

DEPARTEMENT DE LA VENDÉE (85)

COMMUNE DE TALMONT-SAINT-HILAIRE

LIEU-DIT : « CHEVREFOY »

RUE DE CHEVREFOY, RUE DE LA CORDE ET RUE DES TAMARIS

LOTISSEMENT "LE FIEF OCÉAN"

REGLEMENT

PIECE PA10

Le géomètre-expert :



SELARL Jacques GUYAU
Géomètre Expert DPLG
Diplômé de l'Institut de topométrie
120, rue Richard Cœur de Lion
BP 25 - 85440 TALMONT SAINT HILAIRE
Tel. : 02.51.90.62.71 Fax : 02.51.90.64.48
E-mail : jguyau@wanadoo.fr

L'architecte :



ADI Concept
Architecte D.P.L.G.
1691, Avenue de l'Atlantique
85440 TALMONT-ST-HILAIRE
Tel. Port : 06 83 46 06 89
Mail. : adiconcept@sfr.fr

L'aménageur :



SARL LODGIM
Représentée par M. MILLOT David
3 allée des Tourbières
37360 BEAUMONT-LA-RONCE

CHAPITRE I – DISPOSITIONS GENERALES

I.I – SITUATION DU LOTISSEMENT ET REFERENCES CADASTRALES

L'emprise du terrain du lotissement se situe sur la parcelle cadastrée section 228CW n°1p, 2, 3, 5p, 8p, 9, 10, 11, 12 et 88 centiares du domaine public de la commune de TALMONT-ST-HILAIRE, représentant une superficie d'arpentage de 16521m².

I.II – CHAMP D'APPLICATION

Ce règlement est établi conformément aux dispositions des articles R442-6 (a) du Code de l'Urbanisme.

Il fixe les règles d'urbanisme à respecter dans l'assiette foncière du lotissement et ne s'applique qu'aux espaces privatifs.

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

Il doit être obligatoirement inséré dans tout acte translatif ou locatif, qu'il s'agisse d'une première vente ou location, de ventes ou de locations successives.

Les dispositions du présent règlement ne deviendront définitives qu'après approbation de l'autorité administrative.

I.IV – REGLES D'URBANISME APPLICABLES SUR LE TERRITOIRE DE LA COMMUNE

La propriété est soumise au règlement de la zone Uba du Plan Local d'Urbanisme de la commune de TALMONT-ST-HILAIRE, approuvé le 13 décembre 2012.

Le présent règlement fixe les règles complémentaires à respecter dans le lotissement.

I.V – DIVISION DU TERRAIN

Le lotissement est constitué de 37 lots et sera réalisé en une seule tranche.

Le projet, désigné « LE FIEF OCÉAN », prévoit :

- 32 lots de terrain à bâtir destinés à l'habitat individuel (lots n°1 à 32) ;
- 5 lots destinés à la voirie et espaces verts (lots n°33 à 37).

I.V – SYNDICAT DES ACQUEREURS

L'association Syndicale des acquéreurs sera constituée suivant l'application de l'article R 442-7 du code de l'urbanisme dès la vente du premier lot. Elle aura la propriété, l'entretien et la gestion des espaces communs (lots n°33 à 37).

L'entretien des voies, des espaces communs et des réseaux incombera au lotisseur jusqu'à la prise en charge par l'Association Syndicale des propriétaires. Cette prise en charge sera effectuée obligatoirement par ladite association dès la délivrance de la Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux (DAACT).

Le syndicat est chargé et est responsable du bon entretien de la voirie et des espaces libres communs ainsi que de tous les travaux nécessaires au bon fonctionnement et au bon état des réseaux.

I.VI – 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 sera remis à chaque acquéreur.

