



LODGIM
Carrefour de la Croisée
Port Bourgenay
85 440 – TALMONT-
SAINT-HILAIRE

LORRAINE DONDAINAS
PAYSAGISTE – CONCEPTEUR
GEOUEST



GÉOUEST

DES EXPERTS POUR DES CONSEILS SUR MESURE
26 rue J.Y Cousteau ■ BP 50352
85009 LA ROCHE SUR YON CEDEX
Tél. 02 51 37 27 30 ■ contact@geouest.fr

DEPARTEMENT DE LA VENDEE

COMMUNE DE TALMONT-SAINT-HILAIRE

ZAC DES ARPENTS

« Ilot 2 »

PA10 - REGLEMENT



Sommaire

Sommaire	2
1. OBJET DU REGLEMENT	3
2. CHAMP D'APPLICATION	3
2.1. Occupations et utilisations du sol interdites	3
2.2. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	3
2.3. Accès et voirie	3
2.4. Desserte par les réseaux	4
Ordures ménagères	4
2.5. Forme et caractéristique des lots	4
2.6. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	5
2.7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	5
2.8. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété (ou plusieurs propriétés liées par un acte authentique)	5
2.9. Emprise au sol	5
2.10. Hauteur maximale des constructions	5
2.11. Aspect extérieur des constructions et aménagement des abords	5
a) Constructions nouvelles	6
b) Clôtures	6
2.12. Stationnement des véhicules	6
2.13. Espaces libres et plantations	6
2.14. Possibilité maximale d'occupation des sols	7
3. DISPOSITIONS COMPLEMENTAIRES	7
3.1. Syndicat des acquéreurs	7
3.2. Servitudes diverses	7
3.3. Taxes	8
3.4. Adhésion aux présentes	8
3.5. Dispositions afférentes aux modifications de règles posées par le règlement	8
3.6. Obligation du permis de construire	8



1. OBJET DU REGLEMENT

Il ne s'applique qu'aux espaces privatifs.

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 à usage principal d'activités dénommé "ZAC DES ARPENTS – Ilot 2" situé route départementale n° 949 sur la commune de TALMONT-SAINT-HILAIRE tel que le périmètre en est défini au plan de l'état actuel et autres documents graphiques du dossier de demande de permis d'aménager.

2. CHAMP D'APPLICATION

Ce règlement est applicable en sus du droit des tiers et du PLU en vigueur à la date de délivrance des autorisations d'urbanisme.

Il est opposable et s'impose à quiconque détient ou occupe, à quelque titre que ce soit, un terrain compris dans l'assiette foncière du lotissement et doit être remis à chaque acquéreur de lot.

Outre les prescriptions portées dans le PLU, les constructions devront respecter les dispositions complémentaires suivantes :

2.1. Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol portées à l'article 1AUe 1 du PLU concernant la zone 1AUe.

Sont également interdites, les activités de stockage (location de boxes).

2.2. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Seules les occupations et utilisations du sol définies à l'article 1AUe 2 du PLU seront autorisées.

L'ilot 2 sera réservé à des activités tertiaires, de services, de commerces, de restauration ou d'hôtellerie et artisanales.

2.3. Accès et voirie

La desserte automobile du lotissement s'effectuera dans le prolongement de la voie créée dans le cadre de la ZAC. Elle se terminera par une palette de retournement.

L'emprise de cette voie à créer figure aux documents graphiques du présent dossier.

Les parcelles devront être reliées à cette voie dans des conditions de commodité correspondant au mode d'occupation du sol prévu. Le tracé des accès (courbes, pente, débouché) devra permettre une circulation aisée des véhicules routiers, sans compromettre la circulation générale du lotissement et satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.



Les accès automobiles privatifs seront interdits aux endroits figurés au plan de composition.

2.4. Desserte par les réseaux

Le lotisseur exécutera l'ensemble des réseaux EU/EP/eau potable/électricité/téléphone permettant le raccordement des bâtiments projetés. Les branchements particuliers à ces réseaux seront à la charge des acquéreurs.

