

**Commune de  
SAINT JULIEN DES LANDES**

Lotissement à usage principal d'habitation

**" LES MÉLITTES "**

Rue du Moulin (RD 55 - Route de Vairé)

**PA10 - REGLEMENT**

A ST JULIEN DES LANDES, le  
Le lotisseur

MAITRE D'OUVRAGE

**SIPO Philam**  
6, rue Le Corbusier  
ZI Les Plesses - BP 11850  
85118 - LES SABLES D'OLONNE cedex  
☎ : 02.51.21.49.53 - 📠 : 02.51.22

CONCEPTION



**Cabinet Christophe SUSSET**  
Géomètres Experts Associés  
26 rue Jacques-Yves Cousteau - BP 50352  
85009 LA ROCHE S/ YON cedex  
Tél : 02.51.37.27.30 - Fax : 02.51.46.05.43  
E-mail : [accueil@cabinet-susset.fr](mailto:accueil@cabinet-susset.fr)  
Site internet : <http://www.susset.fr>

DOSSIER	SL11.905/110062
DATE	Juillet 2011

---

## I - OBJET DU REGLEMENT

---

Il ne s'applique qu'aux espaces privés.

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 Mélittes" situé rue du Moulin (RD 55 - route de Vairé) commune de SAINT JULIEN DES LANDES tel que le périmètre en est défini au plan de l'état actuel et autres documents graphiques du dossier de permis d'aménager.

---

## 2 - CHAMP D'APPLICATION

---

Ce règlement est applicable, en sus du droit des tiers et des règles générales d'urbanisme en vigueur sur le territoire communal, à savoir le Plan Local d'urbanisme (PLU), approuvé le 25 Février 2005, modifié le 20 Janvier 2006 conformément à l'extrait joint en annexe.

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.

Outre les prescriptions portées aux articles 1AU1 à 1AU14 de ce document, les constructions devront respecter les dispositions complémentaires suivantes :

### **2.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDIT**

Sont interdits :

- Les établissements 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 ;
- Les constructions provisoires ou de caractère précaire, réalisées en matériaux disparates ne pouvant s'intégrer parfaitement à l'environnement.

### **2.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES**

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

Toutefois, l'exercice d'une activité professionnelle à domicile compatible avec une zone d'habitat pourra être autorisé si la surface nécessaire à cette activité n'excède pas 80 m<sup>2</sup> utiles, que les façades de la construction ne comprennent pas de vitrines, que le volume contenant le local professionnel soit intégré ou relié à la construction principale par un élément architectural et que le stationnement correspondant aux besoins soit assuré sur la parcelle.

Compte tenu de sa situation en bordure de RD, le lot 29 pourra recevoir l'implantation exclusive d'une activité libérale ou commerciale dans les volumes analogues à ceux d'une habitation, sans limitation de surface sous réserve de respecter les dispositions de l'article 2.14.

### **2.3 - ACCES ET VOIRIE**

La desserte automobile du lotissement s'effectue à partir de la rue du Moulin (RD 55 - route de Vairé).

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

Sauf obligation imposée par les caractéristiques de la parcelle et les aménagements de voirie réalisés, l'emplacement des accès véhicules aux lots indiqué au plan de composition n'a qu'un caractère préférentiel. Toutefois, en cas de modification, celui-ci devra tenir compte des coffrets, candélabres, plantations et aires de stationnement publiques réalisées en bordure de voirie.

Les accès automobiles privés seront interdits aux endroits figurés à ce document ainsi qu'à partir des espaces verts, chemins piétons et chemin rural.

### **2.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Chaque acquéreur devra adapter sa construction pour qu'elle soit raccordée aux réseaux et branchements réalisés par le lotisseur.

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

- qu'après accord du lotisseur ou de la commune si cette dernière a pris en charge les voies et équipements communs du lotissement ;
- que par les Sociétés Gestionnaires des différents réseaux ;
- qu'aux frais exclusifs du demandeur.

**NB** : Les prestations du lotisseur et les obligations de l'acquéreur sont définies dans un cahier des charges purement contractuel de droit privé imposé à tous les propriétaires de lot du lotissement.

- **Ordures ménagères**

Le ramassage des ordures ménagères et autres sacs contenant les matériaux de tri-sélectif est assuré en porte à porte. Pour les lots 8, 9, 10, les acquéreurs devront amener leur container sur l'aire de présentation positionnée en entrée d'impasse.

Les lots 13 et 14 devront amener leur container en bordure de placette.