TABLEAU RECAPITULATIF DES LOTS A CREER :

TYPE DE LOTS	DESTINATION	N° LOTS	SUPERFICIE
LOTS A BATIR	Cf article Uba2 du P.L.U. et article III.1 du présent règlement	1	341
	Cf article Uba2 du P.L.U. et article III.1 du présent règlement	2	317
	Cf article Uba2 du P.L.U. et article III.1 du présent règlement	3	321
	Cf article Uba2 du P.L.U. et article III.1 du présent règlement	4	312
	Cf article Uba2 du P.L.U. et article III.1 du présent règlement	5	310
	Cf article Uba2 du P.L.U. et article III.1 du présent règlement	6	370
	Cf article Uba2 du P.L.U. et article III.1 du présent règlement	7	645
	Cf article Uba2 du P.L.U. et article III.1 du présent règlement	8	347
	Cf article Uba2 du P.L.U. et article III.1 du présent règlement	9	321
	Cf article Uba2 du P.L.U. et article III.1 du présent règlement	10	311
	Cf article Uba2 du P.L.U. et article III.1 du présent règlement	11	303
	Cf article Uba2 du P.L.U. et article III.1 du présent règlement	12	272
	Cf article Uba2 du P.L.U. et article III.1 du présent règlement	13	375
	Cf article Uba2 du P.L.U. et article III.1 du présent règlement	14	371
	Cf article Uba2 du P.L.U. et article III.1 du présent règlement	15	404
	Cf article Uba2 du P.L.U. et article III.1 du présent règlement	16	313
	Cf article Uba2 du P.L.U. et article III.1 du présent règlement	17	371
	Cf article Uba2 du P.L.U. et article III.1 du présent règlement	18	384
	Cf article Uba2 du P.L.U. et article III.1 du présent règlement	19	401
	Cf article Uba2 du P.L.U. et article III.1 du présent règlement	20	439
	Cf article Uba2 du P.L.U. et article III.1 du présent règlement	21	436
	Cf article Uba2 du P.L.U. et article III.1 du présent règlement	22	337
	Cf article Uba2 du P.L.U. et article III.1 du présent règlement	23	354
	Cf article Uba2 du P.L.U. et article III.1 du présent règlement	24	318
	Cf article Uba2 du P.L.U. et article III.1 du présent règlement	25	390
	Cf article Uba2 du P.L.U. et article III.1 du présent règlement	26	306
	Cf article Uba2 du P.L.U. et article III.1 du présent règlement	27	306
	Cf article Uba2 du P.L.U. et article III.1 du présent règlement	28	306
	Cf article Uba2 du P.L.U. et article III.1 du présent règlement	29	324
	Cf article Uba2 du P.L.U. et article III.1 du présent règlement	30	582
	Cf article Uba2 du P.L.U. et article III.1 du présent règlement	31	537
	Cf article Uba2 du P.L.U. et article III.1 du présent règlement	32	541
	TOTAL		11965
LOTS GERES PAR L'ASSOCIATION SYNDICALE A CREER	Voirie	33	2628
	Espace vert	34	9
	Espace vert	35	35
	Espace vert	36	164
	Espace vert	37	1720
	TOTAL		4556
SUPERFICIE DU LOTISSEMENT			16521

CHAPITRE II – REGLEMENT DE LA ZONE Uba DU PLAN LOCAL D'URBANISME

ARTICLE UBa 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, installations, aménagements et travaux destinés aux activités industrielles, agricoles et forestières.
3. Les constructions à usage d'entrepôts, autres que celles visées à l'article UBa 2.
4. Les installations classées pour la protection de l'environnement, à l'exception de celles mentionnées à l'article UBa 2.
5. Les parcs résidentiels de loisirs (PRL), les terrains de camping.
6. 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.
7. Les aménagements de terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.
8. Les annexes et garages individuels sur terrain nu, non construit.
9. Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes.
10. 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.
11. Les éoliennes personnelles.
12. Dans les secteurs présentant un risque de submersion marine, les équipements sensibles de type centre de secours, hôpital, maison de retraite, école.
13. Dans les secteurs présentant un risque de submersion marine, le stockage de produits polluants miscibles ou non dans l'eau ou des produits sensibles à l'eau qui pourraient être en contact direct avec l'eau.

Article UBa 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 UBa 1.
2. Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique.
3. 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.
4. 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 :

5. 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.
6. 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).
7. 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.).

8. 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.

