

Règlement

Pièce PA10.

Commune de Talmont saint Hilaire
rue du Fief Mathias

Réalisation :
SIPO-PHILAM

Dossier :
L 16 6611 JL

Date :
NOVEMBRE 2019

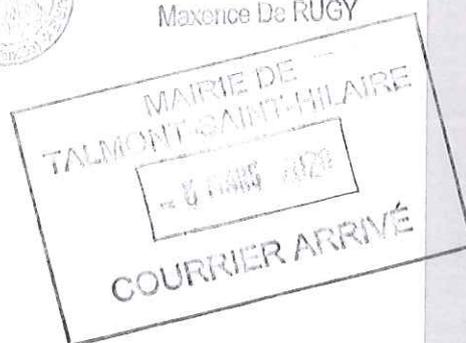
Indice :
A

VU POUR ÊTRE ANNEXÉ A MON ARRÊTÉ
EN DATE DU



12 MARS 2020

Le Maire
Maxence De RUGY



Lotissement
« La Motte de Talmont »



Architecte :

LT ARCHI
25 rue du Château
85800 St Gilles Croix de Vie
02 51 55 81 49
contact@ltarchi.fr

SELARL
Frédéric
GUILBAUDEAU



GÉOMÈTRE-EXPERT
CONSEILLER VALORISER GARANTIR

Centre d'Affaires 5ème Avenue
7, Allée Alain Guénant
Le Château d'Olonne
B.P. 10145
85104 LES SABLES D'OLONNE
Cedex
T 02.51.95.16.86
F 02.51.32.93.57
contact@guilbaudeau.fr

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 projet.

Le présent règlement s'applique à l'intérieur du projet de lotissement «La Motte de Talmont» situé sur la commune de Talmont Saint Hilaire, cadastré section 228YA n°73, tel que le périmètre en est défini sur le plan d'état des lieux et autres documents graphiques du dossier du permis d'aménager.

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.

Le terrain est situé en zone UBa au Plan Local d'Urbanisme.

Les lots 1 à 15 appliqueront les règles de la zone UBa du PLU **à la date des autorisations d'urbanisme**, complétées par le présent règlement au lotissement.

Il est opposable à quiconque détient à quelque titre que ce soit un terrain compris dans l'assiette foncière du projet.

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 de lot par l'aménageur

1 - 3 - DIVISION DU TERRAIN

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

Lots 1 à 15	6723m ²
Voirie	930m ²
Espaces verts	1018m ²
Alignement-domaine public	215m ²

Superficie totale du lotissement 8886m²

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

Voir article UBa 1 du PLU.

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

Voir article UBa 2 du PLU.

Les lots numérotés de 1 à 15 sont destinés à recevoir des constructions à usage d'habitation et leurs annexes.

2 - 3 - ACCES ET VOIRIE.

Voir article UBa 3 du PLU.

Les acquéreurs respecteront les accès automobile interdits figurés au plan de composition.

Les acquéreurs devront tenir compte des aménagements et des branchements aux divers réseaux réalisés par l'aménageur.

2 - 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX.

Voir article UBa 4 du PLU.

Les acquéreurs devront adapter leurs constructions aux branchements E.U. et E.P. desservant leur parcelle.

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 FT, candélabres, 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.
- qu'aux frais exclusifs de l'intéressé.

2 - 5 - FORME ET CARACTERISTIQUE DES LOTS.

Voir article UBa 5 du PLU complété par :

Les lots numérotés de 1 à 15 sont destinés à recevoir les constructions autorisées à l'article 2-1.

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

Des équipements d'infrastructure pourront être réalisés sur les espaces communs du lotissement.

Les lots 6, 7, 8, 9 et 10 comprennent au sud une partie de la zone humide répertoriée à préserver (où aucun traitement phytosanitaire ne sera autorisé).

Aucune construction, annexe, piscine, ni déblais ou remblais ne seront autorisés dans cette zone indiquée sur le plan de composition.

Pendant toute la période de construction des logements sur ces lots, les propriétaires devront faire en sorte que la zone humide soit préservée par le moyen de leur choix (délimitation par rubalise, clôture provisoire, ...).

Les lots 3, 4 et 5 sont grevés d'une zone non constructible de 5m de largeur correspondant à l'obligation de conserver le talus et les arbres qu'il supporte.

