

PA.10

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

**Lotissement en 45 lots
« LE FIEF MARTEL II »**

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 26.03.2020 ; §1 – 2.3 - 2.4 (O.M.) - 2.11 – Annexe 1



SELARL GARCIA-THOUZEAU
Vincent THOUZEAU 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 TalmTALMONT-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 45 lots dit « **LE FIEF MARTEL II** » situé :

- commune de TALMONT SAINT HILAIRE,
- lieu-dit « Le Fief Martel », rue de la Sainte-Famille
- sur un terrain cadastré section 228BT n°10p, 11p, 19p, 20p, 26p et 28p
- pour une superficie d'arpentage avant bornage de **28 474m²**, 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 50 à 91 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.

Les lots 92, 93 et 94 sont destinés à de l'habitat collectif, le lot 94 étant destiné à recevoir des logements sociaux.

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

* Voirie :	4 271 m ²
* Espaces verts :	4 435 m ²
* 50 à 91 (lots individuels) :	14 577 m ²
* 92 et 93 (lots collectifs) :	1 419 m ²
* 94 (lot collectif social – 22 logements soit 31%) :	3 772 m ²
Total :	28 474 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 50 à 91 et aux lots collectifs 92, 93 et 94, 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 50 à 91** 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 92 et 93** sont destinés à recevoir des constructions à usage collectif d'habitation :

- Lot 92 = 3 logements
 - Lot 93 = 4 logements
- **Le lot 94** est destiné à recevoir des constructions à usage collectif d'habitation, de type social, pour 22 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. La voirie interne du lotissement sera ouverte au public. La vitesse maximale des véhicules y circulant sera portée à 30km/h.

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. Pour le lot n°85, il conviendra de présenter le conteneur individuel en bordure de chaussée, au droit du lot n°84.

* Protection incendie des lots 92, 93 et 94 :

Si la couverture incendie s'avérait insuffisante pour répondre aux besoins des projets de construction sur ces lots, les acquéreurs des lots devront réaliser sur leurs lots 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 **50 à 94** 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 50 à 91) :

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 le lot 94, 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 en pente doivent être couvertes en tuiles de pays ou tuiles d'aspect similaire. Les ardoises ne sont pas autorisées.
- La ou les constructions principales du lot 94 comporteront obligatoirement un étage (R+1).
- Les constructions édifiées sur le lot 94 devront présenter une unité architecturale avec les constructions projetées sur les lots 48 et 49 du « FIEF MARTEL I ».
- Les clôtures devront systématiquement être incluses dans les permis de construire, elles seront soit maçonnées soit végétales composées de plusieurs essences locales.

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 V2 et EV7 à EV14).

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 d'étendre le réseau d'Eaux Usées pour le raccordement de propriétés situées en dehors de l'opération.

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 II "
45 lots dont 1 lot collectif social

N° de lot	Superficie	Surface maximale de plancher *	Nombre de logements	Affectation
50	334	160	1	Habitat individuel
51	304	150	1	Habitat individuel
52	304	150	1	Habitat individuel
53	304	150	1	Habitat individuel
54	304	150	1	Habitat individuel
55	304	150	1	Habitat individuel
56	304	150	1	Habitat individuel
57	330	165	1	Habitat individuel
58	326	160	1	Habitat individuel
59	353	175	1	Habitat individuel
60	304	150	1	Habitat individuel
61	304	150	1	Habitat individuel
62	304	150	1	Habitat individuel
63	311	155	1	Habitat individuel
64	314	155	1	Habitat individuel
65	314	155	1	Habitat individuel
66	314	155	1	Habitat individuel
67	314	155	1	Habitat individuel
68	314	155	1	Habitat individuel
69	310	155	1	Habitat individuel
70	436	210	1	Habitat individuel
71	321	160	1	Habitat individuel
72	326	160	1	Habitat individuel
73	326	160	1	Habitat individuel
74	326	160	1	Habitat individuel
75	357	180	1	Habitat individuel
76	357	180	1	Habitat individuel
77	357	180	1	Habitat individuel
78	356	180	1	Habitat individuel
79	389	190	1	Habitat individuel
80	354	175	1	Habitat individuel
81	362	180	1	Habitat individuel
82	412	200	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.

83	417	190	1	Habitat individuel
84	390	195	1	Habitat individuel
85	511	225	1	Habitat individuel
86	368	180	1	Habitat individuel
87	368	180	1	Habitat individuel
88	379	180	1	Habitat individuel
89	390	180	1	Habitat individuel
90	454	200	1	Habitat individuel
91	351	175	1	Habitat individuel
92	679	390	3	Habitat collectif
93	740	500	4	Habitat collectif
94	3772	2200	22	Habitat collectif social
TOTAL	19768	10205	71	
EV7	1238			
EV8	504			
EV9	938			
EV10	106			
EV11	986			
EV12	265			
EV13	398			
Total EV	4435			
V2	4271			
Total voirie	4271			
TOTAL	28474			

* 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 50 à 91
Et Lots collectifs 92, 93 et 94

du

Lotissement
LE FIEF MARTEL II

ANNEXE 3

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