9. Afin de prendre en compte les risques de submersion marine et d'inondation terrestre, dans les secteurs repérés au plan de zonage, les constructions pourront être soumises à des prescriptions particulières. En secteur d'aléa faible à moyen du risque de submersion marine, les constructions nouvelles sont autorisées à condition d'avoir :

- soit la cote de leur premier plancher au-dessus de 4,20 m NGF,
- soit d'avoir la cote de leur premier plancher au-dessus de 3,20 m NGF et en plus de disposer d'une zone refuge au-dessus de la côte de 4,20 m NGF.

Cette disposition ne s'applique pas aux travaux d'entretien et de gestion courants des biens ni aux constructions de garages, abris de jardin ou assimilés, piscines couvertes ou non, terrasses et clôtures.

En outre, tout projet pourra faire l'objet de prescriptions particulières destinées à limiter l'exposition aux risques.

Article UBa 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.

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 UBa 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

• 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.

• 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 UBa 5 / SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non règlementé.

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

6.1. Constructions nouvelles

Les constructions doivent être implantées en limite de voie ou d'emprise publique ou respecter un recul de 3 ou 5 mètres par rapport à la voie ou l'emprise publique.

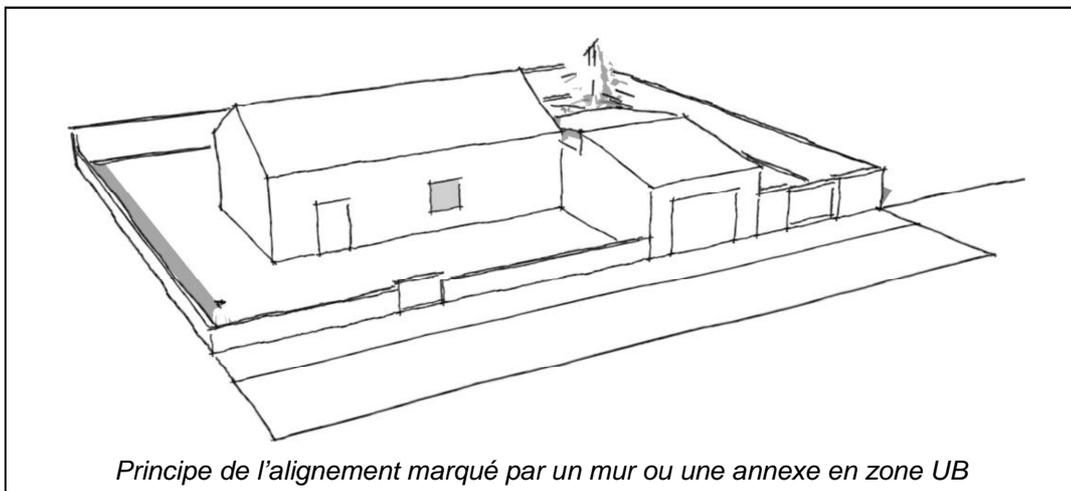
Recommandation :

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.

Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- lorsque la continuité visuelle du bâti est en partie assurée sur l'ensemble de la limite de voie ou d'emprise publique par des éléments de type : mur, porche, portail...



Principe de l'alignement marqué par un mur ou une annexe en zone UB

- 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

6.2. Extensions, rénovations, adaptations ou changements de destination

Les constructions doivent être implantées en limite de voie ou d'emprise publique ou respecter un recul de 3 ou 5 mètres 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 ou 5 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 UBa 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 soit d'une limite séparative latérale à l'autre, soit en retrait par rapport à une ou les deux limites séparatives latérales.

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

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

Dans la bande de constructibilité secondaire

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

Sur l'intégralité du terrain, des implantations 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

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 H_f inférieure ou égale à 3,50 mètres. Dans ce cas, l'implantation en limite séparative sur l'ensemble du terrain est autorisée.

ARTICLE UBa 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 H_f 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 H_f inférieure ou égale à 3,50 mètres ne sont pas visées par cet article.

ARTICLE UBa 9 / EMPRISE AU SOL

9.1. Règle générale

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 50%.

Pour les équipements publics, aucune règle particulière n'est fixée.

9.2. Dispositions particulières

L'emprise au sol est portée à 60% 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 UBa 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 UBa 11.