Les propriétaires de ces lots devront s'assurer de son entretien régulièrement.

L'acquéreur du lot n°6 ne devra faire en sorte que le niveau du sol fini de son habitation se situe au minimum à l'altitude 30.90m NGF.

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

Voir article UBa 6 du PLU complété par :

Un recul de 5 m 00 minimum sera imposé pour les garages, afin de réaliser le parking privatif au droit de celui-ci, cette distance étant appliquée par rapport à la voie servant d'accès au garage.

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

Voir article UBa 7 du PLU complété par :

Les lots 3, 4 et 5 sont grevés d'une zone non constructible de 5m de largeur sur leur limite nord-ouest.

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

Voir article UBa 8 du PLU.

2 - 9 - EMPRISE AU SOL.

Voir article UBa 9 du PLU.

2 - 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.

Voir article UBa 10 du PLU.

2 - 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS.

Voir article UBa 11 du PLU complété par :

Les clôtures prévues sur les lots 6 à 10 au droit des limites correspondantes à la zone humide indiquée au plan de composition, devront être perméables.

Elles seront réalisées uniquement sous forme d'un grillage d'une hauteur maximale de 1.80 mètres doublée d'une haie végétale d'une hauteur maximale de 2 mètres. Tout soubassement est interdit.

2 - 12 - STATIONNEMENT.

Voir article UBa 12 du PLU complété par :

A l'exception du lot n°6, tous les futurs propriétaires des lots réaliseront un parking ouvert sur la voie comprenant deux stationnements, l'ensemble de dimensions 5m x 5m minimum.

Le lot n°6 devra avoir un parking ouvert pour un stationnement de dimensions 4mx5m.

Pour les lots 4, 6, 7, 8, 9 et 10, l'emplacement de ce parking ouvert est figé (cf plan de composition).

Les acquéreurs des lots devront respecter les branchements aux divers réseaux réalisés par l'aménageur. Ils auront, malgré tout, la possibilité de modifier leurs emplacements comme il est précisé à l'article 2-4 du présent règlement.

2 - 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS.

Voir article UBa 13 du PLU.

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

N° du Lot	Surface Totale	Superficie de plancher (étage compris)	N° du Lot	Surface Totale	Superficie de plancher (étage compris)
1	467m ²	245m ²	9	448m ²	245m ²
2	393m ²	245m ²	10	473m ²	245m ²
3	420m ²	245m ²	11	483m ²	245m ²
4	431m ²	245m ²	12	312m ²	245m ²
5	400m ²	245m ²	13	307m ²	245m ²
6	782m ²	245m ²	14	320m ²	245m ²
7	581m ²	245m ²	15	379m ²	245m ²
8	527m ²	245m ²			
			TOTAL	6723m²	3675m²

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 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 projet 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 leur lot, et effectuer à l'identique le raccordement du trottoir après la construction des murs de clôture.

Nul ne pourra s'opposer à l'écoulement naturel des eaux provenant des fonds supérieurs (article C.C.640). Les clôtures latérales devront permettre l'écoulement naturel de ces eaux.

Certains acquéreurs de lot devront supporter, sur leur parcelle, la mise en place d'un coffret E.D.F. fausse-coupure ou d'éclairage. Ces coffrets ou bornes pourront être intégrés au mur de clôture (suivant les prescriptions de l'article 2-11 Clôtures).

Les lots concernés seront définis après étude des réseaux d'alimentation E.D.F.

Dans le cas où le mur de clôture en limite de 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, aux endroits indiqués sur le plan, destiné à bloquer le revêtement.

Les usagers des lots 6, 9, 10, 11 et 12 devront le jour de collecte, déposer leurs déchets ménagers sur la placette de retournement (et non dans leurs voies de desserte).

L'association syndicale devra prendre les mesures nécessaires pour éviter le stationnement des bacs à cet endroit en dehors des périodes de collecte.

Les résidents ne pourront à aucun moment se prévaloir d'un quelconque droit à exonération de la Taxe d'Enlèvement des Ordures Ménagères au motif que le ramassage de leurs déchets n'a pas lieu au porte à porte.

2 - 16 - TAXES.

Chaque acquéreur devra payer les taxes en vigueur.

