

DEPARTEMENT DE LA VENDEE

COMMUNE DE TALMONT SAINT HILAIRE

Avenue de l'Atlantique et Chemin de l'Aubretière

Réalisation : SIPO et PHILAM

PA10 - REGLEMENT

Lotissement « Le Clos des Cupules »

Cabinet Frédéric GUILBAUDEAU



ORDRE DES
GEOMETRES - EXPERTS

GEOMETRE EXPERT D.P.L.G. D.I.T.

Centre d'Affaires - 5° Avenue
7, ALLEE ALAIN GUENANT
B.P. 10145 LE CHATEAU D'OLONNE
85104 LES SABLES D'OLONNE CEDEX

Tel : 02.51.95.16.86 Fax : 02.51.32.93.57
e.mail : guilbaudeau.geometre@wanadoo.fr

Référence : L 04.2943 JG

Date : Août 2010

Modifications : Octobre 2010

1 -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 « Le Clos des Cupules », situé sur la commune de TALMONT SAINT HILAIRE, cadastré section 228 CK n° 68, tel que le périmètre en est défini sur le plan topographique et autres documents graphiques du dossier de demande d'autorisation.

1 - 2 - CHAMP D'APPLICATION

Ce règlement est applicable en sus du droit des tiers et des règles générales d'urbanisme applicables sur le territoire de la commune de TALMONT SAINT HILAIRE, à savoir le Plan d'Occupation des Sols.

Le terrain est situé en zone NBa.

Il est opposable à quiconque détient à quelque titre que ce soit un terrain compris dans l'assiette foncière du lotissement « Le Clos des Cupules »

Les dispositions du présent règlement ne deviendront définitives qu'après approbation par l'autorité administrative.

Un exemplaire du présent règlement devra être remis à chaque acquéreur, par l'aménageur. La mention de cette remise devra figurer dans l'acte de cession.

1 - 3 - DIVISION DU TERRAIN

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

- Espaces communs :	
- Voirie et espaces plantés	858 m ²
- Terrains privatifs :	
Superficie totale des lots. (Lots 1 à 6)	8.651 m ²
Superficie totale du lotissement	9.509 m²

2 - 1 - TYPES D'OCCUPATION DU SOL AUTORISES.

Les lots numérotés de 1 à 6 sont destinés à recevoir des constructions à usage d'habitation et leurs annexes. Il ne sera autorisé qu'un seul logement par lot. Toutefois, l'exercice d'une profession libérale pourra être autorisée dans une partie de l'habitation, à condition que l'activité soit compatible avec le voisinage et que le stationnement nécessaire soit pris en compte sur la parcelle concernée.

La voirie et les espaces communs, seront cédés par l'aménageur à l'Association Syndicale créée, conformément aux articles R 442-7 du Code de l'Urbanisme.

Cette association ne pourra elle-même la rétrocéder qu'à la Commune de TALMONT SAINT HILAIRE.

2 - 2 - TYPES D'OCCUPATION DU SOL INTERDIT.

Sont interdits tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol non mentionnés à l'article 2-1.

2 - 3 - ACCES ET VOIRIE.

Tous les lots auront un accès direct sur la voie du projet tout en respectant les équipements mis en place par l'aménageur. Aucun accès direct sur l'Avenue de l'Atlantique ne sera autorisé.

Le niveau des seuils sera de l'ordre de 5 cm au-dessus du point haut de la voie d'accès du lot.

2 - 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX.

Chaque construction sera obligatoirement raccordée aux amorces de branchements réalisées par l'aménageur sur les réseaux suivants :

- Electricité,
- Téléphone,
- Eau Potable,
- Assainissement : Eaux Usées et eaux pluviales.

En vue d'éviter le reflux des eaux d'égout dans les caves et cours, lors de l'élévation exceptionnelle de leur niveau jusqu'à celui de la voie publique desservie, les canalisations d'immeubles, en communication avec les égouts et notamment leurs joints, sont établis de manière à résister à la pression correspondante. De même, tous regards situés sur des canalisations à un niveau inférieur à celui de la voie vers laquelle se fait l'évacuation, doivent être normalement obturés par un tampon étanche résistant à la dite pression. Lorsque des appareils d'utilisation sont installés à un niveau tel que leur orifice d'évacuation se trouve situé au-dessous de ce niveau critique, toutes dispositions doivent être prises pour s'opposer à tous reflux d'eaux usées provenant de l'égout en cas de mise en charge de celui-ci.

Les acquéreurs devront adapter leurs constructions aux amorces de branchements desservant leurs lots.

Toutes modifications des équipements mis en place par l'aménageur dans le cadre du programme des travaux (branchements E.U., E.P., A.E.P., coffrets E.D.F. et P.T.T., candélabres et plantations, etc...), sollicitées par un acquéreur ne pourront être réalisées sur son terrain ou sur l'espace commun.