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

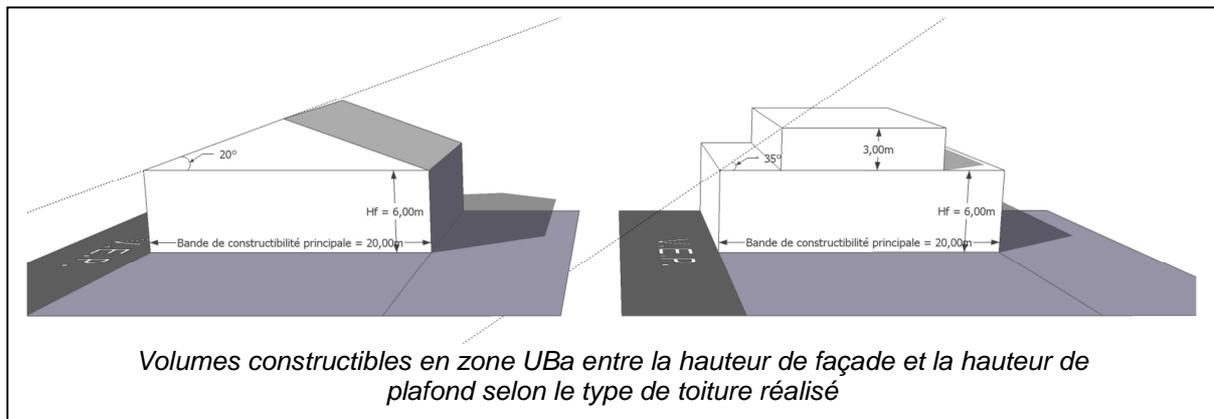
10.2.2. Pour les constructions disposant de toitures « contemporaines » (toit-terrasse, étage en attique...)

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 UBa 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 œuvre 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 UBa 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 3/5ème 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

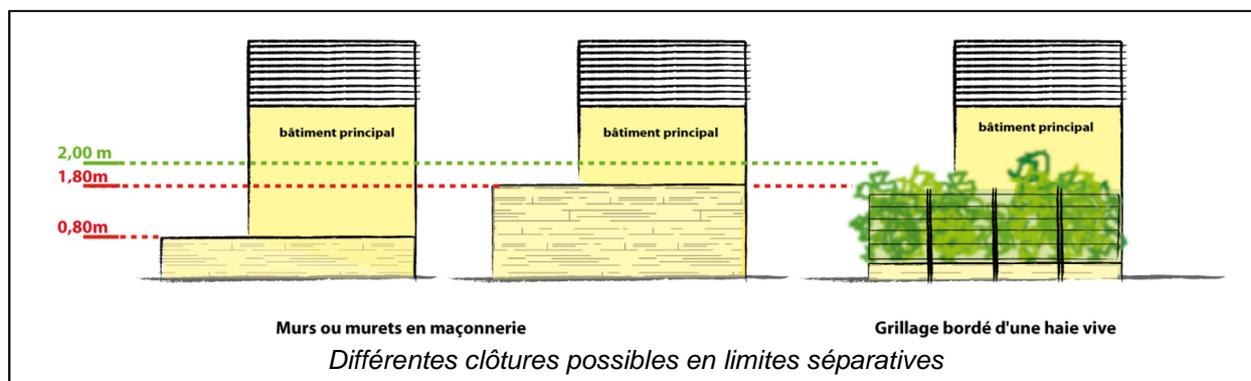
La clôture sera réalisée en maçonnerie enduite sur les deux faces et peinte dans des tons en harmonie avec le bâtiment principal, ou en pierres de pays apparentes d'une hauteur comprise entre 0,80 et 1,20 mètre.

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 mètre.
- sous forme d'un grillage d'une hauteur maximale de 1,80 mètre 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 UBa / 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.
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

Destination projetée Sous réserve qu'elle soit autorisée dans la zone	Nombre de places requises
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 : o de leur nature ; o du taux et du rythme de leur fréquentation ; o 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 0,80m 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 UBa 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 feront 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 UBa 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.

