



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

Rue des Brégeons
Rue Ventose

**Lotissement à
usage principal d'habitation
"Le Tanès 2"**

VU POUR ÊTRE ANNEXÉ A MON ARRÊTÉ
EN DATE DU

- 8 MARS 2021



Le Maire
Maxence De Rugy

GÉOUEST
26, rue Jacques Yves Cousteau - BP 50352
85009 LA ROCHE SUR YON cedex
Tél. 02 51 37 27 30 - contact@geouest.fr
N° siret 480 365 956 00014

Lucas GEVERS

Paysagiste Concepteur
GEOUEST



GÉOUEST

DES EXPERTS POUR DES CONSEILS SUR MESURE
26 rue J.Y Cousteau ■ BP 50352
85009 LA ROCHE SUR YON CEDEX
Tél. 02 51 37 27 30 ■ contact@geouest.fr

Aux Sables d'Olonne,
Le 30/10/2020
L'aménageur

PA10 - REGLEMENT

REÇU le
13 NOV. 2020
Rép: -----



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
Annexe 1	11



1. 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 "Le Tanès 2" situé rue des Brégeons 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 29 à 74 sont destinés à l'usage principal d'habitat ; ils ne pourront recevoir qu'un seul logement par lot.

L'îlot B est destiné à l'habitat pour minimum 17 logements sociaux.

Les lots V1, V2, V3 et V4 sont destinés à la voirie de desserte du lotissement, les lots EV1, EV2, EV3 et EV4 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 subdivision de lots est interdite pour les lots 29 à 74.

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 29 à 74 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 30, 38 à 42 et 51 à 74, 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 29 à 74 devra être de 6m 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 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 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 les lots 29 et 30, par présentation à l'angle Sud-Ouest du lot 31 ;
- Pour l'ensemble des autres lots par présentation en façade de lots en bordure de chaussées ;

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, les obligations d'implantations d'une partie de la construction et le sens de faitage définies au plan de composition (PA4). Ceci dans le but de favoriser l'exposition solaire du logement.

Des implantations différentes que celles prévues dans le PLU étant possible dans les lotissements, il est convenu que :

- Les lots situés au Nord (lots 29 à 36) devront s'implanter avec un recul minimum de 5 mètres à la voie. La façade pourra observer un recul supérieur pour privilégier le jardin au Sud ;
- L'ensemble des autres lots devront s'implanter avec un recul minimum d'un mètre sur la façade du lot afin de permettre l'implantation des coffrets. (cf 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).

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 des 2 limites séparatives, soit en retrait des 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

Les constructions devront respecter les dispositions de l'article 1AUba8 du PLU.

2.9. Emprise au sol

Les constructions devront respecter les dispositions de l'article 1AUba9 du PLU et ainsi l'emprise au sol sera limitée à 50% de la superficie du lot (cf tableau p.8).

Cependant, conformément au PLU, l'emprise au sol pourra être augmenté à 60% si le projet de construction répond aux conditions fixées par l'article R 111-21 du Code de la Construction et de l'Habitation.

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

Se référer au plan des clôtures en Annexe 1.

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.

Au droit des espaces verts ou sur les limites autre que la façade de la maison, la clôture pourra être doublée d'une haie d'une hauteur maximale de 2 mètres.



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 pourront être constituées d'un mur d'une hauteur maximale de 1,80 m enduit des deux faces identiques 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 deux places de stationnement constituées :

- d'un emplacement privatif de 6,00 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.

Un garage incorporé ou non à l'habitation en supplément est également autorisé ;

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 30, 38 à 42 et 51 à 74 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, lauriers palmes et les haies monospécifiques sont à proscrire.

Sur les lots libres, l'espace situé entre l'alignement à la voie et la façade de la construction devra être aménagé en jardin paysagé. Ainsi, aucun aménagement minéral ne sera autorisé sur cette emprise à l'exception des stationnement privatifs 6x5m obligatoires.



2.14. Possibilité maximale d'occupation des sols

Il a été fixé pour l'ensemble du lotissement une surface de plancher de 9 950m² m² répartie comme suit :

Numéro de lot	Superficie (m ²)	Emprise au sol autorisée (m ²) 50%	Surface de plancher autorisée (m ²)
29	335	168	170
30	341	171	170
31	372	186	180
32	345	173	170
33	345	173	170
34	322	161	170
35	322	161	170
36	345	173	180
37	395	198	180
38	580	290	210
39	532	266	210
40	352	176	180
41	347	174	180
42	317	159	170
43	322	161	170
44	322	161	170
45	322	161	170
46	322	161	170
47	322	161	170
48	322	161	170
49	322	161	170
50	322	161	170
51	344	172	170
52	360	180	180
53	360	180	180
54	360	180	180
55	315	158	170
56	341	171	170
57	315	158	170
58	315	158	170
59	315	158	170
60	314	157	170
61	276	138	170
62	300	150	170
63	300	150	170
64	300	150	170
65	307	154	170
66	363	182	180
67	330	165	170
68	330	165	170
69	308	154	170
70	537	269	210
71	401	201	200
72	455	228	200
73	457	229	200
74	465	233	200
Ilot B	1821	911	1500
TOTAL	18115	9058	9650

En complément des surfaces planchers définies ci-dessus, l'aménageur se conserve le droit d'octroyer une surface plancher supplémentaire aux lots selon le projet de construction des acquéreurs, dans une limite de 300 m² sur l'ensemble du lotissement.