- qu'après accord de l'aménageur ou de l'Association Syndicale lorsqu'elle sera créée.
- qu'aux frais exclusifs de l'intéressé.

A - ELECTRICITE

Des coffrets de branchements seront installés en limite de voirie par l'aménageur. Le raccordement du coffret au disjoncteur sera réalisé aux frais des acquéreurs.

B – TELEPHONE

Des regards de branchement seront posés en retrait de 1 m. par rapport à l'alignement. Le raccordement du regard à l'habitation sera à la charge des acquéreurs.

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

C – EAU POTABLE

Le lotisseur prendra en charge la réalisation des branchements au réseau d'eau potable pour chaque lot jusqu'au regard situé en retrait d'un mètre de l'alignement.

Les acquéreurs des lots doivent obligatoirement s'y raccorder ; la pose d'un compteur et l'ouverture du branchement sont à leur charge.

Il est interdit à tout acquéreur que son réseau personnel faisant suite à son branchement à usage d'eau potable soit alimenté, soit directement, soit indirectement par une eau d'origine différente de celle du service public.

D – ASSAINISSEMENT

L'aménageur prend en charge la réalisation des antennes de branchement au réseau d'eaux usées et d'eaux pluviales pour chaque lot.

Les acquéreurs doivent obligatoirement s'y raccorder conformément aux prescriptions décrites à l'annexe 1.

Il est précisé que les eaux pluviales ne doivent pas se déverser directement ou indirectement sur la voie publique.

Dans tous les cas, les acquéreurs gèreront les eaux pluviales sur la totalité de leur parcelle.

2 - 5 - FORME ET CARACTERISTIQUE DES LOTS.

Les lots numérotés de 1 à 6 sont destinés à recevoir les constructions autorisées à l'article 2-1.

La forme des différents lots composant le lotissement devra être conforme aux documents graphiques approuvés.

L'acquéreur éventuel de deux lots contigus pourra construire une seule construction sur ces deux lots, pouvant comporter deux logements. Il devra se conformer aux règles d'implantation définies au présent règlement et au plan, en faisant abstraction de la limite séparative entre les deux lots prévue au plan masse.

2 - 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES.

Les constructions devront obligatoirement respecter les zones non- constructibles figurées au plan masse.

Les équipements d'infrastructure et les équipements publics sont exemptés de la règle précédente lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'il ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité,...).

2 - 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

Les constructions peuvent être édifiées :

- soit en limite séparative d'un seul côté,
- soit en respectant un retrait par rapport aux limites séparatives égal à la moitié de la construction mesurée à l'égout des toitures sans que ce retrait puisse être inférieur à 3m ($L = H/2 > \text{ou} = 3 \text{ m}$) d'un coté ou des deux cotés de la construction.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour l'édification en rez-de-chaussée des garages ne dépassant pas 3,50 m à l'égout et les annexes autres que garages ne dépassant pas 3,50m au faîtage.

Les piscines doivent être implantées à au moins 3 mètres des limites séparatives et respecter les zones non- constructibles figurées au plan masse.

2 - 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

Une distance d'au moins 4 mètres peut être imposée entre bâtiments contigus (entre habitation et annexes).

2 - 9 - EMPRISE AU SOL.

Il n'est pas fixé de maximum à l'emprise au sol.

2 - 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.

Les équipements d'infrastructure et les équipements publics sont exemptés de la règle de hauteur lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

La hauteur des constructions à usage d'habitation pourra atteindre 6 mètres à l'égout (R+1). La hauteur des bâtiments annexes autre que garage est limitée à 3,50 mètres au faîtage. La hauteur des garages est limitée à 3,50 mètres à l'égout des toits.

2 - 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS.

Les constructions sont soumises aux prescriptions de l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme.

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect.

Maçonnerie :

Les maçonneries sont uniformes recouvertes d'un enduit de teinte naturel ou blanc, enduit pouvant être peint ou teinté dans la masse.

Toitures :

Pour le bâtiment principal, elles seront à deux pentes, le faîtage étant parallèle au plus grand côté. Les toitures en croupe devront demeurer l'exception ; elles pourront être tolérées si le faîtage fait 3/5 de la longueur de la construction ou si cette dernière se situe à un angle de rue (et à moins de 5 mètres de l'alignement). Les débordements de toiture en pignon seront interdits ; les débordements de toiture en bas de pente seront réduits (0 m20 en moyenne).

Les couvertures seront en tuiles de pays dites « tiges de botte » ou tuiles d'aspect similaire ; elles seront de teinte claire ou mélangées, en harmonie avec les toits environnants. Les tuiles uniformément brunes ainsi que les tuiles béton sont prohibées. La pente de la couverture sera comprise entre 25 et 37%.

Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux vérandas.

Percements :

Ils seront de proportions nettement plus hautes que larges.

Menuiseries:

Elles seront de forme simple : en bois, en plastique ou en aluminium.

Elles seront peintes, vernies ou lazurées. Les teintes des ouvertures et des volets seront de couleur pastel ou non criarde.

Sous-sols :

Ils seront en général enterrés en totalité, le rez-de-chaussée ne faisant pas saillie de plus de 50 cm par rapport au terrain naturel lorsque celui-ci est sensiblement horizontal ou à faible pente. Si le terrain naturel présente une pente plus accentuée, le sous-sol sera enterré en totalité sur au moins un de ses côtés.

Tout talutage est interdit.

Clôtures :

Les clôtures seront étudiées en fonction d'une harmonie générale de l'environnement bâti ou végétal.

Les clôtures seront constituées d'un mur d'une hauteur maximale de 0,8 m à l'alignement jusqu'au droit de la façade de la construction.

Des hauteurs inférieures pourront être exigées pour des raisons de sécurité ou de visibilité routière.

Les clôtures minérales (murs et murets) seront réalisées en maçonnerie enduite sur les deux faces, peinte en blanc, teintée dans la masse ou en pierre de pays apparente.

Les clôtures préfabriquées en plaques de béton sont interdites.

Quand la construction est édifiée en retrait par rapport à l'alignement, les clôtures à l'alignement et sur la marge de recul jusqu'au droit de la façade de la construction seront traitées de manière homogène.

Ces clôtures devront contourner les parkings privés prévus à l'article 2.12, ceux-ci devant obligatoirement rester ouverts sur la voie du lotissement.

En limite séparative, hors marge de recul, les murs de clôtures sont interdits. Les clôtures seront constituées soit d'un grillage soit de haies vives (d'une hauteur de 2m maximum) éventuellement doublées d'un grillage. La hauteur des grillages ne pourra dépasser 1,50m.

En limite avec l'Avenue de l'Atlantique, l'aménageur procédera à la pose d'une clôture constituée d'un grillage plastifié vert d'une hauteur de 1m50 et à la plantation d'une haie bocagère.

2 - 12 - STATIONNEMENT.

Deux aires de stationnement, dont une pourra être à usage de garage, devront être réalisées à l'intérieur de chaque lot.

Les acquéreurs des lots devront réaliser un parking privé, non clos, de 5,00 m. minimum de longueur et de 6,00 m. minimum de largeur. Son emplacement sur le plan du lotissement est à titre indicatif.

Les acquéreurs devront respecter les branchements aux divers réseaux réalisés par le lotisseur. Il aura, malgré tout, la possibilité de modifier leurs emplacements comme il est précisé à l'article 2-4 du présent règlement.

2 - 13 - PLANTATIONS.

Les plantations existantes seront dans la mesure du possible conservées.

Les acquéreurs des lots 1 et 2, propriétaires de la haie donnant chemin de l'Aubretière, devront en assurer l'entretien ainsi que la conservation.

Les arbres abattus seront remplacés.

Des arbres de haut jet devront être plantés.

Chaque propriétaire devra entretenir son lot et procéder, en temps voulu, aux élagages des haies.

En ce qui concerne les plantations sur les lots (constitution des haies vives, plantations d'arbres.) la plantation de végétaux, hôte du "feu bactérien" est interdite et en particulier les végétaux précisés à l'annexe de l'Arrêté du 12 août 1994 du Ministre de l'Agriculture et de la Pêche.

2 - 14 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL.

Superficie en zone NBa	=	9.509 m ²
C.O.S.	=	0,125
S.H.O.N. maximale	=	1.188 m ²

Conformément à la délibération du Conseil Municipal du 23 novembre 2009, un dépassement de coefficient des sols de 20% est autorisé pour les projets de constructions respectant les critères correspondant au label « Très Haute Performance Energétique renouvelables et pompes à chaleur, THPE EnR 2005 » ou au label « Bâtiment basse consommation, BBC 2005 » définis par l'arrêté du 3 mai 2007.

S.H.O.N. maximale = 1188 x 1,20 soit 1426 m²

Répartition par lot

N° du lot	Surface m ²	SHON m ²	SHON en m ² Constructions THPE EnR 2005 ou BBC2005
1	1199	165	198
2	1000	138	166
3	1196	165	198
4	1270	174	209
5	1576	216	259
6	2410	330	396
TOTAUX		1188	1426

En cas de modification avantageuse ou de suppression du COS dans les prochains documents d'urbanisme applicables sur la Commune, les nouvelles dispositions s'appliqueront en lieu et place du présent règlement.