CHAPITRE III – REGLEMENT D'URBANISME COMPLEMENTAIRE

III. Article I – TYPES D'OCCUPATION DU SOL AUTORISES

La vocation du lotissement est la réalisation de constructions à usage principal d'habitation et leurs annexes.

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

III. Article II – TYPES D'OCCUPATION DU SOL INTERDITS

Sont interdits tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol non mentionnés à l'article Uba1 et à l'article III-I complémentaire et en particulier :

- Les établissements qui par leur destination, leur nature ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation ainsi que les installations dangereuses, insalubres ou inconfortables soumis à autorisation ;
- La publicité autre que celle relative à la vente et à l'aménagement des terrains ;
- Les constructions provisoires ou de caractères précaires.

III. Article III – ACCES ET VOIRIE

La desserte automobile de cette opération d'habitat s'effectue à partir de la rue de Chèvrefoy, de la rue de la Corde et de la voirie à créer.

L'ensemble de la voirie délimitant les espaces privatifs des espaces collectifs est porté sur les documents graphiques qui précisent leurs emprises.

Les zones d'accès interdit aux lots sont portées au plan de composition (PA4).

La voirie interne du lotissement sera ouverte au public. La vitesse maximale des véhicules y circulant sera portée à 30km/h.

Les plates-formes des constructions principales des lots n°20 et 32 seront au minimum à 6,50m NGF afin de permettre un raccordement gravitaire des eaux pluviales vers les antennes prévues à cet effet.

III. Article IV – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Chaque construction sera obligatoirement raccordée aux amorces de branchements réalisées par l'aménageur sur les réseaux d'électricité basse tension, d'adduction d'eau potable, de génie civil téléphonique, d'assainissement des eaux pluviales (EP) et des eaux usées (EU).

Les acquéreurs devront adapter leurs constructions aux branchements EP et EU desservant leur parcelle.

Electricité

L'aménageur prendra en charge la réalisation d'un branchement au réseau électrique pour chaque lot.

Les acquéreurs devront obligatoirement s'y raccorder : la pose d'un compteur, l'ouverture du branchement et la réalisation en souterrain du réseau intérieur au-delà du compteur étant à leur charge.

Eau potable

L'aménageur prendra en charge la réalisation d'un branchement au réseau d'adduction d'eau potable pour chaque lot.

Les acquéreurs devront obligatoirement s'y raccorder : la pose d'un compteur et l'ouverture du branchement étant à leur charge.

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

Génie téléphonique

L'aménageur prendra en charge la réalisation d'un branchement pour chaque lot.

Une demande d'installation devra être sollicitée auprès des services des télécommunications par les acquéreurs.

Assainissement

- Eaux Usées :

L'aménageur prendra en charge la réalisation d'un branchement au réseau d'assainissement d'eaux usées pour chaque lot. Les acquéreurs de lots devront obligatoirement s'y raccorder.

Suivant les cas, les raccordements privatifs aux antennes d'eaux usées pourront se faire :

- soit en adaptant le niveau altimétrique des constructions à la profondeur du branchement pour un écoulement gravitaire,
- soit à l'aide d'une pompe de relevage (installation à la charge des propriétaires ou acquéreurs).

- Eaux Pluviales :

L'aménageur prendra en charge la réalisation d'un branchement au réseau d'assainissement d'eaux pluviales pour chaque lot. Les acquéreurs de lots devront obligatoirement s'y raccorder.

Suivant les cas, les raccordements des canalisations des lots aux branchements d'eaux pluviales pourront se faire :

- soit en adaptant le niveau altimétrique des constructions à la profondeur du branchement pour un écoulement gravitaire,
- soit à l'aide d'une pompe de relevage (installation à la charge des propriétaires ou acquéreurs).

Il est précisé que les eaux pluviales ne doivent pas se déverser directement ou indirectement sur la voirie du lotissement ou l'espace collectif.

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.

Modifications des équipements

Toutes modifications des équipements mis en place par l'aménageur dans le cadre du programme des travaux et sollicitées par les acquéreurs ne pourront être réalisées sur son terrain ou sur le domaine public :

- qu'après accord de la mairie de TALMONT-SAINT-HILAIRE ;
- qu'après accord du Maître d'Ouvrage et concessionnaires des réseaux ;
- qu'aux frais exclusifs des demandeurs.