## **2.5 - FORME ET CARACTERISTIQUE DES LOTS**

- Les lots numérotés 1 à 29 sont destinés à recevoir des constructions autorisées à l'article 2.2 du présent règlement.
- Les lots V1 et EV1 constituent l'ensemble des espaces communs intérieurs du lotissement (voirie, espaces verts, noues de rétention). Ils pourront recevoir suivant les besoins des ouvrages et installations d'intérêt collectif liés aux travaux de raccordement des constructions (poste EDF notamment).

La réunion de 2 lots pour l'édification d'une seule construction sera autorisée et dans ce cas, abstraction sera faite de la limite séparative entre ces lots.

## **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 et un retrait minimum de 5,00 m devra être observé au droit de l'entrée du garage.

## **2.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions devront respecter :

- Les zones non constructibles
- les zones de protection du milieu naturel définies au plan de composition.

Les piscines de toutes natures devront respecter un marge de 3,00 m des limites séparatives.

## **2.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

D'une manière générale, il sera autorisé sur chaque lot :

- un bâtiment à usage principal d'habitation ;
- une construction à usage d'annexe sous réserve que celle-ci soit intégrée ou reliée par un élément architectural au bâtiment principal (pergola, auvent, poutres...).
- la construction d'un abri de jardin en bois d'une surface n'excédant pas 12 m<sup>2</sup> dont l'édification sera obligatoirement soumise à une demande de déclaration préalable suivant la réglementation en vigueur ;
- la réalisation d'une piscine.

## **2.9 - EMPRISE AU SOL**

Les constructions devront respecter les indications portées au plan de composition. Toutefois, les abris de jardin pourront être implantés dans la zone de protection du milieu naturel sous réserve qu'ils ne possèdent pas de fondations et qu'ils respectent la végétation existante.

Les surfaces imperméabilisées (espace dévolu au stationnement, terrasses extérieures non couvertes, cheminements dallés ou enrobés,...) ne devront pas excéder en dehors des emprises bâties et piscines éventuelles, 30 % de la surface de la parcelle.

## **2.10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est limitée à R + 1 (rez-de-chaussée + 1 étage) avec un maximum de 6 mètres à l'égout et 8 mètres au faîtage.

Les constructions devront présenter un niveau de plain-pied avec le terrain naturel (dénivellation maximum : 0,50 m). Les buttes rapportées ainsi que la création de merlons sont interdits.

Les sous-sols sont interdits sur l'ensemble du lotissement.

Pour les bâtiments annexes indépendants reliés au bâtiment principal, la hauteur maximale ne pourra excéder 4 mètres au plan vertical et 3 mètres au droit des limites si ceux-ci sont implantés en limite séparative. Toutefois, s'il s'agit d'un mur pignon, leur hauteur pourra atteindre 4,00 m au faîtage conformément aux dispositions de l'article Au10 du PLU.

## **2.11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEUR ABORDS**

Tout projet de construction devra présenter un volume et un aspect satisfaisant permettant une bonne intégration dans l'environnement.

Les volumes de construction doivent respecter une certaine simplicité, sobriété et être compact.

Suivant le type d'architecture envisagée, 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.

Les dispositifs et équipements liés aux énergies renouvelables et ceux permettant la préservation de l'environnement (récupérateur des eaux pluviales notamment) devront être intégrés à l'architecture ou au projet paysager. Un dispositif enterré est fortement conseillé.

Les toitures vitrées seront autorisées pour les vérandas et puits de lumière.

L'utilisation de panneaux solaires ou panneaux photovoltaïques sera autorisée sous réserve qu'ils s'insèrent dans la composition générale de la construction et qu'ils n'apparaissent pas comme des éléments rapportés. 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 R1337.6 du code de la santé publique fixant les limites de nuisance acceptable.

Des recommandations relatives à une démarche de développement durable sont données en annexe du cahier des charges.

Tout dossier de permis de construire ou de déclaration de travaux devra mentionner les matériaux, le type d'enduit utilisé ainsi que leur couleur.

- ORIENTATION DES CONSTRUCTIONS

Les annexes des habitations tels que garage, dépendances, locaux professionnels devront être en harmonie avec le bâtiment principal. L'utilisation de parpaings non enduits ou de palplanches pour la construction des annexes est interdite. Les parements bois seront autorisés.

- ÉLEMENTS D'ACCOMPAGNEMENT

Les pergolas et pare-soleil horizontaux seront constitués de structures légères en bois ou métal et seront autorisés sous réserve qu'ils s'intègrent harmonieusement à la composition du bâtiment.

