquéreur de chaque lot versera les différentes taxes et participations en vigueur. Le lotisseur prendra en charge la participation pour Raccordement à l'Egout (PRE).

#### **4.5 : Possibilité maximale d'occupation du sol.**

Surface totale du lotissement : 6 750 m<sup>2</sup>

Coefficient d'emprise au sol : 0.25

La surface d'emprise au sol maximale et la Surface Hors Œuvre Nette (SHON) sont donc réparties par lot de la façon suivante :

<b>LOT</b>	<b>SURFACE</b>	<b>SURFACE D'EMPRISE AU SOL MAXIMALE</b>	<b>SHON MAXIMALE AUTORISEE</b>
1	683 m <sup>2</sup>	170.75 m <sup>2</sup>	341 m <sup>2</sup>
2	536 m <sup>2</sup>	134.00 m <sup>2</sup>	268 m <sup>2</sup>
3	517 m <sup>2</sup>	129.25 m <sup>2</sup>	258 m <sup>2</sup>
4	507 m <sup>2</sup>	126.75 m <sup>2</sup>	253 m <sup>2</sup>
5	523 m <sup>2</sup>	130.75 m <sup>2</sup>	261 m <sup>2</sup>
6	584 m <sup>2</sup>	146.00 m <sup>2</sup>	292 m <sup>2</sup>
7	690 m <sup>2</sup>	172.50 m <sup>2</sup>	345 m <sup>2</sup>
8	612 m <sup>2</sup>	153.00 m <sup>2</sup>	306 m <sup>2</sup>
9	746 m <sup>2</sup>	186.50 m <sup>2</sup>	373 m <sup>2</sup>
	5 398 m <sup>2</sup>		2 697 m <sup>2</sup>

#### **4.6 : Adhésion aux présentes**

La signature de l'acte comporte l'attribution en pleine propriété d'un lot ainsi que l'adhésion complète aux dispositions du présent règlement dont un exemplaire doit être remis à l'acquéreur du 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 municipal dans les formes prévues par la réglementation.

#### **4.8 : Association syndicale**

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 du lot voirie.

#### **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 JEAN DE MONTS tant pour la construction principale que pour les annexes et les clôtures (clôtures en façade ainsi que celles sur les autres limites).