

PA.10

**DOSSIER DE DEMANDE
DE PERMIS D'AMENAGER**

**Lotissement en 49 lots
« LE FIEF MARTEL I »**

COMMUNE DE TALMONT SAINT HILAIRE
Département de la VENDEE

REGLEMENT

Lotissement réalisé par :



Sommaire :

- 1 – Dispositions Générales
- 2 – Mode d'Occupation et d'Utilisation des Sols
- 3 – Dispositions complémentaires
- 4 – Servitudes d'intérêt général
- 5 – Servitudes particulières

Annexe 1 : Tableau récapitulatif des Surfaces caractéristiques des lots
Annexe 2 : Extrait du règlement de la zone 1AUbb du PLU
Annexe 3 : Extrait du Plan Vert communal

Modifications du 15.06.2020 ; §2.11



SELARL GARCIA-GUYAU
Jacques GUYAU Géomètre-Expert
120 rue Richard Cœur de Lion
85440 TALMONT-ST-HILAIRE
02 51 90 62 71



Architecte DPLG:
ADI Concept - Sébastien BLANDIN-BOISSEAU
1691 Avenue de l'Atlantique
85440 TALMONT-ST-HILAIRE

1 – DISPOSITIONS GENERALES

1.1 – Objet du règlement:

Le présent règlement 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 en 49 lots dit « **LE FIEF MARTEL I** » situé :

- commune de TALMONT SAINT HILAIRE,
- lieu-dit « Le Fief Martel »
- sur un terrain cadastré section 228BT n°10p, 11p, 19p, 20p, 26p et 28p
- pour une superficie d'arpentage avant bornage de **26 343m²**, tel que le périmètre est défini, suivant l'état des lieux sur le Plan de l'Etat Actuel n°PA.3 et autres documents graphiques du dossier de demande d'autorisation.

Le bornage périmétrique sera effectué après obtention du PA.

De légères modifications pourront être apportées, notamment aux surfaces des lots.

Les numéros de cadastre précités seront annulés et remplacés par une nouvelle numérotation des services du Cadastre, après établissement du Document d'Arpentage intervenant après l'autorisation de lotir.

1.2 – Division du terrain :

Les lots numérotés de 1 à 47 sont destinés à recevoir des constructions à usage d'habitation, et seront destinés à la construction d'un seul logement par lot et ses annexes éventuelles, hormis les lots 48 et 49 voués à de l'habitat collectif social.

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

* Voirie:	4 339 m ²
* Espaces verts :	4 493 m ²
* 1 à 47 (lots individuels) :	14 933 m ²
*48 et 49 (lots collectifs sociaux – 19 logements soit 28.8%) :	2 578 m ²
Total :	26 343 m²

2 – MODE D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DES SOLS :

Au Plan Local d'Urbanisme (PLU), approuvé le 13/12/2012, le terrain est situé en **zone 1AUbb**.

Aussi, en sus du droit des tiers et du Plan Local d'Urbanisme de la commune de TALMONT SAINT HILAIRE, à savoir les articles 1 à 14 du règlement de la zone 1AUbb applicables aux lots individuels 1 à 47 et aux lots collectifs 48 et 49, conformément à l'extrait ci-annexé (Annexe 2), sont applicables les dispositions particulières énoncées dans ce Règlement.

Il sera fait application de l'article R.151-21 du Code de l'Urbanisme concernant les articles 6 et 7 du PLU.

Un exemplaire de ce Règlement devra être remis à chaque acquéreur de lot par l'aménageur.

2.1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :

cf. PLU (Article 1AUbb 1)

2.2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES :

Sont autorisées, les constructions à usage principal d'habitation.

- **Les lots 1 à 47** sont destinés à recevoir des constructions à usage individuel d'habitation, et de manière secondaire à usage d'activités (commerces, services) compatibles avec l'habitat et l'environnement.

- **Les lots 48 et 49** sont destinés à recevoir des constructions à usage collectif d'habitation, de type social.
 - o Lot 48 = 9 logements
 - o Lot 49 = 10 logements

2.3 – ACCES: (COMPLEMENT A L'ARTICLE 1AUBb.3)

La desserte automobile de cette opération d'habitat s'effectue à partir et de la voirie interne à créer.

Les zones d'accès interdits sont portées au Plan de Composition PA.4.

Contraintes diverses d'accès : les propriétaires devront tenir compte des contraintes imposées par la mise en place par le lotisseur des branchements EU, EP, regard d'Eau Potable ou Telecom, coffret ELEC, candélabres dont l'emplacement est indiqué sur le Plan des Travaux (PA8).

2.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX ET SERVICES

L'acquéreur d'un lot ne peut apporter, et qu'à ses frais exclusifs, de modifications aux équipements programmés ou mis en place sur son propre lot (branchements EU, EP, regard d'Eau Potable ou TELECOM, coffrets ELEC, etc) ou sur les espaces communs qu'après accord :

- du lotisseur tant qu'il restera propriétaire de parcelles dans le lotissement
- des maîtres d'ouvrages ou concessionnaires des réseaux

*** Eau Potable :**

Le lotisseur prend en charge la réalisation, pour chaque lot des branchements jusqu'à un regard PVC depuis le réseau d'eau potable public.

Les acquéreurs des lots devront obligatoirement s'y raccorder. La pose du compteur et l'ouverture du branchement seront à leur charge.

Toute jonction du réseau public d'eau potable à un réseau d'adduction d'origine différente est interdite.

*** Assainissement :**

Eaux Pluviales :

Les eaux pluviales ne doivent pas se déverser directement ou indirectement sur la voie publique ou l'espace collectif.

