



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  
St Mathurin, le  
Le Maire.

- 5 SEP. 2025

- 5 SEP. 2025



SL23.007/231338 - 18 Mars 2024

# Sommaire

<b>1.</b>	<b>OBJET DU REGLEMENT</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>CHAMP D'APPLICATION</b>	<b>3</b>
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
<b>3.</b>	<b>DISPOSITIONS COMPLEMENTAIRES</b>	<b>8</b>
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 réseaux 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 5 SEP. 2025  
St Mathurin, le  
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.

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

- 5 SEP. 2025

5 SEP. 2025

Le Maire





## **2.9. Aspect extérieur des construction 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 m<sup>2</sup> répartie à 240m<sup>2</sup> par lot.

Vu pour être annexé  
à mon arrêté en date du - 5 SEP. 2025  
St Mathurin, le - 5 SEP. 2025  
Le Maire.



### **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  
Le Maire.**



**- 5 SEP. 2025  
- 5 SEP. 2025**

**Le Maire**

**Albert BOUARD**