L'acquéreur aura également à sa charge, suivant ses installations et ses besoins, la fourniture et la pose de boîtes de dérivation. Il ne pourra se raccorder aux réseaux sans l'accord du service gestionnaire et aura à sa charge tous les travaux de remise en état des chaussées, accotements ou autres.

Toutes modifications des équipements mis en place par l'aménageur dans le cadre du programme des travaux (branchements AEP, EU, EP, coffrets EDF, FT, candélabres, etc...) sollicitées par un acquéreur ne pourront être réalisées sur son terrain ou sur l'espace collectif :

- qu'après accord de l'aménageur;
- que par les Sociétés Gestionnaires des différents réseaux ;
- qu'aux frais exclusifs du demandeur.

Tout autre raccordement que ceux prévus par le lotisseur seront à la charge exclusive des demandeurs.

Si le projet de l'acquéreur nécessite un renforcement ou une modification des réseaux de distribution électrique, le coût de l'ensemble des travaux directs et indirects liés à la réalisation de ces réseaux seront à la charge de l'acquéreur.

Dans tous les cas, les branchements et les réseaux seront réalisés en souterrain.

Protection incendie

La protection incendie pourra exiger des acquéreurs des équipements supplémentaires à ceux existants ou réalisés par le lotisseur en fonction de la nature de leurs activités. Les équipements demandés seront entièrement à la charge de l'acquéreur.

Ordures ménagères

Le jour de ramassage et uniquement ce jour, les acquéreurs devront amener leur container ordures ménagères et autres sacs plastiques recevant les matériaux recyclables sur le trottoir pour une collecte en porte à porte.

2.5. Forme et caractéristique des lots

Le lotissement comprendra :

- Un îlot 2 de 44 573 m² pouvant être subdivisé en 20 lots maximum destinés à recevoir des constructions autorisées à l'article 2.2 du présent règlement ;

La superficie est donnée à titre indicatif et ne deviendra définitive qu'après le bornage des lots.

- Le lot V1 constitue l'ensemble des espaces communs intérieurs de la zone d'activités (voirie, accotements enherbés) ; il pourra recevoir suivant les besoins, des équipements publics tels un poste de transformation EDF, une réserve incendie, un poste de refoulement EU, etc...



2.6. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions devront respecter les dispositions de l'article 1AUe 6 du PLU.

Les équipements d'infrastructure et les équipements publics seront exemptés de la règle précédente lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité) notamment pour les postes de transformation.

Les constructions devront respecter les zones non constructibles définies au plan de composition (PA4).

Afin de garantir une implantation harmonieuse des futures constructions dans le site, plusieurs règles d'implantations seront définies, en complément des dispositions du PLU.

Nota : les règles de retrait de la future 2x2 voies sont maintenues même si le projet est actuellement abandonné.

Des règles de recul par rapport à la future 2X2 voies et la RD 949 sont définies.

- Par rapport à la 2X2 voies un recul de 50 m pour les ilots et un recul de 75 m pour les constructions sera imposé.
- Par rapport à la RD 949, un recul de 35 m pour les lots et de 40 m pour les constructions sera imposé.

2.7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions devront respecter les dispositions de l'article 1AUe 7 du PLU.

L'implantation des constructions devra respecter les dispositions du plan de composition.

Les constructions nouvelles doivent présenter un retrait minimal de 5 mètres par rapport à toutes les limites (limites séparatives et limites de fond de parcelle).

2.8. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété (ou plusieurs propriétés liées par un acte authentique)

Les constructions devront respecter les dispositions de l'article 1AUe 8 du PLU.

2.9. Emprise au sol

Les constructions devront respecter les zones constructibles définies aux documents graphiques.

2.10. Hauteur maximale des constructions

Les hauteurs seront limitées à 9 mètres.