Le lotisseur prend en charge la réalisation des antennes de branchements au réseau d'Eaux Pluviales pour chaque lot, jusqu'à 1m à l'intérieur du lot, ainsi qu'un tabouret à passage direct.

Les acquéreurs des lots devront obligatoirement s'y raccorder, par écoulement gravitaire ou bien à l'aide d'une pompe de relevage (installation à la charge des propriétaires ou constructeurs).

Les permis de construire devront mentionner la profondeur du réseau (cotes radiers des branchements) et le schéma de raccordement.

Les acquéreurs des lots veilleront à ne pas aggraver la servitude d'écoulement naturelle des eaux sur les fonds inférieurs, en application des articles 640 et 641 du Code Civil.

Eaux Usées :

Le lotisseur prend en charge la réalisation des antennes de branchements au réseau d'Eaux Usées pour chaque lot, jusqu'à 1m à l'intérieur du lot, ainsi qu'un tabouret à passage direct sur la voirie commune à créer.

Les acquéreurs des lots devront obligatoirement s'y raccorder, par écoulement gravitaire ou bien à l'aide d'une pompe de relevage (installation à la charge des propriétaires ou constructeurs).

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 fausse coupure. 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 Telecom 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 de lot devront supporter, sur leur parcelle, la mise en place d'une boîte Telecom. Cette borne sera juxtaposée au coffret ENEDIS.

* Ordures ménagères :

Les ordures ménagères seront déposées le jour du ramassage, en conteneurs individuels, le long des voiries internes du lotissement.

* Protection incendie des lots 48 et 49 :

Si le débit du poteau incendie implanté dans l'opération s'avérait insuffisant, les acquéreurs des lots devront réaliser un complément par implantation d'un nouvel hydrant ou d'une cuve enterrée ; ce complément pouvant desservir plusieurs lots.

2.5 – FORME ET CARACTERISTIQUES DES LOTS

La forme des différents lots composants le lotissement doit être conforme aux documents graphiques approuvés.

Les lots numérotés **1 à 49** sont destinés à recevoir des constructions autorisées à l'article 2.2 du présent règlement.

2.6. – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- cf. PLU (Article 1AUbb 6)
- cf. Plan de Composition PA.4 ou Plan de Vente de lot
- Un recul de 5m mini, par rapport à la voie d'accès, sera imposé pour la construction des garages ou stationnements couverts.

Recommandation (lots 1 à 47) :

Pour les parcelles situées au Sud de la voie ou de l'emprise publique : une implantation en limite de l'espace public est à favoriser de manière à permettre un ensoleillement optimal de la façade et créer un jardin bien exposé.

Pour les parcelles situées au Nord de la voie ou de l'emprise publique, l'implantation des constructions en retrait est à privilégier pour profiter d'un jardin ensoleillé sur le devant.

2.7. – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :

- cf. PLU (Article 1AUbb 7)
- cf. Plan de Composition PA.4 ou Plan de Vente de lot
- Les constructions devront être implantées en retrait de 3m minimum des limites correspondant au périmètre du lotissement.
- Les constructions devront être implantées soit d'une limite latérale de lot à l'autre, soit en retrait par rapport à une ou deux limites latérales de lot, ce retrait devant être au moins égal à 3.00 mètres.
- Sur les lots 48 et 49, un ancrage de bâtiment est imposé, tel qu'indiqué au plan de composition PA4.

2.8. – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PARCELLE :

- cf. PLU (Article 1AUbb 8)

2.9. – EMPRISE AU SOL :

- cf. PLU (Article 1AUbb 9)

2.10. – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS :

- cf. PLU (Article 1AUbb 10)

2.11. – ASPECT DES CONSTRUCTIONS :

- cf. PLU (Article 1AUbb 11)
- Les toitures des constructions doivent être en pente comprise entre 25 % et 37 % recouvertes avec de la tuile de pays, à l'exception des garages ou des annexes qui pourront être en toiture terrasse.
Les ardoises ne sont pas autorisées.
- Les constructions principales des lots 48 et 49 comporteront obligatoirement un étage (R+1).
- Les constructions édifiées sur les lots 48 et 49 devront présenter une unité architecturale.

2.12. – STATIONNEMENT :

- cf. PLU (Article 1AUbb 12)

2.13. – REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- cf. PLU (Article 1AUbb 13)
- La partie du terrain comprise entre les constructions et la limite sur rue doit être végétalisée. Les cultures potagères sont exclues de cette zone.
- Chaque propriétaire doit entretenir son lot et procéder en temps voulu aux élagages de haies même s'il n'y a pas de construction sur le lot.

2.14 – SURFACE DE PLANCHER :

Le tableau ci-après sous dénomination « ANNEXE 1 » donne la superficie et la Surface Maximale de Plancher de chaque lot.

3 - DISPOSITIONS COMPLEMENTAIRES :

3.1 – Création d'un Association Syndicale:

Les voies, les espaces verts, les réseaux du lotissement sont destinés à être cédés à l'Association Syndicale (lots V1 et EV1 à EV6).

Le lotisseur s'engage, conformément aux articles R442-7 et R442-8 du code de l'urbanisme, à créer une Association Syndicale à laquelle les espaces communs et équipements propres au lotissement seront cédés une fois achevés.

La voirie demeurera affectée à la circulation publique sans aucune restriction. L'entretien de celle-ci et des réseaux correspondants incomberont au lotisseur jusqu'à la prise en charge par l'Association Syndicale.

3.2 – Taxes :

Les acquéreurs des lots seront astreints au règlement des taxes d'urbanisme en vigueur à la date du permis de construire.

