

MAITRISE D'OUVRAGE



6, rue le Corbusier – Z.I. Les Plesses
85180 LE CHATEAU D'OLONNE
B.P. 11850
85118 LES SABLES D'OLONNE
CEDEX

DEPARTEMENT DE LA VENDEE

COMMUNE DE TALMONT SAINT HILAIRE

Impasse des Rocardières
Rue de l'Océan

VU POUR ÊTRE ANNEXÉ A MON ARRÊTÉ
EN DATE DU

25 JUN 2018



Maxence De RUGY

Lotissement à usage principal d'habitation "Le Tanès"



Dominique DUBOIS
Architecte D.P.L.G.
13, Allée Guillaume Dupuytren
44800 SAINT-HERBLAIN
Tél. 06 19 42 22 63
ddubois.archi@gmail.com

ARCHITECTE - URBANISTE

Dominique DUBOIS
Architecte

13 Allée Guillaume
Dupuytren

44800 SAINT HERBLAIN

Tél. : 06.19.42.22.63

GEOMETRE EXPERT



GÉOUEST
SUSSET & ASSOCIES
DES EXPERTS POUR DES CONSEILS SUR MESURE

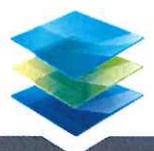
www.geouest.fr

26 rue J.Y Cousteau • BP 50352
85009 LA ROCHE SUR YON CEDEX
Tél. 02 51 37 27 30 • contact@geouest.fr

Au Château d'Olonne,
Le 18/06/2018
L'aménageur



PA10 - REGLEMENT



Sommaire

Sommaire	2
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	4
Ordures ménagères	4
2.5. Forme et caractéristique des lots	4
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. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	6
2.9. Emprise au sol	6
2.10. Hauteur maximale des constructions	6
2.11. Aspect extérieur des constructions et aménagement des abords	6
a) Dispositions générales	6
b) Clôtures	6
2.12. Stationnement des véhicules	7
2.13. Espaces libres et plantations	7
2.14. Possibilité maximale d'occupation des sols	8
3. DISPOSITIONS COMPLEMENTAIRES	9
3.1. Syndicat des acquéreurs	9
3.2. Servitudes diverses	9
Droit de tour d'échelle	9
3.3. Taxes	9
3.4. Adhésion aux présentes	10
3.5. Dispositions afférentes aux modifications de règles posées par le règlement	10
3.6. Obligation du permis de construire	10



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 "Le Tanès" situé Impasse des Rocardières sur la ville de TALMONT SAINT HILAIRE 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.

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).

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 1AUba1 à 1AUba13 de ce document, les constructions devront respecter les dispositions complémentaires suivantes :

2. CHAMP D'APPLICATION

2.1. Occupations et utilisations du sol interdites

Seules les occupations décrites à l'article 2.2 sont autorisées.

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

Les lots 1 à 28 sont destinés à l'usage principal d'habitat ; ils ne pourront recevoir qu'un seul logement par lot.

L'îlot A est destiné à l'habitat pour 15 logements sociaux.

Les lots V1, V2, V3 et V4 sont destinés à la voirie de desserte du lotissement, les lots EV1 et EV2 sont destinés aux espaces verts du lotissement.

Les espaces communs pourront recevoir des équipements et installations à caractère d'intérêt général (transformateur électrique, point de collecte de tri sélectif...) nécessaires au bon fonctionnement de la zone.

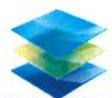
La réunion de lots contigus pourra être autorisée. Dans ce cas, abstraction sera faite de la limite séparant ces lots.

La subdivision de lots est interdite pour les lots 1 à 28.

Toutefois, l'exercice d'une profession à caractère commercial, artisanal ou libéral pourra être autorisé, sous réserve d'acceptation préalable du Maire, si la surface nécessaire à cette activité n'excède pas 80 m² utiles, que les façades de la construction ne comprennent pas de vitrines, que le stationnement correspondant aux besoins soit assuré sur la parcelle ; et à condition qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances inacceptables (odeurs, pollution, bruit...).

2.3. Accès et voirie

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique.



La desserte automobile des lots 1 à 28 s'effectuera par des voiries intérieures (V1 à V4) réalisées dans le cadre de l'opération.

L'emplacement de l'accès véhicules et du parking privatif non clos aux lots 5, 7, 26, 27 et 28 indiqué au plan PA4, est imposé et devra être strictement respecté. Aucun accès automobile autre que le parking non clos sera autorisé.