2 - 15 - SERVITUDES DIVERSES.

Il peut être placé sur la voie des installations d'intérêt commun (candélabres, poteaux, etc...). Les propriétaires ou ayants droit doivent souffrir, sans indemnité, 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.

Pendant la durée de la construction, il est interdit de gâcher le mortier sur les parkings ou les chaussées et d'y déposer des matériaux.

Les acquéreurs des lots seront tenus responsables des dégâts provoqués par eux ou par leurs entrepreneurs aux divers équipements et aménagements communs du lotissement et devront procéder à leur remise en état à leurs frais exclusifs.

Ils devront procéder, après la construction du trottoir, conformément au programme des travaux, à l'entretien et au désherbage de celui-ci au droit de son lot, et effectuer à l'identique le raccordement du trottoir après la construction des clôtures.

Nul ne pourra s'opposer à l'écoulement naturel des eaux provenant des fonds supérieurs.

Certains acquéreurs de lot devront supporter, sur leur parcelle, la mise en place d'un coffret E.D.F. fausse-coupure ou d'une boîte P.T.T. Ces coffrets ou bornes seront généralement juxtaposés au coffret de branchement E.D.F. privé et pourront être intégrés au mur de clôture.

Les lots concernés seront définis après étude des réseaux d'alimentation E.D.F. et P.T.T.

Dans le cas où le mur de clôture sur voie n'aurait pas été réalisé avant les travaux de finition, les acquéreurs des lots, devront supporter, en façade, la pose par l'aménageur, d'un rang de parpaings ou d'une bordure CS1 à l'envers, aux endroits indiqués sur le Plan Masse et VRD.

2 - 16 - TAXES.

La participation pour raccordement au réseau d'eaux usées, les Taxes Locales d'Équipement ainsi que les Taxes Départementales d'espaces naturels sensibles et C.A.U.E. seront payées individuellement par chaque acquéreur.

En cas de modification des taux de ces taxes ou en cas de création de taxes nouvelles, les acquéreurs seront tenus de s'y soumettre.

2 - 17 - SYNDICAT DES ACQUEREURS.

L'Association syndicale des acquéreurs sera constituée dès la vente de la moitié des parcelles ou, au plus tard, dans l'année qui suivra la vente de la première parcelle, conformément aux articles R 442-7 du Code de l'Urbanisme.

2 - 18 - 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 dont un exemplaire doit être remis à chaque acquéreur de lot.

2 - 19- DISPOSITIONS AFFERENTES AUX MODIFICATIONS DES 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 à l'article L 442-9 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.

2 - 20 - OBLIGATION DU PERMIS DE CONSTRUIRE.

Les acquéreurs des lots devront obligatoirement déposer une demande de permis de construire pour la maison d'habitation et une déclaration préalable pour les clôtures, tant en façade qu'en limite séparative, en mairie de TALMONT SAINT HILAIRE.

Fait à TALMONT SAINT HILAIRE, le 10 Août 2010

Le Géomètre-Expert :

L'aménageur :

F. GUILBAUDEAU

Prestations dues par l'aménageur	Travaux ou obligations à la charge de l'acquéreur
<p>A - VOIRIE ET STATIONNEMENTS - Aménagement des espaces communs suivant le programme des travaux</p> <p>B - ASSAINISSEMENT - Réseaux EU - EP - Branchement EU - EP</p> <p>C - ELECTRICITE - Amené d'un câble électrique basse tension et pose d'un coffret de branchement en limite de propriété</p> <p>D - TELEPHONE - Pose de fourreaux sous trottoirs ou chaussées - Regard de branchement à l'intérieur de chaque lot</p> <p>E - EAU POTABLE - Branchement individuel dans le regard situé à l'intérieur de chaque lot.</p> <p>F - ECLAIRAGE PUBLIC - Pose de candélabres</p> <p>G - BORNAGE - Figuration de la limite de propriété</p> <p>H - BOITE A LETTRES</p>	<p>- Conservation en bon état - Remise en état après exécution des constructions et des clôtures</p> <p>- Réalisation d'un regard pour pose de syphon - Raccordement des branchements E.U. et E.P. à la construction.</p> <p>- Pose du compteur et raccordement à la construction - Déplacement éventuel du coffret</p> <p>- Demande d'installation auprès des services des télécommunications - Renforcement et déplacement éventuel du regard - Mise à niveau définitif du regard de branchement</p> <p>- Pose du compteur, ouverture du branchement. - Raccordement du compteur au réseau intérieur - Mise à niveau définitif du regard de branchement</p> <p>- Conservation en bon état et déplacement éventuel</p> <p>- Conservation en état</p> <p>- Pose d'une boîte à lettres suivant les normes des Postes et Télécommunications</p>