3.3 - Adhésion aux présentes :

La signature des actes comporte l'attribution en pleine propriété d'un lot déterminé ainsi que l'adhésion complète aux dispositions du présent règlement dont un exemplaire doit être remis à chaque acquéreur du lot.

3.4 – Dispositions afférentes aux applications des 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 désuétude, par une décision des parties privées fussent-elles unanimes.

Une modification ne peut intervenir que par voie d'arrêté pris par l'autorité compétente.

Au-delà de la période de 10 ans d'application du Règlement.

4 – SERVITUDES D'INTERET GENERAL :

Il peut être implanté sur la voirie des installations d'intérêt commun (candélabres, poteaux,...). Les propriétaires ou ayants-droits doivent souffrir sans indemnité l'apposition, l'inscription ou la mise en place d'installations d'intérêt commun. Toutes modifications d'ouvrage sont à la charge des demandeurs.

Les acquéreurs des lots devront supporter, sur leur parcelle et à l'alignement de la voie, la mise en place de fausse coupure électrique, de chambres de tirage des services de télécommunications et d'éclairage, dans le cadre de la réalisation des réseaux de viabilité. Ils devront les intégrer à leurs clôtures.

Tout acquéreur de lot accepte sans réclamation la possibilité pour un lotissement voisin ou une extension du présent lotissement, d'utiliser les voies de celui-ci aussi bien pour la pose de réseaux que pour la circulation des véhicules.

5 – SERVITUDES PARTICULIERES :

Chaque acquéreur de lot sera tenu de supporter les marques, bornes, piquets de bornage de sa parcelle. Les repères de bornage enlevés, notamment au cours des travaux de constructions ou de clôture, seront rétablis par le géomètre aux frais de l'acquéreur responsable.

ANNEXE 1

**Tableau récapitulatif des
surfaces caractéristiques des lots**

TALMONT-ST-HILAIRE - Lotissement " LE FIEF MARTEL I "
49 lots dont 2 lots collectifs sociaux

N° de lot	Superficie	Surface maximale de plancher *	Nombre de logements	Affectation
1	278	140	1	Habitat individuel
2	300	150	1	Habitat individuel
3	300	150	1	Habitat individuel
4	300	150	1	Habitat individuel
5	300	150	1	Habitat individuel
6	300	150	1	Habitat individuel
7	300	150	1	Habitat individuel
8	278	140	1	Habitat individuel
9	324	160	1	Habitat individuel
10	315	155	1	Habitat individuel
11	315	155	1	Habitat individuel
12	315	155	1	Habitat individuel
13	315	155	1	Habitat individuel
14	315	155	1	Habitat individuel
15	306	150	1	Habitat individuel
16	291	145	1	Habitat individuel
17	300	150	1	Habitat individuel
18	300	150	1	Habitat individuel
19	300	150	1	Habitat individuel
20	300	150	1	Habitat individuel
21	300	150	1	Habitat individuel
22	308	150	1	Habitat individuel
23	318	155	1	Habitat individuel
24	315	155	1	Habitat individuel
25	315	155	1	Habitat individuel
26	315	155	1	Habitat individuel
27	315	155	1	Habitat individuel
28	315	155	1	Habitat individuel
29	315	155	1	Habitat individuel
30	344	170	1	Habitat individuel
31	353	175	1	Habitat individuel
32	340	170	1	Habitat individuel
33	320	160	1	Habitat individuel

* Surface répartie par le lotisseur

NOTA : Les superficies indiquées sont celles avant bornage du périmètre du lotissement.
De légères variations pourront intervenir sur ce tableau suite au bornage.

34	300	150	1	Habitat individuel
35	300	150	1	Habitat individuel
36	332	160	1	Habitat individuel
37	466	230	1	Habitat individuel
38	336	165	1	Habitat individuel
39	336	165	1	Habitat individuel
40	336	165	1	Habitat individuel
41	336	165	1	Habitat individuel
42	328	165	1	Habitat individuel
43	306	150	1	Habitat individuel
44	318	155	1	Habitat individuel
45	331	165	1	Habitat individuel
46	343	170	1	Habitat individuel
47	340	170	1	Habitat individuel
48	1231	900	9	Habitat collectif social
49	1347	1000	10	Habitat collectif social
Total lots	17511	9295	66	
EV1	1463			
EV2	192			
EV3	674			
EV4	701			
EV5	1404			
EV6	59			
Total EV	4493			
V1	4339			
Total voirie	4339			
TOTAL	26343			

* Surface répartie par le lotisseur

NOTA : Les superficies indiquées sont celles avant bornage du périmètre du lotissement.
 De légères variations pourront intervenir sur ce tableau suite au bornage.

ANNEXE 2

EXTRAIT DU REGLEMENT
DU PLAN LOCAL D'URBANISME
DE TALMONT SAINT HILAIRE

Zone 1AUbb

Approuvé le 13/12/2012

Applicable aux
Lots individuels 1 à 47
Et Lots collectifs 48 et 49

du

Lotissement
LE FIEF MARTEL I

Chapitre 22. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUbb

ARTICLE 1AUbb 1 / OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans toute la zone sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les constructions, installations, aménagements et travaux qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec le caractère de la zone.
2. Les constructions isolées sauf lorsqu'elles s'intègrent dans une opération d'ensemble déjà autorisée.
3. toute opération qui ne comporte pas de logements collectifs et/ou individuels groupés dans les zones de plus de 2 ha
4. toute construction qui n'est pas réalisée dans le cadre d'une opération d'ensemble concernant un terrain d'une superficie inférieure à 10 000 m². Des superficies inférieures pourront exceptionnellement être admises si l'opération concerne la totalité d'un îlot, le reliquat d'une zone en partie urbanisée ou encore une opération d'intérêt collectif.
5. Les constructions, installations, aménagements et travaux destinés aux activités industrielles, agricoles et forestières.
6. Les constructions à usage d'entrepôts, autres que celles visées à l'article 1AUbb 2.
7. Les installations classées pour la protection de l'environnement, à l'exception de celles mentionnées à l'article 1AUbb 2.
8. Les parcs résidentiels de loisirs (PRL), les terrains de camping.
9. La pratique du camping et l'installation de caravanes et de camping-cars en dehors des terrains aménagés à cet effet, quelle qu'en soit la durée.
10. Les aménagements de terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.
11. Les annexes et garages individuels sur terrain nu, non construit.
12. Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes.
13. A moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés.
14. Les éoliennes personnelles.

