

**PA.10**

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

**Lotissement en 9 lots  
« L'Orée de Bourgenay »**

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 UBa du PLU

Annexe 3 : Extrait du Plan Vert communal

Modifications du 11.12.2020 : article 2.11



**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 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 9 lots dit « **L'Orée de Bourgenay** » situé :

- commune de TALMONT SAINT HILAIRE,
- lieu-dit « Le Quarry-Pigeon »
- sur un terrain cadastré section 228DE n°98
- pour une superficie d'arpentage avant bornage de **3608m<sup>2</sup>**, 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.

Le numéro de cadastre précité sera annulé et remplacé 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 9 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 espaces du lotissement indiqués au plan de composition se décomposent de la manière suivante :

* Voirie:	511 m <sup>2</sup>
* 1 à 9 (lots individuels) :	3 097 m <sup>2</sup>
<hr/>	
Total :	<b>3 608 m<sup>2</sup></b>

## **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 UBa**.

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 1UBa applicables aux lots individuels 1 à 9, conformément à l'extrait ci-annexé (Annexe 2), sont applicables les dispositions particulières énoncées dans ce Règlement.

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 UBa 1)

### **2.2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES :**

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

### **2.3 – ACCES: (COMPLEMENT A L'ARTICLE UBa.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 de la voirie interne du lotissement.

## **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 9** sont destinés à recevoir des constructions autorisées à l'article 2.2 du présent règlement.

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

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

- cf. PLU (Article UBa 6)
- cf. Plan de Composition PA.4 ou Plan de Vente de lot

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

- cf. PLU (Article UBa 7)
- cf. Plan de Composition PA.4 ou Plan de Vente de lot
- Sur les lots n°1, 3, 4, 5, 6, 7 et 9 les constructions devront respecter les zones non constructibles dites « non aedificandi » figurant au plan de composition PA4 ; de plus, aucun abri de jardin ne pourra être édifié dans ces zones.

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

- cf. PLU (Article UBa 8)

## **2.9. – EMPRISE AU SOL :**

- cf. PLU (Article UBa 9)

## **2.10. – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS :**

- cf. PLU (Article UBa 10)

## **2.11. – ASPECT DES CONSTRUCTIONS :**

- cf. PLU (Article UBa 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.
- Sur le lot n°3, la construction devra respecter une cote de dalle minimum fixée à 10,20m NGF.
- En limites séparatives donnant sur l'Avenue de la Mine et la rue de Beauregard, 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 0,80m et 1,20m ; cette clôture pourra être doublée d'une haie d'une hauteur de 2m maximum.

## **2.12. – STATIONNEMENT :**

- cf. PLU (Article UBa 12)

### **2.13. – REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

- cf. PLU (Article UBa 13)
- La partie du terrain comprise entre les constructions et la voirie interne 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.
- Chaque propriétaire pourra également supprimer une partie ou la totalité de la végétation existante sur son lot.
- L'acquéreur du lot n°3 pourra, s'il le désire, conserver ou supprimer partiellement ou totalement l'ancien abreuvoir existant sur son lot.
- Les haies de conifères sont interdites.

### **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:**

La voirie et les réseaux du lotissement sont destinés à être cédés à l'Association Syndicale (lots V1 et V2).

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 " L'OREE DE BOURGENAY "  
9 lots

N° de lot	Superficie	Surface maximale de plancher *	Affectation
1	318	249	Habitat individuel
2	330	249	Habitat individuel
3	542	249	Habitat individuel
4	315	249	Habitat individuel
5	317	249	Habitat individuel
6	324	249	Habitat individuel
7	314	249	Habitat individuel
8	324	249	Habitat individuel
9	313	249	Habitat individuel
<b>TOTAL</b>	<b>3097</b>	<b>2241</b>	
V1	462		
V2	49		
<b>Total EV</b>	<b>511</b>		
<b>TOTAL</b>	<b>3608</b>		

\* 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 UBa

Approuvé le 13/12/2012

Applicable aux  
Lots individuels 1 à 9

du

**Lotissement**  
**L'Orée de Bourgenay**



## **Chapitre 4. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UBa**

### **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 PRIVÉES 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 :

- o disposer de caractéristiques techniques et de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet,
- o 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,
- o permettre la desserte du terrain d'assiette du projet par les réseaux nécessaires à l'opération,
- o Disposer d'une largeur minimale de 4 mètres.