Pour le reste des lots, l'emplacement de l'accès véhicules et du parking privatif non clos n'a qu'un caractère préférentiel. Malgré tout, en cas de modification, celui-ci devra tenir compte des coffrets, regards, mâts d'éclairage ou aires de stationnement public réalisés en bordure de lot.

La largeur de l'accès aux lots 1 à 28 devra être de 5m minimum.

Les lots devront respecter les accès automobiles et/ou piétons interdits, conformément aux indications mentionnées au plan PA4.

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 fini.

2.4. Desserte par les réseaux

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

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.

Ordures ménagères

Pour les constructions individuelles, une installation de composteur est exigée afin de respecter les dispositions de l'article 194-VII de la loi ENE.

Dans les opérations comportant plusieurs logements, un compostage collectif peut être admis dans les espaces communs.

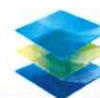
Le principe de collecte des ordures ménagères (container ou autres sacs jaunes), appliqué au lotissement, sera le suivant :

- Pour l'ensemble des lots, exceptés ceux indiqués en infra, par présentation en façade de lots en bordure de chaussée ;
- Pour les lots 5, 6 et 7, par présentation à l'angle Nord Est du lot 6 sur le trottoir.

En dehors des créneaux de ramassage, les containers ou autres sacs devront être stockés dans les lots.

2.5. Forme et caractéristique des lots

Sans objet.



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).

Etant entendu que dans tous les cas, les garages devront se situer à 5,00 m minimum par rapport à l'alignement pour permettre la réalisation du parking privatif non clos (voir article 2.12).

La construction pour le lot 14 pourra s'implanter à l'alignement de l'espace vert EV1 (hors zones non constructibles).

Les acquéreurs de lot devront adapter leur construction aux équipements desservant leur lot. Une implantation différente pourra être autorisée pour les équipements d'infrastructure ou communs.

Les acquéreurs devront respecter les branchements d'assainissement et de réseaux posés par l'aménageur et adapter leurs constructions en fonction de la position planimétrique et altimétrique de ces branchements.

2.7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La bande de constructibilité principale s'applique, à compter de la voie sur une profondeur de 20 mètres.

Dans la bande de constructibilité principale

Les constructions doivent être implantées soit d'une limite séparative latérale à l'autre, soit en retrait par rapport à une ou les deux limites séparatives latérales.

Le retrait par rapport aux limites séparatives latérales, lorsqu'il existe, doit être au moins égal à 3 mètres.

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives arrière ou de fond de terrain. Ce retrait doit être au moins égal à 3 mètres.

Dans la bande de constructibilité secondaire

Les constructions doivent être implantées en retrait de toutes limites séparatives. Ce retrait doit être au minimum de 3 mètres.

Sur l'intégralité du terrain, des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- Lorsqu'il existe une servitude de cour commune passée d'un acte authentique ;
- Lorsque le projet concerne un ouvrage de transport et de distribution d'énergie électrique ;
- Lorsque le projet concerne un côté complet d'îlot ou la totalité d'un îlot.

Piscines et annexes

Les piscines doivent être implantées en retrait de toutes les limites séparatives, d'au moins 3 mètres

Les annexes doivent répondre aux mêmes règles que les constructions nouvelles, à l'exception des cas où celles-ci présentent une emprise au sol inférieure à 20 m² et une hauteur de façade Hf inférieure ou égale à 3,50 mètres. Dans ces cas, l'implantation en limite séparatives sur l'ensemble du terrain est autorisée.

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



2.8. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet.

2.9. Emprise au sol

Les constructions devront respecter les dispositions de l'article 1AUba9 du PLU.

Les constructions devront respecter les zones constructibles définies aux documents graphiques. Des abris de jardins seront autorisés sous réserve qu'ils soient implantés en fond de parcelle et qu'ils respectent la végétation existante.

2.10. Hauteur maximale des constructions

Les constructions devront respecter les dispositions de l'article 1AUba10 du PLU.

Ces bâtiments devront présenter un seuil de construction minimum permettant un raccordement gravitaire aux réseaux assainissement EU / EP.

2.11. Aspect extérieur des constructions et aménagement des abords

Les constructions devront respecter les dispositions de l'article 1AUba11 du PLU.

a) 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.