Article 1AUbb 2 / OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

En exception à l'application de l'article 1, dans toute la zone, sont admises, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. L'extension des constructions régulièrement édifiées avant l'approbation du PLU (conseil municipal du 13/12/2012), ayant une destination dont la création est interdite à l'article 1AUbb 1.
2. Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique.
3. Les programmes de construction ou d'aménagement créant plus de 600 m² de surface de plancher à destination d'habitation, à condition qu'un minimum de 20% de la surface de plancher à destination d'habitation soit affectée à des logements à usage locatif financés par des prêts aidés par l'État ci-après : PLAI, PLUS, PLS ou dispositif équivalent à intervenir.

4. Les constructions destinées à une activité d'entreposage dès lors qu'elle est liée à une autre activité exercée sur le même terrain d'assiette ou sur un terrain contigu.
5. Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou déclaration en application des articles L. 511-1 et suivants du code de l'environnement, à condition qu'elles répondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des usagers et habitants de la zone, et/ou qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances incompatibles avec le fonctionnement du quartier.

Les occupations et utilisations du sol concernées par des périmètres particuliers sont admises selon les conditions suivantes :

6. Les extensions, l'aménagement ou la démolition de certains éléments de « patrimoine bâti » faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme figurant aux documents graphiques du règlement, dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la valeur de ce patrimoine ou qu'ils sont rendus nécessaires pour assurer la sécurité des usagers, la salubrité des locaux, ou encore la mise en valeur de l'ensemble du terrain d'assiette.
7. Dans le cas où le terrain est situé dans un secteur où des orientations d'aménagement et de programmation sont définies, tout projet doit être compatible avec ces orientations (se reporter à la pièce n°4).
8. Dans le cas où le terrain est situé dans le périmètre d'une Zone d'Aménagement Concerté, tout projet doit être compatible avec les orientations définies dans le plan d'aménagement de la zone annexé aux documents graphiques du règlement (se reporter à la pièce 3.b.).
9. Dans le cas où le terrain est situé dans un secteur soumis à des risques naturels ou technologiques : les dispositions de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme s'appliquent aux demandes d'occupation et d'utilisation du sol, pour préserver les biens et les personnes conformément aux dispositions en vigueur.
10. Tout projet pourra faire l'objet de prescriptions particulières destinées à limiter l'exposition aux risques.

Article 1Aub 3 / CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées :

Pour être autorisé, un projet doit se trouver sur un terrain d'assiette desservi par des voies, publiques ou privées, répondant aux conditions suivantes :

- disposer de caractéristiques techniques et de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet,
- permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, des véhicules de ramassage des ordures ménagères, de nettoyage et de viabilité hivernale,
- permettre la desserte du terrain d'assiette du projet par les réseaux nécessaires à l'opération,
- Disposer d'une largeur minimale de 4 mètres.

Toute voie nouvelle doit en outre :

- être conçue pour s'intégrer au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier,
- donner une place adaptée aux modes de déplacement « doux » (vélo, piéton) : les zones de rencontre, définies dans le décret du 30 juillet 2008, peuvent être autorisées à ce titre.
- répondre à toutes les conditions exigées pour leur classement dans la voirie communale,
- intégrer un dispositif de rétention, infiltration ainsi qu'un ouvrage de dépollution des eaux pluviales.

En cas d'impossibilité avérée, il peut être admis exceptionnellement des voies en impasse. Elles doivent comporter à leur extrémité une aire de manœuvre suffisante pour le retournement des véhicules et des engins de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

Dans le cas de l'aménagement progressif de la zone, les voies en impasse sont provisoirement autorisées sans condition de longueur. Il convient dans ce cas :

- de prévoir leur prolongement en respect des orientations d'aménagement et de programmation ;
- de traiter l'aire de manœuvre provisoire de façon à la transformer à terme en espace de stationnement paysager ou autre type d'espace commun.

3.2. Conditions d'accès aux voies ouvertes au public :

Pour être constructible, un terrain d'assiette de projet doit avoir accès à une voie ouverte au public.

Le nombre et la largeur des accès doivent être limités aux conditions d'une desserte satisfaisante du projet.

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies et des personnes utilisant cet accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Cette appréciation peut se traduire par une interdiction d'accès sur certaines voies ou portions de voies.

ARTICLE 1Aubb 4 / CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT ET CONDITIONS DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF

4.1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable respectant la réglementation en vigueur relative notamment à la pression et à la qualité.

4.2. Assainissement et eaux pluviales

o Eaux usées

Si les réseaux collectifs d'assainissement existent, tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible d'évacuer des eaux domestiques usées doit y être raccordé. L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement doit être préalablement autorisée par le maire ou le président de l'établissement public compétent en matière de collecte (la mise en place d'un pré-traitement peut être imposée suivant les caractéristiques des eaux usées rejetées par l'activité).

