

DEPARTEMENT DE LA VENDÉE (85)
COMMUNE DE TALMONT-SAINT-HILAIRE
LIEU-DIT : « LA GUITTIÈRE »
RUE DE ST-MEME ET RUE DES VANNEAUX

LOTISSEMENT "L'ORÉE DE LA GUITTIÈRE II "

REGLEMENT
PIECE PA10

Le géomètre-expert :



SELARL GARCIA - 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'aménageur :



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

Modifications du 24.07.2018 : Chapitre II – Article III.VIII

CHAPITRE I – DISPOSITIONS GENERALES

I.I – SITUATION DU LOTISSEMENT ET REFERENCES CADASTRALES

L'emprise du terrain du lotissement se situe sur les parcelles cadastrées section 228BZ n°51, 52, 53, 54, 57 et 58 de la commune de TALMONT-ST-HILAIRE, représentant une superficie d'arpentage de 11697m².

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 reventes 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 UBb 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 20 lots à bâtir et sera réalisé en une seule tranche.

Le projet, désigné « L'ORÉE DE LA GUITTIÈRE II », prévoit :

- 20 lots de terrain à bâtir (lots n°1 à 20) ;
- 1 lot destiné au bassin de rétention (lot n°21) ;
- 1 lot réservé à la voirie (lot n°22).

I.VI – 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°21 et 22).

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.VII – 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	SURPERFICIE
LOTS A BATIR	Cf article UBb2 du P.L.U. et article II.1 du présent règlement	LOT 1	511
	Cf article UBb2 du P.L.U. et article II.1 du présent règlement	LOT 2	549
	Cf article UBb2 du P.L.U. et article II.1 du présent règlement	LOT 3	556
	Cf article UBb2 du P.L.U. et article II.1 du présent règlement	LOT 4	378
	Cf article UBb2 du P.L.U. et article II.1 du présent règlement	LOT 5	380
	Cf article UBb2 du P.L.U. et article II.1 du présent règlement	LOT 6	370
	Cf article UBb2 du P.L.U. et article II.1 du présent règlement	LOT 7	380
	Cf article UBb2 du P.L.U. et article II.1 du présent règlement	LOT 8	378
	Cf article UBb2 du P.L.U. et article II.1 du présent règlement	LOT 9	429
	Cf article UBb2 du P.L.U. et article II.1 du présent règlement	LOT 10	388
	Cf article UBb2 du P.L.U. et article II.1 du présent règlement	LOT 11	480
	Cf article UBb2 du P.L.U. et article II.1 du présent règlement	LOT12	457
	Cf article UBb2 du P.L.U. et article II.1 du présent règlement	LOT 13	456
	Cf article UBb2 du P.L.U. et article II.1 du présent règlement	LOT 14	455
	Cf article UBb2 du P.L.U. et article II.1 du présent règlement	LOT 15	454
	Cf article UBb2 du P.L.U. et article II.1 du présent règlement	LOT 16	378
	Cf article UBb2 du P.L.U. et article II.1 du présent règlement	LOT 17	380
	Cf article UBb2 du P.L.U. et article II.1 du présent règlement	LOT 18	370
	Cf article UBb2 du P.L.U. et article II.1 du présent règlement	LOT 19	380
	Cf article UBb2 du P.L.U. et article II.1 du présent règlement	LOT 20	378
	TOTAL		8507
LOTS GERES PAR L'ASSOCIATION SYNDICALE A CREER	Bassin de rétention EP	LOT 21	781
	Voirie interne et espaces verts	LOT 22	2409
	TOTAL		3190
SUPERFICIE DU LOTISSEMENT			11697

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.

CHAPITRE II – REGLEMENT D'URBANISME COMPLEMENTAIRE

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

Voir Article UBb1 du PLU complété par :

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 électrique, poste de refoulement EU et EP, point de collecte de tri sélectif,...) nécessaires au bon fonctionnement de la zone.

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

Voir Article UBb2 du PLU complété par :

Sont interdits tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol non mentionnés à l'article UBb1 et à l'article II-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.

II. Article III – ACCES ET VOIRIE

Voir Article UBb3 du PLU complété par :

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

L'accès aux lots n°2 à 20 se fera exclusivement par cette voie ; seul l'accès au lot n°1 se fera à partir de la rue de St-Même.

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.

II. Article IV – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Voir Article UBb4 du PLU complété par :

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 des branchements 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 des branchements 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, et ne pourront s'opposer au ruissellement des eaux de pluie provenant des fonds supérieurs, 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 des Maîtres d'Ouvrage et concessionnaires des réseaux ;
- qu'aux frais exclusifs des demandeurs.

II. Article V – FORME ET CARACTERISTIQUE DES LOTS

Voir Article UBb5 du PLU complété par :

Les lots numérotés de 1 à 20 seront destinés à recevoir les constructions autorisées à l'article UBb2 et à l'article II-I complémentaire. La forme des différents lots composant le lotissement devra être conforme aux documents graphiques approuvés.

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.

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

Voir Article UBb6 du PLU complété par :

Les parties garage et stationnements couverts des constructions devront respecter un retrait de 5m minimum par rapport à l'alignement de la voie afin de permettre le stationnement d'un ou plusieurs véhicules.

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

Voir Article UBb7 du PLU.

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

Voir Article UBb8 du PLU.

II. Article IX – EMPRISE AU SOL _____

Voir Article UBb9 du PLU.

II. Article X – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS _____

Voir Article UBb10 du PLU.

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

Voir Article UBb11 du PLU complété par :

Les toitures en ardoises seront interdites.

Les clôtures en façade sur la voirie interne du lotissement seront constituées d'un muret d'une hauteur de 1,20m, en enduit gratté ou teinté dans la masse, de couleur blanche, en parpaings de 15 cm d'épaisseur, avec tête de mur en finition arrondie.

Ce muret devra comporter un retour de même nature en limite séparative sur 3m depuis l'alignement de la voirie interne, sauf si un mur est déjà réalisé sur le lot voisin.

Ce muret pourra comporter un portail et/ou portillon ajourés verticalement, implantés à l'alignement, de 1,20m de hauteur, de teinte en harmonie avec les huisseries de la construction principale.

Aucun retour de mur sur façade en dehors des limites séparatives ne sera autorisé.

II. Article XII – STATIONNEMENT _____

Voir Article UBb12 du PLU complété par :

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

Conformément à l'article UB12.1, le stationnement sur chaussée sera interdit.

II. Article XIII – PLANTATIONS _____

Voir Article UBb13 du PLU complété par :

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.

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

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

Lot	Surface de plancher
1	249
2	249
3	249
4	249
5	249
6	249
7	249
8	249
9	249
10	249
11	249
12	249
13	249
14	249
15	249
16	249
17	249
18	249
19	249
20	249
TOTAL	4980

CHAPITRE III – DISPOSITIONS DIVERSES

III. 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.

III.II – NUMEROS DE RUE

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

III.III – TAXES

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

III.IV – 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.

III.V – 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 et sauf opposition de la majorité des co-lotis, 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.

III.VI – 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.

III.VII – GESTION DES ESPACES VERTS

L'aménageur ou l'Association Syndicale lorsqu'elle aura été créée, assurera l'entretien des espaces verts par un coupe et entretien des végétaux une fois par an.

III.VIII – OBLIGATION DE PERMIS DE CONSTRUIRE

Les acquéreurs des lots devront obligatoirement déposer une demande de permis de construire pour la maison d'habitation en mairie de TALMONT-SAINT-HILAIRE ; ce permis de construire précisera également le traitement des portails/portillons et des clôtures, tant en façade qu'en limite séparative.