Toute voie nouvelle doit en outre :

- o être conçue pour s'intégrer au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier,
- o 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.
- o 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 réglementé.

### **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.

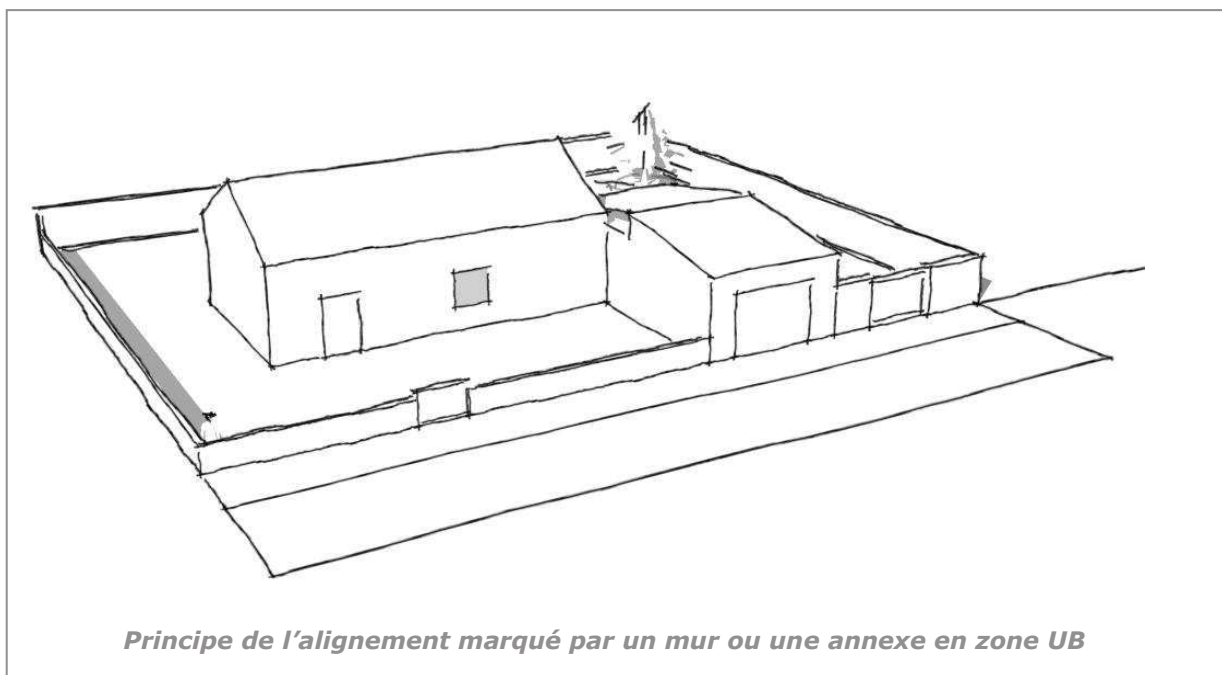
#### **Recommandation :**

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...



- 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 20m<sup>2</sup> 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 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 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 20m<sup>2</sup> et d'une hauteur de façade Hf 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 Hf 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 Hf 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.

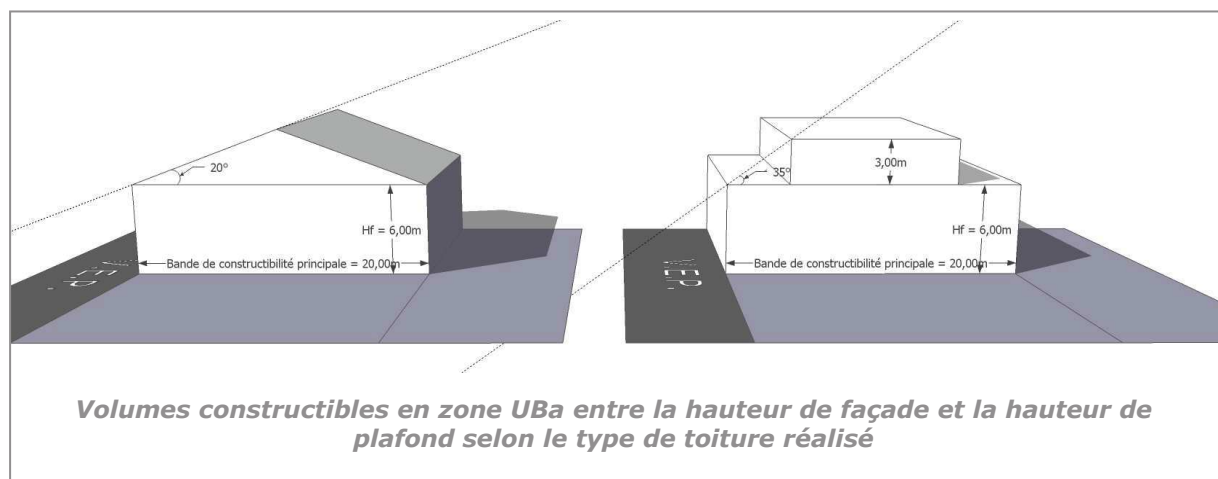
### 10.2.2. Pour les constructions disposant de toitures « contemporaines » (toit-terrace, étage en attique...)