En l'absence de réseaux collectifs d'assainissement, ou en attente de ceux-ci, toute construction ou installation devra diriger ses eaux usées vers un dispositif d'assainissement non collectif en adéquation avec la nature du sol, conformément à la réglementation en vigueur. Ces dispositifs seront conçus de manière à être branchés ultérieurement sur le réseau collectif, dès sa réalisation.

o Eaux pluviales

Quelle que soit la nature de l'aménagement, afin de limiter l'impact du rejet des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la loi sur l'eau n°92-3 du 3 janvier 1992, la pollution par temps de pluie doit être réduite et traitée en amont, et le débit de rejet des eaux pluviales dans le réseau public ou le milieu naturel doit être maîtrisé.

Pour les eaux pluviales de toiture et de ruissellement, le recueil, l'utilisation, l'infiltration sur le terrain d'assiette du projet, à l'aide de dispositifs de stockage, de traitement et d'infiltration conformes à la législation en vigueur, doit être la première solution recherchée.

Seules les eaux pluviales résiduelles, qui ne peuvent pas être infiltrées sur le terrain d'assiette du projet, doivent être dirigées vers le réseau d'évacuation des eaux pluviales ou le milieu naturel.

4.3. Réseaux divers

Sur le terrain d'assiette du projet, tous les câbles de distribution des réseaux doivent être enterrés sauf impossibilité technique justifiée. En cas d'impossibilité, à l'exclusion des opérations d'ensemble pour lesquelles cette clause est impérative, leur implantation devra tenir compte de l'harmonie du paysage et s'intégrer dans le site.

Les coffrets de distribution et les transformateurs doivent être intégrés harmonieusement à la construction ou dans les clôtures.

4.4. Gestion des déchets

En cas d'impossibilité technique pour une collecte en porte à porte (manœuvre pour les camions notamment), les opérations d'aménagement d'ensemble, devront aménager sur le terrain d'assiette un espace destiné au stockage des déchets, de caractéristiques techniques et de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.

ARTICLE 1Aub 5 / SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non règlementé.

ARTICLE 1Aub 6 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Constructions nouvelles

Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, soit en recul de 3 mètres minimum par rapport à l'emprise publique ou à la voie.

Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- lorsque la construction projetée est une annexe placée à l'arrière d'une construction.
- Lorsque le projet concerne un ouvrage de transport et de distribution d'énergie électrique
- Dans le cadre d'une étude d'ensemble définissant ses propres règles (lotissements, groupes d'habitations...) des règles différentes peuvent également être admises à condition que les règles d'implantation soient clairement définies dans le cadre de l'opération elle-même et à condition de respecter l'harmonie générale.

6.2. Extensions, rénovations, adaptations ou changements de destination

Les constructions doivent respecter un recul de 3 mètres minimum par rapport à la voie ou l'emprise publique.

Des implantations différentes sont possibles dans le cas où la construction projetée est une extension, une rénovation, une adaptation ou un changement de destination d'une construction existante située en recul différent de 3 mètres.

6.3. Piscines

L'implantation des piscines doit être effectuée de manière à ce que celles-ci ne soient pas visibles depuis les voies ou emprise publiques.

ARTICLE 1Aub 7 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

7.1 Constructions nouvelles

Dans la bande de constructibilité principale

Les constructions doivent être implantées en retrait de toutes les limites séparatives. 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 les 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 par 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.

7.2 Extensions, rénovations, adaptations ou changements de destination

Les règles sont identiques à celles des constructions nouvelles, à l'exception des cas suivants :

- les travaux d'extension, de rénovation, d'adaptation ou de changement de destination de constructions existantes à la date d'approbation du PLU (conseil municipal du 13/12/2012), implantées différemment, peuvent être conçus dans le prolongement des murs et dans le respect du retrait existant.

7.3 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 20m² et une hauteur de façade Hf inférieure ou égale à 3,50 mètres. Dans ce cas, l'implantation en limite séparative sur l'ensemble du terrain est autorisée.

ARTICLE 1Aubb 8 / IMPANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les dispositions ci-après visent l'implantation de plusieurs constructions sur une même unité foncière.

Lorsque deux constructions édifiées sur un même terrain ne sont pas contiguës, la distance les séparant doit être au moins égale à la hauteur de façade Hf de la construction la plus élevée.

Cette distance peut être réduite de moitié dans le cas où les façades en vis-à-vis ne comportent pas de baies.

Les constructions annexes d'une emprise au sol inférieure à 20m² et d'une hauteur de façade Hf inférieure ou égale à 3,50 mètres ne sont pas visées par cet article.

ARTICLE 1Aubb 9 / EMPRISE AU SOL

9.1. Règle générale

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 40%.

9.2. Dispositions particulières

L'emprise au sol est portée à 50% pour les constructions remplissant des critères de performance énergétique ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable. Le projet de construction doit répondre aux conditions fixées par l'article R 111-21 du Code de la Construction et de l'Habitation pour bénéficier de cette bonification.

ARTICLE 1Aubb 10 / HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 Hauteur de façade

La hauteur de façade H_f est limitée à 6 mètres.

La hauteur des constructions est mesurée par rapport au sol naturel avant exécution des fouilles et remblais.

La hauteur de façade H_f des bâtiments annexes (constructions indépendantes non intégrées à la construction principale) ne peut excéder 3.50 mètres.