Les pétitionnaires devront s'assurer que leurs bâtiments présentent un seuil de construction minimum permettant un raccordement gravitaire aux réseaux assainissement EU / EP.

2.11. Aspect extérieur des constructions et aménagement des abords

Les constructions devront respecter les dispositions de l'article 1AUe 11 du PLU.

Concernant l'aspect des constructions, l'objectif est de laisser un large choix dans le type de construction. L'idée est de laisser libre cours à l'expression architecturale des entreprises et futurs commerçants de la zone.



Toutefois, certaines règles à *minima*, garanties d'une architecture maîtrisée et de qualité seront demandées :

a) Constructions nouvelles

- *Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect. Chacun devra être considéré comme partie intégrante de l'ensemble (en créant des continuités visuelles par exemple-porches...).*
- *L'aspect des matériaux et l'aspect des toitures sont réglementés en privilégiant l'aspect contemporain des volumes (toits terrasses, toits végétaux, bacs aciers...). La commune sera vigilante quant à l'aspect des constructions notamment celles qui sont visibles depuis l'espace public.*
- *L'aspect des enseignes sera réglementé : l'idée est d'éviter la surenchère de messages publicitaires qui trouble la lecture architecturale des constructions. La sobriété sera recherchée.*

b) Clôtures

- *Concernant les clôtures, un mur de clôture maçonné compris entre 1.5 et 2 m sera autorisé au niveau des entrées. Ce mur permettra d'intégrer de façon harmonieuse les éléments techniques (type coffret électrique) ainsi que la signalétique de l'entreprise. Sur le reste de la parcelle, une clôture grillagée accompagnée de végétaux sera demandée. Ces prescriptions concernant les clôtures, qui restent sommaires et faciles à contrôler, permettront de garantir une image qualitative et surtout régulière des entrées dans les parcelles.*

2.12. Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et des installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Toute installation ayant pour résultat d'obliger à effectuer des opérations de chargement sur la voie publique est interdite.

Le stationnement sera interdit en façade sur RD 949.

2.13. Espaces libres et plantations

Dans les espaces de stationnements, il devra être planté un arbre haute tige au minimum pour 5 places.

Les espaces non utilisés pour la desserte, le stationnement ou le stockage devront être plantés à raison d'un arbre minimum pour 100 m². Ces surfaces plantées ou engazonnées doivent représenter une surface de l'ordre de 10% de la surface parcellaire, elles seront localisées en priorité dans les aires de recul au titre du L. 111-1-4.

Pour les plantations nouvelles, le choix des essences devra se limiter autant que possible à la palette végétale locale (se reporter au PLU). Les haies de thuyas ou de lauriers palme sont interdites.



Les acquéreurs devront conserver les arbres et haies existants ou plantés par l'aménageur, et assurer le bon entretien des plantations et espaces libres sur leur propriété.

2.14. Possibilité maximale d'occupation des sols

Il a été fixé pour l'ensemble du lotissement une surface de plancher de 28 132 m².

Cette surface de plancher sera répartie par l'aménageur en fonction du découpage de l'ilot.

3. DISPOSITIONS COMPLEMENTAIRES

3.1. Syndicat des acquéreurs

Les voies, les réseaux et les espaces libres du lotissement sont destinés à être incorporé au domaine public de la communauté de communes de Vendée Grand Littoral.

Le lotisseur s'engageant, conformément aux articles R 442.7 et R 442.8 du code de l'urbanisme, à transférer la totalité des espaces et des équipements communs du lotissement une fois les travaux achevés dans le domaine public, il n'est pas prévu la création d'une Association Syndicale des acquéreurs.

En attendant le classement dans le domaine public, le sol des voies demeurera affecté à la circulation publique sans aucune restriction. L'entretien de celles-ci et des réseaux correspondants incomberont au lotisseur jusqu'à la prise en charge par la communauté de communes de Vendée Grand Littoral qui interviendra après l'obtention par le lotisseur du certificat de conformité.