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 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 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 faitage 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 faitage représente au moins 3/5<sup>ème</sup> 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

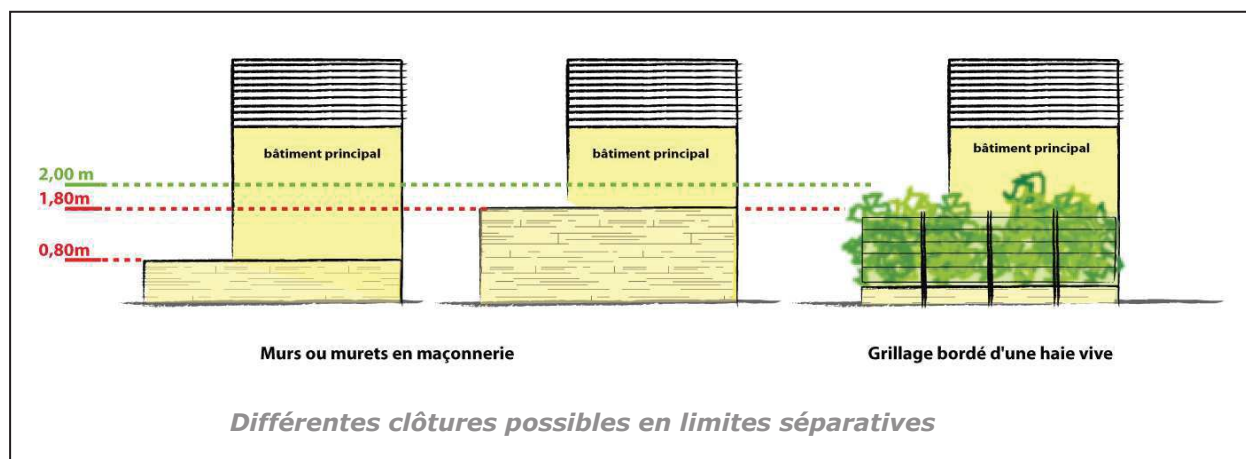
La clôture sera réalisée en maçonnerie enduite sur les deux faces et peinte dans des tons en harmonie avec le bâtiment principal, ou en pierres de pays apparentes d'une hauteur comprise entre 0,80 et 1,20 mètres.

### 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 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 :

<b>Destination projetée</b> Sous réserve qu'elle soit autorisée dans la zone	<b>Nombre de places requises</b>
Logement individuel	2 places par logement, le garage étant compté pour une place.
Logement collectif	1 place par tranche de 50 m <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> . Une place supplémentaire par tranche de 50m <sup>2</sup> supplémentaire.
Commerce inférieur à 100 m <sup>2</sup> de surface de vente	2 places de stationnement
Commerce supérieur à 100 m <sup>2</sup> de surface de vente	1 place supplémentaire par tranche de 50m <sup>2</sup> de surface de vente

<b>Destination projetée</b>	<b>Nombre de places requises</b>
Sous réserve qu'elle soit autorisée dans la zone	
Artisanat et industrie	1 place par tranche de 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Entrepôt	1 place par tranche de 300 m <sup>2</sup> 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"> <li>○ de leur nature ;</li> <li>○ du taux et du rythme de leur fréquentation ;</li> <li>○ de leur situation géographique au regard de leur desserte et des parcs publics de stationnement existants à proximité.</li> </ul>

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 m<sup>2</sup> par logement (pour les constructions de plus de 5 logements), et par tranche de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les constructions à destination de : commerce (à partir de 300 m<sup>2</sup> 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 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 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.

**ANNEXE 3**

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