- TRAITEMENT DES LIMITES DE LOTS

La délimitation du domaine public en façade de voirie sera obligatoirement assurée par une bordure de seuil :

- pour les limites bordées par un trottoir, celle-ci devra être réalisée par l'acquéreur en même temps que la construction ou au plus tard un an après la signature de l'acte authentique ;
- pour les limites bordées directement par la chaussée, celle-ci sera posée par le lotisseur.

Les clôtures ne sont pas obligatoires, mais dans le cas de réalisation, celles-ci seront constituées comme suit :

**A l'alignement des voies et en limites séparatives jusqu'au droit de la construction**

- Pour les lots en bordure de trottoir et chaussée

- Muret d'une hauteur de 1,00 m maximum pouvant être surmonté d'un dispositif à claire voie, doublé ou non d'une clôture végétale ; l'ensemble ne devant pas excéder une hauteur de 1,50 m
- ou haie bocagère doublée ou non d'un grillage d'une hauteur maximale de 1,50 m.

- Pour les lots en bordure de noues et espaces verts

Haie bocagère doublée ou non d'un grillage implanté obligatoirement en retrait côté lot, à 1,00 m de la limite de propriété, l'ensemble ne devant pas excéder une hauteur de 1,50 m.

Les clôtures devront se retourner afin de faire ressortir par rapport au jardin avant, une aire de stationnement privative non close dans l'esprit du croquis porté à l'article 2.12.

Les coffrets de branchements EDF et autres coffrets communs d'alimentation ainsi que les boîtes aux lettres devront être incorporés dans ces haies et rester accessibles de la voie.

**NB** : Pour l'ensemble de ces clôtures, il ne pourra y avoir de grillage sans accompagnement végétal et toute installation de bâches verte sera interdite.

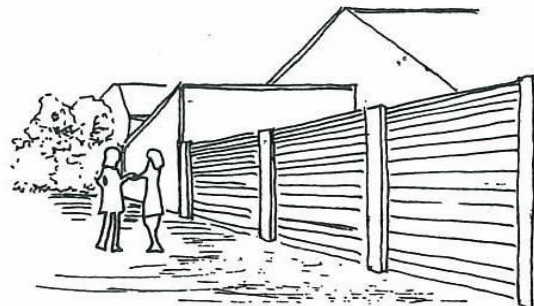
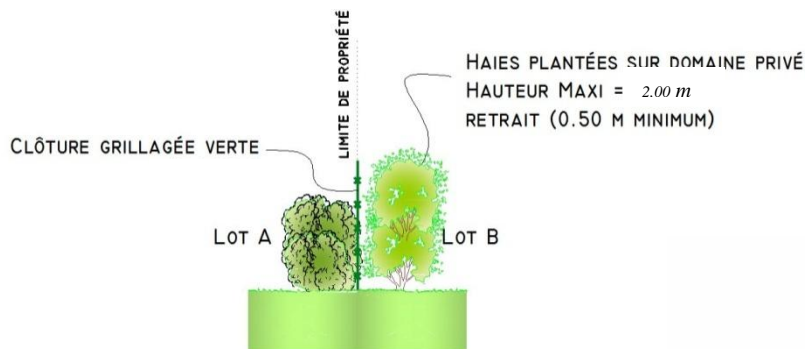
#### **Clôtures en limites séparatives au-delà de la façade de l'habitation et fond de lots**

Elles seront constituées d'un treillage métallique pouvant comporter en pied un muret de 0,20 m de hauteur doublé d'une haie libre (ce muret sera interdit en bordure de végétation existante).

Leur hauteur ne pourra excéder 2,00 m :

Des clôtures pleines d'une hauteur maximale de 2,00 m seront autorisées ponctuellement en protection d'une terrasse ou autre. Elles pourront être constituées de claustras, brande, mur bahut obligatoirement traités sur les deux faces avec le même enduit que la façade de la construction ou réalisés en pierres. Ce type de clôture sera interdit dans la zone de protection du milieu naturel.