10.2. Hauteur plafond

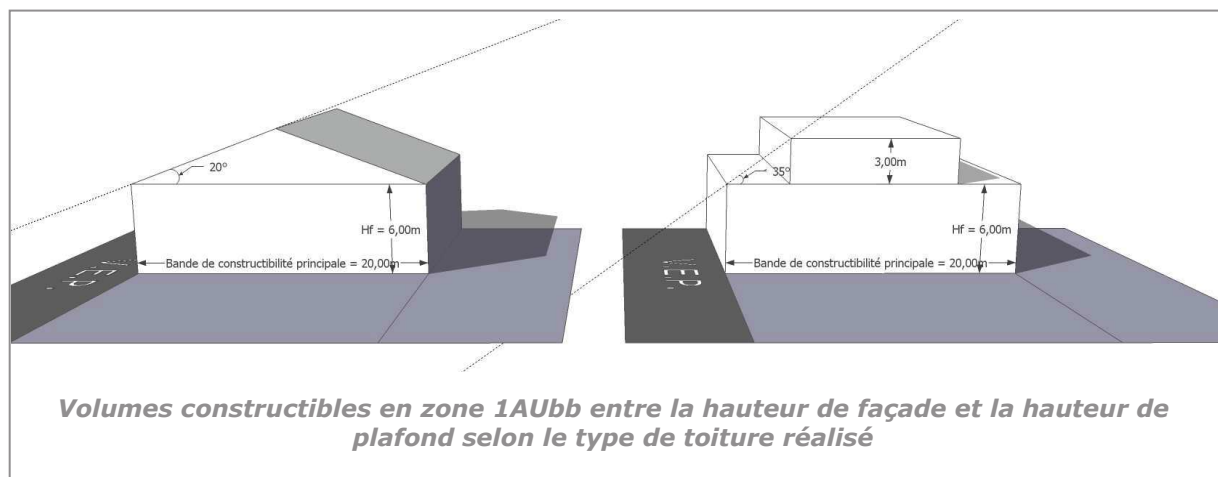
10.2.1. Pour les constructions disposant de toitures traditionnelles à pentes

La hauteur plafond H_p des constructions est déterminée par l'application des règles de pentes de toitures fixées à l'article 1Aubb 11.

Il n'est autorisé qu'un seul niveau habitable dans les combles.

10.2.2. Pour les constructions disposant de toitures « contemporaines » (toit-terrasse, étage en attique...)

La hauteur plafond H_p des constructions est délimitée par un gabarit, défini par un couronnement et une hauteur plafond.



Le couronnement de la construction est défini par deux plans inclinés à 70% dont les points d'attache se situent au sommet du plan vertical de la hauteur des façades H_f .

La hauteur plafond H_p des constructions ne peut excéder de plus de 3 mètres la hauteur de façade H_f .

Il n'est autorisé qu'un seul niveau habitable dans les combles.

10.3. Dispositions particulières

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages des réseaux publics de transport et de distribution d'énergie électrique.

ARTICLE 1AUbb 11 / ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1 Principes généraux

Conformément à l'article R.111-21 du code de l'urbanisme, la situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

11.2 Constructions existantes : aménagement et restauration

11.2.1 Dispositions générales

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

11.2.2 Pour les bâtiments identifiés au titre de l'article L 123-1-5 7° du code de l'urbanisme et figurant aux documents graphiques :

La composition de la façade et l'organisation des ouvertures doivent être respectées.

L'agrandissement des ouvertures existantes est interdit, s'il dénature l'architecture des façades.

Les appuis, jambages, encadrements, linteaux et seuils des percements existants d'origine ou de qualité seront maintenus ou rétablis dans leurs matériaux, dimensions et traitements, moulurations et sculptures.

Les éléments de décor de toiture et de charpente apparente d'origine ou de qualité (zinguerie, épis de faitage, lambrequins, rives, pannes et chevrons...) doivent être conservés et restaurés dans leurs matériaux, dimensions et traitements.

11.3 Constructions nouvelles

11.3.1 Aspect et volume

Le volume et l'aspect extérieur des constructions doivent concourir au confortement d'un front bâti structuré, tout en tenant compte des spécificités des constructions environnantes et des caractéristiques morphologiques du tissu dans lequel se situe le projet.

Les projets favorisant par leur architecture la mise en oeuvre des objectifs de haute qualité environnementale sont autorisés : orientation des façades et des surfaces extérieures, dimensions et performance thermique des ouvertures et occultations, isolation par l'extérieur, capteurs solaire, etc... Leur intégration devra tenir compte des qualités du tissu urbain dans lequel ils s'insèrent.

11.3.2 Façades

Les façades donnant sur voie doivent être conçues, tant par les matériaux utilisés que par la conception des saillies, percements et soubassement, en harmonie avec les façades des constructions voisines si celles-ci présentent un intérêt architectural, urbain ou historique, afin de préserver le paysage urbain dans lequel s'insère le projet.

11.3.3 Toitures

Elles doivent être conçues en fonction de l'architecture de l'édifice, en recherchant une harmonie de volumétrie avec les constructions voisines si elles présentent un intérêt architectural, historique ou urbain ou qu'elles contribuent à l'identité du centre-bourg.

Les toitures peuvent être : à pente ou en toit terrasse. Un niveau en attique est autorisé, à condition qu'il s'insère dans le gabarit défini à l'article 1AUbb 10.

Toitures à pente

Les toitures à pente doivent être couvertes en tuiles de pays, dites « tige de botte » ou tuiles d'aspect similaire ; elles seront de teinte claire ou mélangées, en harmonie avec les toits environnants. La pente de la couverture sera comprise entre 25% et 37%. Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux vérandas.

L'ardoise pourra être autorisée si le bâti environnant le justifie. Dans ce cas, la pente de la toiture sera comprise entre 49% et 100%.

Les toitures à pente doivent avoir leur faîtage disposé de manière à ce que le pignon ne donne pas sur la voie ou l'emprise publique. Les toitures en croupe devront demeurer l'exception ; elles seront tolérées si la longueur du faîtage représente au moins 3/5^{ème} de la longueur de la construction, ou si cette dernière se trouve à un angle de rue.