Tous les locaux annexes devront être en harmonie avec le bâtiment principal.

b) Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les clôtures en éléments de béton moulé, en planche, en tôles, en branches sont interdites.

En limite de voie ou d'emprise publique

La clôture sera réalisée en maçonnerie enduite sur les deux faces et peinte dans des tons en harmonie avec le bâtiment principal, ou en pierres de pays apparentes d'une hauteur comprise entre 0,80 m et 1,20 m.

En limite séparative

Les clôtures seront réalisées soit :

- Sous forme d'un mur ou d'un muret en maçonnerie enduite sur les deux faces et peinte dans des tons en harmonie avec le bâtiment principal, ou en pierres de pays apparentes d'une hauteur comprise entre 0,80m et 1,80 m ;
- Sous forme d'un grillage de couleur verte et poteaux de même couleur d'une hauteur maximale de 1,80 mètre doublé d'une haie végétale d'une hauteur maximale de 2 mètres. Sur une longueur de 6,00 m maximum, à partir de la façade arrière de la maison, seulement entre deux lots, les clôtures pourra être constituée d'un mur d'une hauteur maximale de 1,80 m enduit des deux faces identique à la maison.

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 2-12 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.

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

Suivant le projet paysager, des clôtures en panneaux bois traités d'une hauteur maximale de 1,80 m seront autorisées.

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...).

2.12. Stationnement des véhicules

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

- d'un garage incorporé ou non à l'habitation ou d'une aire de stationnement à l'intérieur du lot ;
- d'un emplacement privatif de 5,00 x 5,00 m minimum comprenant deux places de stationnement minimum non clos ouvert sur la voie publique. Le portail éventuel devra donc être réalisé en retrait de la voie.

L'implantation du parking non clos devra respecter les branchements aux divers réseaux réalisés par l'aménageur. Les acquéreurs auront, malgré tout, la possibilité de modifier leurs emplacements comme il est précisé à l'article 2.3 du présent règlement, sauf pour les lots 5, 7, 26, 27 et 28 qui devront respecter impérativement l'emplacement défini au plan PA4.

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



2.14. Possibilité maximale d'occupation des sols

Il a été fixé pour l'ensemble du lotissement une surface de plancher de 9200 m² répartie comme suit :

Numéro de lot	Superficie (m ²)	Emprise au sol autorisée (m ²)	Surface de plancher autorisée (m ²)
1	383	192	250
2	384	192	250
3	389	195	250
4	390	195	250
5	460	230	300
6	438	219	300
7	1157	579	450
8	710	355	350
9	521	261	300
10	382	191	250
11	353	177	250
12	331	166	250
13	336	168	250
14	332	166	250
15	282	141	200
16	283	142	200
17	283	142	200
18	285	143	200
19	280	140	200
20	276	138	200
21	345	173	250
22	352	176	250
23	352	176	250
24	352	176	250
25	330	165	250
26	368	184	250
27	404	202	300
28	405	203	300
Ilot A	1330	665	1950
TOTAL	12493	6247	9200



3. DISPOSITIONS COMPLEMENTAIRES

3.1. Syndicat des acquéreurs

Même si les voies, les réseaux et les espaces libres du lotissement pourraient être incorporés ultérieurement au domaine public communal, une association syndicale des propriétaires sera constituée dans l'année de l'attribution d'un premier lot.

Les lotisseurs ou le syndicat des acquéreurs seront tenus de faire remise gratuite de l'ensemble des ouvrages sans qu'aucun des acquéreurs n'ait le droit de s'y opposer.

En attendant le classement éventuel dans le domaine public, le sol des voies demeurera affecté à la circulation publique sans aucune restriction. L'entretien des voies, des espaces communs, des réseaux incombera aux lotisseurs jusqu'à la prise en charge par l'Association Syndicale des propriétaires.

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.

L'acquéreur acceptera toutes les servitudes entraînées par les plantations réalisées par l'aménageur sur les espaces communs bordant son lot.

Les acquéreurs des lots n°4, 26, 27 et 28 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.

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

Certains acquéreurs de lot devront supporter sur leur parcelle, le positionnement d'un coffret commun d'alimentation EDF, téléphone ou éclairage public. Ce coffret sera dans la mesure du possible, juxtaposé au coffret de branchement EDF 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 ville de TALMONT SAINT HILAIRE 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 TALMONT SAINT HILAIRE tant pour la construction principale que pour la construction annexe.