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, de l'éclairage public, etc... 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 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

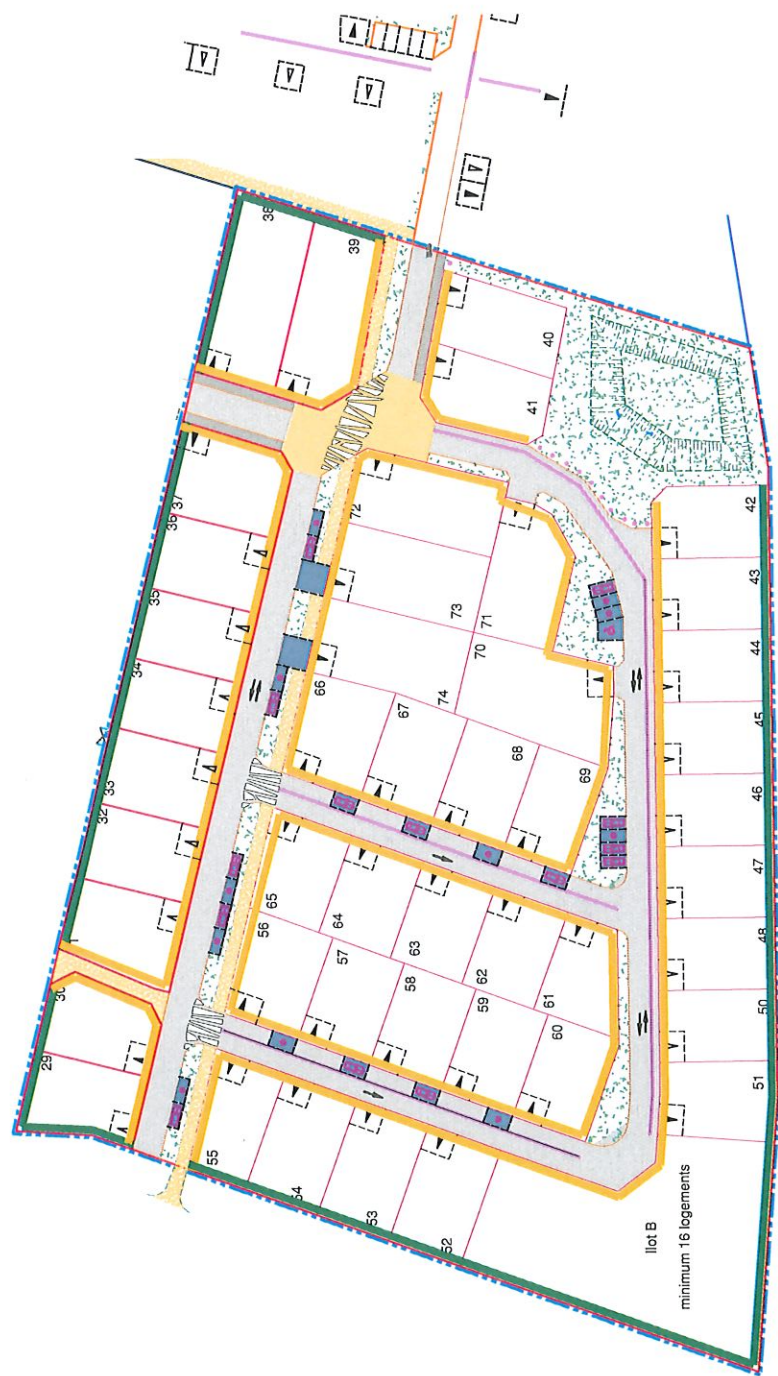
Les acquéreurs des lots doivent obligatoirement déposer une demande de permis ou une déclaration préalable suivant la réglementation en vigueur en Mairie de TALMONT SAINT HILAIRE tant pour la construction principale que pour la construction annexe.



Annexe 1



PLAN DES CLOTURES



AMENAGEMENT SUR DOMAINE PRIVE

— Limite type A : Clôture composée d'un grillage de couleur verte et poteaux de même couleur d'une hauteur h:1.80m max, doublé d'une haie végétale (hauteur max 2m)

— Limite type B - Clôture composée de maçonnerie enduite sur les deux faces et peinte dans des tons en harmonie avec le bâtiment principal, ou en pierres de pays apparentes (hauteur max entre 0,80 et 1,20m)
 Au droit des espaces verts ou des limites autres que la façade de la maison, la clôture pourra être doublée d'une haie d'une hauteur maximale de 2 mètres



SIPO et PHILAM
 6, rue Le Corbusier
 ZI Les Plesses
 85180 LE CHATEAU D'OLONNE
 BP 11850
 85118 LES SABLES D'OLONNE

Lucas GEVERS
 Paysagiste Concepteur
 DPLG
 GEOUEST



26 rue J.Y. Cousteau - BP 50352
 85009 LA ROCHE-SUR-YON CEDEX
 Tél. 02.51.37.30 - contact@geouest.fr



