

PA.10

DOSSIER DE DEMANDE
DE PERMIS D'AMENAGER

**Lotissement en 7 lots
« L'Orée de la Guittière III »**

COMMUNE DE TALMONT SAINT HILAIRE
Département de la VENDEE

REGLEMENT

Lotissement réalisé par :



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

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°56p et 49 de la commune de TALMONT-ST-HILAIRE, représentant une superficie d'arpentage de 3252m².

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 7 lots à bâtir et sera réalisé en une seule tranche.

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

- 7 lots de terrain à bâtir (lots n°1 à 7) ;
- 1 accès aux lots n°3 et 4 (lot n°V1) ; ce lot sera la propriété indivise des acquéreurs des lots 3 et 4.

I.VI – SYNDICAT DES ACQUEREURS

Il ne sera pas créée d'Association Syndicale des acquéreurs.

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 :

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.

DESTINATION	N° LOTS	SUPERFICIE
Cf article UBb2 du P.L.U. et article II.1 du présent règlement	LOT 1	590
Cf article UBb2 du P.L.U. et article II.1 du présent règlement	LOT 2	444
Cf article UBb2 du P.L.U. et article II.1 du présent règlement	LOT 3	431
Cf article UBb2 du P.L.U. et article II.1 du présent règlement	LOT 4	371
Cf article UBb2 du P.L.U. et article II.1 du présent règlement	LOT 5	410
Cf article UBb2 du P.L.U. et article II.1 du présent règlement	LOT 6	484
Cf article UBb2 du P.L.U. et article II.1 du présent règlement	LOT 7	397
TOTAL		3127
Voirie interne et espaces verts	LOT V1	125
TOTAL		125
		3252

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 rue de St-Même, de la rue des Vanneaux, et de l'accès indivis V1 à créer. L'accès aux lots n°3 et 4 se fera exclusivement par l'accès indivis V1.

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 7 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 rue de St-Même et de la rue des Vanneaux 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.

Sur le lot n°5, les constructions devront respecter la zone non constructible dites « non aedificandi » figurant au plan de composition PA4.

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 toitures des constructions doivent être en pente comprise entre 25 % et 37 % recouvertes avec de la tuile de pays, à l'exception des garages ou des annexes qui pourront être en toiture terrasse.

Les 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
TOTAL	1743

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.

Le lot n°5 souffrira d'une servitude de canalisation d'eaux pluviales au profit du lot n°7.

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

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

III. VII – 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.