Les débordements de toiture en bas de pente sont limités à 0,20 mètres.

Toitures terrasses

Les toitures terrasses pourront être traitées avec des matériaux de revêtement autres qu'une simple protection d'étanchéité. Des revêtements de type jardins (dallage, gazon, plantations ...) seront privilégiés. La surface résiduelle sera traitée en teinte claire non réfléchissante.

Les toits courbes sont autorisés quand ils participent d'une architecture contemporaine.

11.4 Clôtures (*constructions existantes et nouvelles*)

11.4.1 Dispositions générales

Les clôtures devront s'intégrer en harmonie avec l'environnement bâti ou végétal.

Les clôtures préfabriquées en plaques de béton ainsi que tout type de clôture non décrit ci-dessous sont interdites.

Les hauteurs définies ci-dessous peuvent être réduites pour des raisons de sécurité ou de visibilité.

11.4.2 En limite de voie ou d'emprise publique

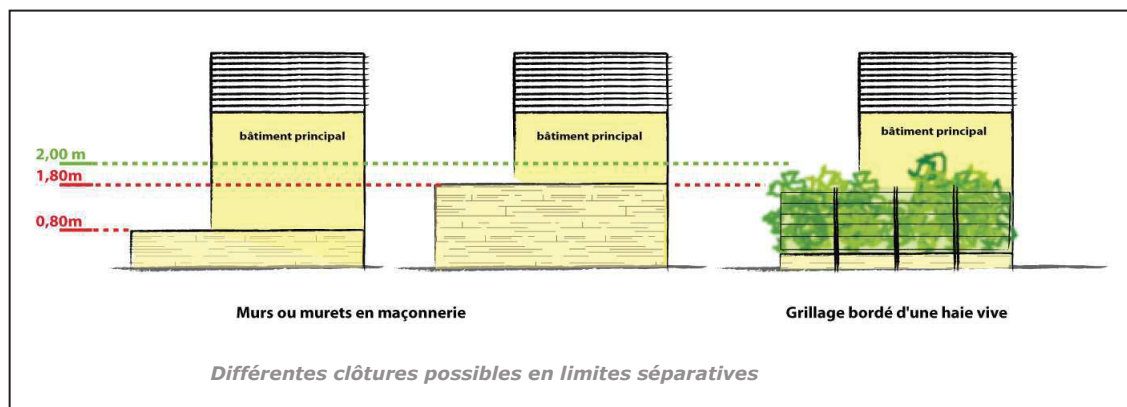
La clôture sera réalisée en maçonnerie enduite sur les deux faces et peinte dans des tons en harmonie avec le bâtiment principal, ou en pierres de pays apparentes d'une hauteur comprise entre 0,80 et 1,20 mètres.

11.4.3 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 0,80 et 1,80 mètres.
- 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.

Les haies composées de conifères sont interdites sauf en limite séparative arrière ou de fond de terrain.



11.5 Dispositions diverses

11.5.1 Antennes et éléments techniques

Les éléments concourant au fonctionnement de l'immeuble, tels que, par exemple, les dispositifs de ventilation et / ou de climatisation, les locaux techniques d'ascenseurs, doivent être intégrés dans le volume de la construction.

Les éléments de superstructure technique (cheminées et dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables comme les capteurs solaires) implantés en toiture doivent y être intégrés.

Les antennes et les paraboles, doivent être intégrées dans le volume des constructions, sauf impossibilité technique.

11.5.2 Locaux annexes et équipements techniques

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans les constructions ou les clôtures selon une logique de dissimulation qui tient compte des modénatures et des matériaux constructifs.

Les locaux techniques doivent être intégrés dans la composition architecturale de la ou des constructions et de leurs espaces extérieurs.

Toutes les constructions doivent être traitées avec le même soin et dans un souci d'harmonie entre elles.

ARTICLE 1Aubb / 12 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12.1 Exigences pour les véhicules motorisés

Les aires de stationnement et leurs zones de manœuvre résultant de l'application des normes ci-dessous doivent être réalisées sur le terrain d'assiette du projet, en dehors des voies ouvertes à la circulation, hormis impossibilité technique justifiée.

12.1.1 Normes

Les exigences en matière de stationnement diffèrent en fonction de l'usage des constructions. En fonction de leur destination, les opérations devront répondre aux normes suivantes :

Destination projetée Sous réserve qu'elle soit autorisée dans la zone	Nombre de places requises
Logement individuel	2 places par logement, le garage étant compté pour une place.
Logement collectif	1 place par tranche de 50 m ² de surface de plancher.
Logement locatif social	1 place par logement.
Hébergement hôtelier	1 place par chambre.
Bureau	2 places de stationnement pour les bureaux de moins de 100m ² . Une place supplémentaire par tranche de 50m ² supplémentaire.

Destination projetée Sous réserve qu'elle soit autorisée dans la zone	Nombre de places requises
Commerce inférieur à 100 m ² de surface de vente	2 places de stationnement
Commerce supérieur à 100 m ² de surface de vente	1 place supplémentaire par tranche de 50m ² de surface de vente
Artisanat et industrie	1 place par tranche de 100 m ² de surface de plancher
Entrepôt	1 place par tranche de 300 m ² de surface de plancher
Services publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : <ul style="list-style-type: none"> ○ de leur nature ; ○ du taux et du rythme de leur fréquentation ; ○ de leur situation géographique au regard de leur desserte et des parcs publics de stationnement existants à proximité.

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche (surface de plancher ou surface de vente), la place de stationnement est comptabilisée par tranche complète. Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur pour toute tranche non complète.