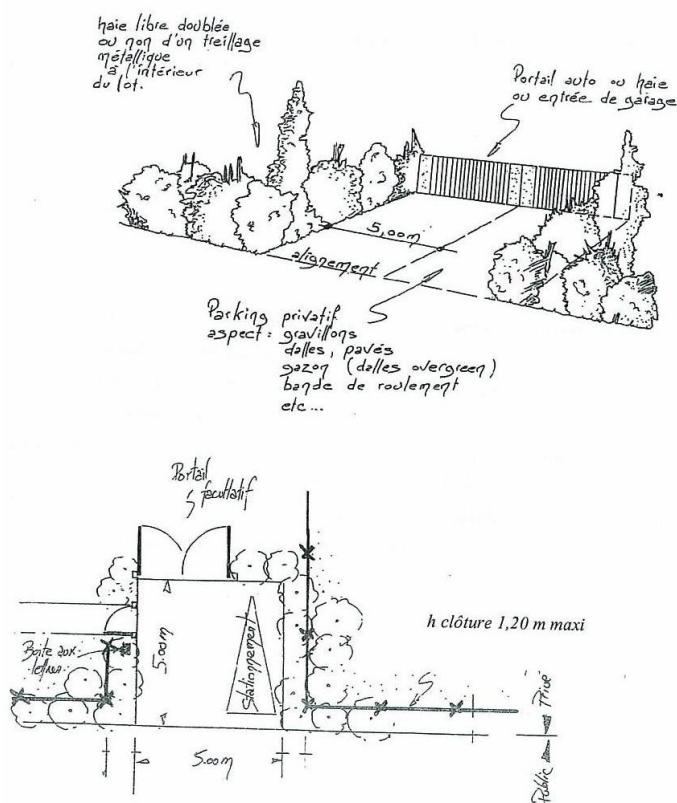
**NB** : La clôture séparant deux lots pourra être réalisée en mitoyenneté avec l'accord du riverain.



## 2.12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Il devra être réalisé pour chaque lot, au moins deux places de stationnement constituées :

- d'un garage incorporé ou non à l'habitation ou d'une aire de stationnement à l'intérieur de la parcelle ;
- d'un emplacement privatif de 5,00 x 5,00 m minimum non clos ouvert sur la voie publique. Celui-ci sera soit simple, soit jumelée avec une autre enclave et pourra éventuellement être couvert partiellement ou en totalité suivant disposition du plan de composition.



Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations autre que celles à usage d'habitation devra être assuré en dehors des espaces communs.

### **2.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les haies, tant à l'alignement qu'en limite séparative auront un caractère pouvant varier de la haie libre à caractère champêtre ou bocager, à la haie taillée.

Les variétés courantes pouvant composer ces haies sont données en annexe 2 du cahier des charges.

La végétation existante sur les lots sera obligatoirement conservée et entretenue par les acquéreurs.

Un nettoyage et un élagage doux des arbres pourront toutefois être effectués.

### **2.14 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL**

Il a été fixé pour l'ensemble du lotissement, une superficie hors œuvre nette (SHON) constructible de 8000 m<sup>2</sup> répartie comme suit :

- 260 m<sup>2</sup> / lot
- 460 m<sup>2</sup> laissé à la libre disposition du lotisseur pouvant être attribuée indifféremment en complément, en fonction des projets présentés.

---

## 3 - DISPOSITIONS COMPLÉMENTAIRES

---

### **3.1 – SYNDICAT DES ACQUEREURS**

Les voies, les réseaux, 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 les espaces numérotés V1 et EV1 au plan de composition et la totalité des équipements communs du lotissement une fois les travaux achevés dans le domaine communal, 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 les réseaux correspondants incomberont au lotisseur jusqu'à la prise en charge par la commune de SAINT JULIEN DES LANDES qui interviendra après l'obtention par le lotisseur du certificat de conformité.

### **3.2 - TAXES**

Les acquéreurs des lots seront astreints aux règlements des taxes en vigueur à la date de dépôt du permis de construire, à savoir :

- la taxe locale d'équipement (TLE)
- la taxe du Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement (CAUE)
- la taxe départementale d'espaces naturels sensibles (TDENS)
- la participation pour le raccordement à l'égout (PRE)

### **3.3 - ADHESION AUX PRESENTES**

La signature des actes comporte l'attribution en pleine propriété d'un lot défini, ainsi que l'adhésion complète aux dispositions du présent règlement et du cahier des charges établi par le lotisseur pour cette opération dont un exemplaire sera remis à chaque acquéreur de lot.

### **3.4 - DISPOSITIONS AFFERENTES AUX MODIFICATIONS DE REGLES POSEES PAR LE REGLEMENT**

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 L 442.10 du code de l'urbanisme).

Conformément aux dispositions des articles L 442.9, R442.22 et R442.23 du Code de l'urbanisme et sauf opposition de la majorité des co-lotis, 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 de l'autorisation de lotir.

### **3.5 - 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 JULIEN DES LANDES tant pour la construction principale que pour la construction d'annexes éventuelles.