3.2. Servitudes diverses

- Les acquéreurs devront éventuellement supporter les servitudes de passage de toutes canalisations, réseaux ou fossés à créer, tant pour les réseaux d'eau potable, pluviale ou usée que pour la distribution générale de l'électricité, l'éclairage public et les branchements des abonnés. Il en sera de même pour la construction de postes publics de transformation EDF ou du Syndicat d'électrification.

Toute modification des équipements mis en place par le lotisseur dans le cadre de son programme des travaux sera aux frais exclusifs de l'acquéreur, après accord du maître de l'ouvrage et des services gestionnaires ou techniques concernés.

- Il peut être placé sur les voies et espaces du lotissement des installations d'intérêt commun (candélabres, poteaux, etc...). Les propriétaires ou ayants droits doivent souffrir sans indemnité, de l'apposition de toutes inscriptions ou la mise en place d'installations d'intérêt commun. Toutes modifications de ces ouvrages sont à la charge des demandeurs.

L'aménageur se réserve la possibilité d'implanter, sur les espaces verts publics ou privés, des conteneurs fixes pour la récupération des ordures ménagères, verres, papiers, etc... ainsi que d'éventuels équipements techniques d'infrastructure ou d'intérêt général.

- L'acquéreur acceptera toutes les servitudes entraînées par les plantations réalisées par le lotisseur sur les espaces communs bordant son lot. Le principe est d'en favoriser le maintien et le développement.

L'élagage à l'aplomb des limites de propriété sera toléré sur une hauteur maximale de 3 mètres. Il sera à la charge du propriétaire du lot surplombé.



Sur les lots privés, les acquéreurs sont tenus au respect des dispositions du Code Civil à défaut des conventions particulières établies et publiées pour être opposables aux tiers.

- Nul ne peut s'opposer à l'écoulement naturel des eaux provenant des fonds supérieurs.
Ainsi, dans le cas où des canalisations seraient établies dans un lot situé en aval d'un lot ou d'un terrain à assainir (raccordement à l'égout ou assainissement pluvial), la servitude d'aqueduc serait accordée gratuitement, les canalisations étant posées dans une marge de 3 mètres par rapport à la limite de séparation de propriété.
- Pour préserver l'esthétique de la voirie, les équipements de réseaux électriques ou téléphoniques (fausses coupures, étoilements, bornes téléphoniques...) bien que demeurant propriété du SyDEV ou de France Télécom, seront implantés en limite des lots, sur la partie privative.
- Les acquéreurs ne pourront se prévaloir d'aucune nuisance éventuelle résultant des entreprises et des exploitations agricoles situées à proximité.
- Les acquéreurs de l'ensemble des lots devront supporter la présence du surplomb végétal des haies existantes à l'extérieur de leurs lots et n'auront pas le droit d'intervenir sur cette végétation sans autorisation préalable du propriétaire riverain.

3.3. Taxes

Les acquéreurs des lots seront astreints aux règlements des taxes en vigueur dans la commune de TALMONT-SAINT-HILAIRE à la date de dépôt du permis de construire.

3.4. Adhésion aux présentes

La signature des actes comporte l'attribution en pleine propriété d'un lot défini, ainsi que l'adhésion complète aux dispositions du présent règlement établi par la commune pour cette opération dont un exemplaire sera remis à chaque acquéreur de lot.

3.5. Dispositions afférentes aux modifications de 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 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 (article L442.10 du Code de l'Urbanisme).

Conformément aux dispositions des articles L442.9, R442.22, R442.23 du Code de l'urbanisme, les règles d'urbanisme contenues au plan masse et au règlement du présent lotissement cesseront de s'appliquer au terme de dix années à compter de la délivrance du permis d'aménager.

3.6. Obligation du permis de construire

Les acquéreurs des lots doivent obligatoirement déposer une demande de permis ou une déclaration préalable suivant la réglementation en vigueur en Mairie de TALMONT-SAINT-HILAIRE tant pour la construction principale que pour la construction annexe et les clôtures à l'alignement.