III. Article V – FORME ET CARACTERISTIQUE DES LOTS _____

Les lots numérotés de 1 à 32 seront destinés à recevoir les constructions autorisées à l'article Uba2 et à l'article III-I complémentaire. La forme des différents lots composant le lotissement devra être conforme aux documents graphiques approuvés.

La réunion de plusieurs lots pour l'édification d'une seule construction pourra être autorisée. Dans ce cas, abstraction sera faite de la limite séparative entre ces lots.

La subdivision des lots est interdite.

III. Article VI – IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES DES VOIES _____

Les constructions à usage d'habitation seront implantées de manière à favoriser un ensoleillement optimal de la façade et créer un jardin bien exposé.

III. Article VII – IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES _____

Pas de prescription supplémentaire par rapport au P.L.U.

III. Article VIII – IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE _____

Pas de prescription supplémentaire par rapport au P.L.U.

III. Article IX – EMPRISE AU SOL _____

Pas de prescription supplémentaire par rapport au P.L.U.

III. Article X – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS _____

Pas de prescription supplémentaire par rapport au P.L.U.

III. Article XI – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET CLOTURES _____

Pas de prescription supplémentaire par rapport au P.L.U.

III. Article XII – STATIONNEMENT _____

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions sera assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation.

III. Article XIII – PLANTATIONS _____

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.

Les acquéreurs des lots devront planter un nouvel arbre afin de remplacer l'abattage éventuel d'un arbre existant sur leurs lots.

III. Article XIV – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL _____

La surface de plancher maximale envisagée pour chacun des lots s'établit comme suit :

Lots	Surface de plancher
1	273
2	254
3	257
4	250
5	248
6	296
7	516
8	278
9	257
10	249
11	242
12	218
13	300
14	297
15	323
16	250
17	297
18	307
19	321
20	351
21	349
22	270
23	283
24	254
25	312
26	245
27	245
28	245
29	259
30	466
31	430
32	433
TOTAL	9572

CHAPITRE IV – DISPOSITIONS DIVERSES

IV. I – SERVITUDES

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.

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.

Les lots n°31 et 32 supporteront une servitude de canalisation d'eaux pluviales en fond de parcelles, tel qu'indiqué au plan des travaux (PA8).

IV.II – GESTION DES ESPACES VERTS

L'aménageur ou l'Association Syndicale lorsqu'elle aura été créée, assurera l'entretien des espaces verts par :

- Une tonte mensuelle des zones engazonnées (avec ramassage des tontes et maîtrise des plantes envahissantes) ;
- Coupe et entretien des végétaux (couvre-sol et haies bocagères) une fois par an.

IV.III – NUMEROS DE RUE

Les acquéreurs des lots prendront à leur charge la fourniture et la pose des plaques de numéros de rue.

IV.IV – TRAITEMENT DES DECHETS ET LUTTE CONTRE L'INCENDIE

Dans le secteur du projet, la collecte des déchets ménagers s'effectue au porte à porte.

Une convention entre l'Association Syndicale à créer et la Communauté de Communes devra être signée, autorisant ainsi les véhicules dédiés au ramassage à s'engager dans la voirie interne.

Suivant les observations du SDIS, les acquéreurs des lots auront intérêt à disposer de détecteur de fumées dans leur habitation.

IV.V – TAXES

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

IV.VI – DISPOSITIONS AFFERENTES AUX MODIFICATIONS DES REGLES POSEES PAR LE REGLEMENT

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.

Conformément à l'article L442-9 du Code de l'Urbanisme modifié par décret du 24 mars 2014, les règles d'urbanisme contenues au plan et au règlement du présent lotissement cesseront de s'appliquer au terme de dix années à compter de la délivrance du permis d'aménager.

IV.VII – OBLIGATION DE PERMIS DE CONSTRUIRE

Les acquéreurs des lots devront obligatoirement déposer une demande de permis de construire pour la maison d'habitation et si besoin une déclaration préalable pour les clôtures, tant en façade qu'en limite séparative, en mairie de TALMONT-SAINT-HILAIRE.