- Taxe d'aménagement (TA)
- La Participation pour l'Assainissement Collectif (PAC)

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 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 des 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, 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.

Avant tout démarrage de constructions, les acquéreurs des lots devront obligatoirement déposer et avoir obtenu un permis de construire pour la maison d'habitation et une déclaration préalable pour les clôtures, annexes, abris de jardin, tant en façade qu'en limite séparative, en mairie de Talmont saint Hilaire.

Fait à Talmont saint Hilaire, le 07 novembre 2019

Le Géomètre-Expert :
M. Frédéric GUILBAUDEAU

Frédéric GUILBAUDEAU
Géomètre Expert D.P.L.G.
N° INSC 4773 A
7 allée Alain Guenant - Le Château d'Olonne
Tél. 02 51 95 16 85
ORDRE DES GEOMETRES - EXPERTS
SELARL de Géomètre-Expert n° 96806

L'Architecte :
M. Alexandre LANGLAIS

Signature faite en page de garde

L'Aménageur :
M. Henry-Claude ROUSSEAU

SIPO
Philan
AMÉNAGEMENT ENVIRONNEMENTAL
RCS La Roche-sur-Yon B 430 273 177 - SIRET 430 273 177 00011 - APE 4289Z
Tél. 02 51 21 49 53
06 14 59 11 08
Fax : 02 51 22 07 98
agence@siपो@orange.fr
8, rue le Corbusier - Z.I. Les Plesses
85100 LE CHATEAU D'OLONNE

ANNEXE 1

PRESTATIONS DUES PAR L'AMENAGEUR ET OBLIGATIONS DE L'ACQUEREUR

Prestations dues par l'aménageur	Travaux ou obligations à la charge de l'acquéreur
<p>A - VOIRIE - Aménagement des espaces communs (voies trottoirs) suivant le programme des travaux</p>	<p>- Conservation en bon état - Remise en état après exécution des clôtures ou autres</p>
<p>B - ASSAINISSEMENT - Assainissement de type séparatif - Branchements EU – EP</p>	<p>- Réalisation du réseau interne séparant eaux usées et eaux pluviales - Réalisation d'un regard pour pose de syphon - Raccordement des branchements E.U. et E.P.</p>
<p>C - ELECTRICITE - Amené d'un câble électrique basse tension et pose d'un coffret de branchement en limite de propriété</p>	<p>- Pose du compteur et raccordement à la construction - Déplacement éventuel du coffret</p>
<p>D - TELEPHONE - Pose de fourreaux sous trottoirs ou chaussées et amené d'un fourreau aiguillé jusqu'au regard de branchement posé à l'intérieur de chaque lot et au niveau du terrain naturel</p>	<p>- Renforcement, remplacement éventuel et mise à niveau définitive du regard individuel - Pose d'un fourreau aiguillé du coffret à la construction. - A la demande de l'acquéreur, les services des Télécommunications réaliseront le raccordement de l'abonné au réseau.</p>
<p>E - EAU POTABLE - Branchement individuel dans le regard</p>	<p>- Pose du compteur, ouverture du branchement. - Raccordement du compteur au réseau intérieur - Mise à niveau du regard</p>
<p>F - ECLAIRAGE PUBLIC - Mise en place de candélabres sur l'espace commun</p>	<p>- Conservation en bon état et déplacement éventuel</p>
<p>H - FIGURATION DE LA LIMITE DE PROPRIETE - Bornage, plan de bornage</p>	<p>- Conservation en état du bornage - Toute remise en place de bornes sera à la charge de l'acquéreur</p>
<p>I - BOITE A LETTRES</p>	<p>- Pose d'une boîte à lettres suivant les normes de la Poste ou utilisation de la batterie si présence de celle-ci.</p>
<p>J - PLANTATIONS - Réalisation des espaces verts et plantations conformément au plan des travaux et au programme des travaux</p>	<p>- Conservation en bon état</p>

Le gâchage du mortier, béton, etc... ainsi que le dépôt de matériaux à des fins privatives sur les espaces communs sont interdits

Les acquéreurs des lots seront tenus responsables des dégâts provoqués de leur fait ou celui de leurs entreprises, aux chaussées, bordures, trottoirs, canalisations, plantations et tout équipement des espaces communs