Les constructeurs sont par ailleurs tenus de réaliser des places de stationnement adaptées aux besoins particuliers des ***personnes à mobilité réduite*** :

- en matière d'habitation et de commerces, 5% des places de stationnement devront être aménagées pour les personnes à mobilité réduite, avec au minimum une place pour les opérations de plus de 5 logements.
- en matière de locaux de travail, une place devra être adaptée par tranche de 50 places réalisées.

Chacune de ces places devra avoir une largeur de 2,50 m, augmentée d'une bande latérale de 0,80 m située en dehors des voies de circulation et raccordée directement avec un cheminement piéton.

12.1.2 Modalités de réalisation

Les dimensions minimales à prévoir par place sont de 2,30 m par 4,80 m, accès non compris.

Les stationnements à l'air libre doivent faire l'objet d'un traitement paysager intégrant les déplacements piétons.

Le traitement du sol des aires de stationnement à l'air libre devra favoriser l'infiltration des eaux pluviales (sauf pour les zones de circulation et le stationnement sur ouvrage bâti).

Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés de façon à ménager une aire d'évolution à l'intérieur du terrain d'assiette du projet, et ne présenter qu'un seul accès sur la voie ouverte au public.

12.1.3 Dispositions particulières

En cas de travaux sur les constructions existantes :

- s'il y a changement de destination, les places de stationnement correspondant à la nouvelle destination sont exigées.
- s'il n'y a pas de changement de destination, il n'est fait obligation de réaliser les places de stationnement que pour le surcroît de logements ou de surface de plancher créés.

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale d'aménager sur le terrain ou dans son environnement immédiat le nombre de places nécessaire au stationnement des véhicules automobiles, il pourra être fait application des dispositions de l'article L.123-1-12 du code de l'urbanisme.

12.2 Exigences pour le stationnement des deux-roues non motorisés

Pour toute nouvelle opération d'aménagement d'ensemble, des places de stationnement couvertes et accessibles doivent être réalisées pour les deux roues non motorisés. Il est exigé une surface minimale de 1 m² par logement (pour les constructions de plus de 5 logements), et par tranche de 50m² de surface de plancher pour les constructions à destination de : commerce (à partir de 300 m² de surface de vente), bureaux, hébergement hôtelier. Pour les services publics ou d'intérêt collectif, le nombre de places à réaliser est à estimer en fonction des mêmes critères que pour le stationnement des véhicules motorisés.

ARTICLE 1Aub 13 / ESPACES VEGETALISES, ESPACES BOISES CLASSES ET PATRIMOINE VEGETAL

13.1 Espaces végétalisés

Les espaces non bâtis devront être végétalisés, quelle que soit la taille de la parcelle, afin d'améliorer le cadre de vie, d'optimiser la gestion des eaux pluviales et de réduire les pics thermiques.

13.1.1 Règle quantitative

Les aires de stationnement doivent être plantées d'arbres de haute tige à raison d'un sujet pour 4 places.

Les essences de pays devront être privilégiées dans le choix des essences plantées.

La surface végétalisée doit être au moins égale à 30% de l'unité foncière. Dans le cas d'opérations d'ensemble comprenant plusieurs lots, la surface végétalisée à réaliser s'applique à chacun des lots et non à l'échelle de l'opération.

En cas d'impossibilité technique ou en cas de projet de réhabilitation, les normes ci-dessus ne s'appliquent pas.

13.1.2 Modalités d'application

Ne sont pas comptabilisés parmi les espaces végétalisés visés ci-dessus :

- Les aires de stationnement imperméabilisées, les surfaces de circulation automobile imperméabilisées, les cheminements piétons imperméabilisés.

En revanche, sont comptabilisés :

- Les aires de stationnement, les surfaces de circulation automobile et les cheminements piétons conçus de manière à maintenir la perméabilité du sol.
- Les aires de jeux.
- Les espaces plantés en pleine terre (pelouse, massif, arbres...).
- Les toitures végétalisées et les dalles de couverture à condition que l'épaisseur de terre végétale soit au moins égale à 50 cm, munies d'arrosage automatique
- Les toitures végétalisées et les dalles de couverture avec un tapis végétal de type toundra, composé de petites plantes à faible système racinaire

13.1.3 Règle qualitative

Les choix d'essences et de végétaux sur les espaces libres se fera notamment en fonction de leurs capacités de captation et de rétention des polluants.

Les projets de constructions doivent être étudiés dans le sens d'une conservation des plantations existantes ou du remplacement de celles supprimées.

13.2 Espaces boisés classés et patrimoine végétal

13.2.1 Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques, sont soumis aux dispositions des articles L 130-1 et suivants du code de l'urbanisme.

13.2.2 Patrimoine végétal

Les haies, éléments ponctuels ou ensembles d'intérêt paysager, identifiés au titre de l'article L 123-1-5 7° du code de l'urbanisme et figurant sur les documents graphiques, doivent être préservés.

Les constructions, installations, aménagements et travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément d'intérêt paysager identifié au titre de l'article L 123-1-5 7° et repéré aux documents graphiques doivent être précédés d'une déclaration préalable. Pour être autorisé, le projet devra revêtir un caractère impératif, la conservation des éléments identifiés devant être la première solution recherchée.

Une modification partielle d'un ensemble peut être admise dès lors que l'unité de l'espace n'est pas compromise.

ARTICLE 1Aubb 14 / COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des articles 6, 7, 8, 10 et 13.

ANNEXE 3

Extrait du Plan Vert
de la commune de Talmont Saint Hilaire
Charte Paysagère du Bocage Rétro-Littoral Fermé