

PA 10

Commune : SAINT-HILAIRE-LA-FORÊT
Adresse : Rue de Lattre de Tassigny, impasse des Élinières et
rue de la Douve

Dossier :
L 21 8301 JG

Date :
Avril 2022

Modifications :
Juin 2022

Réalisation : SARL SIPO-PHILAM
M. ROUSSEAU Philippe



Vu pour être annexé
à mon arrêté
En date du

03 AOUT 2022

Le Maire
Le Maire
Christian BÂTY



Lotissement
« LE FIEF DE LA VINEUSE »

COURRIER ARRIVÉ
15 JUIN 2022
Mairie St Hilaire la Forêt

SELARL
Frédéric
GUILBAUDEAU



GÉOMÈTRE-EXPERT
CONSEILLER VALORISER GARANTIR

Centre d'Affaires 5ème Avenue
7, Allée Alain Guénant
LES SABLES D'OLONNE
B.P. 10145
85104 Les Sables d'Olonne
T 02.51.95.16.86
contact@guilbaudeau.fr

AADP
Atelier d'Architecture
Duranteau - Pidoux
17, avenue Jean Jaurès
85100 Les Sables d'Olonne
TEL : 02.51.32.17.36



1-1 - OBJET DU RÈGLEMENT

Il ne s'applique qu'aux espaces privatifs ; il fixe les règles et servitudes d'intérêt général imposées dans l'assiette foncière du projet.

Le présent règlement s'applique à l'intérieur du projet de lotissement situé sur la commune de SAINT-HILAIRE-LA-FORÊT, cadastré section AB n°164, 165, 166, 167p, 168, 236 et 238 tel que le périmètre en est défini sur le plan d'état des lieux et autres documents graphiques du dossier du permis d'aménager.

1-2 - CHAMP D'APPLICATION

Ce règlement est applicable en sus du droit des tiers et des règles générales d'urbanisme applicables sur le territoire de la commune de SAINT-HILAIRE-LA-FORÊT.

Le terrain est situé en zone 1AU du Plan Local d'Urbanisme.

Les lots 1 à 21 appliqueront les règles de la zone 1AU du PLU *à la date de l'autorisation du Permis d'aménager*, complétées par le présent règlement au lotissement.

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

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

Un exemplaire du présent règlement devra être remis à chaque acquéreur de lot par l'aménageur

1-3 - DIVISION DU TERRAIN

Les espaces du lotissement indiqués au plan de composition se décomposent de la manière suivante.

Lots 1 à 21	9173 m ²
Voirie	2595 m ²
Espaces verts	2150 m ²

Superficie totale du lotissement

13918m²

2-1 - TYPES D'OCCUPATION DU SOL INTERDIT.

Voir article 1AU 1 du règlement d'urbanisme en vigueur.

2-2 - TYPES D'OCCUPATION DU SOL AUTORISES.

Voir article 1AU 2 du règlement d'urbanisme en vigueur, complété par :

Les lots numérotés de 1 à 21 sont destinés à recevoir des constructions à usage d'habitation et leurs annexes. Ils ne pourront recevoir qu'un seul logement par lot.

La réunion de 2 lots pour l'édification d'une seule construction et ses annexes ou de logements locatifs sera soumise à acceptation préalable du lotisseur. Dans le cas d'autorisation, il sera fait abstraction de la limite séparative entre ces lots.

Des équipements d'infrastructure pourront être réalisés sur les espaces communs du lotissement.

Vu pour être annexé
à mon arrêté 03 AOUT 2022
En date du

Le Maire

Le Maire
Christian P...



2 - 3 - ACCES ET VOIRIE.

Voir article 1AU 3 du règlement d'urbanisme en vigueur, complété par :

Les acquéreurs respecteront les accès automobiles interdits figurés au plan de composition.

Les acquéreurs devront tenir compte des branchements aux divers réseaux réalisés par l'aménageur. Chaque propriétaire sera tenu d'établir des seuils à l'alignement de la voie publique à un niveau égal ou supérieur à la chaussée. Le niveau des seuils des constructions sera de minimum 5 cm au-dessus du niveau du point haut du trottoir ou de la chaussée finie déterminée par une côte NGF et non par le repère à titre indicatif présent sur les coffrets électriques. Les aménagements définitifs des accès aux lots devront également respecter la côte NGF au niveau de la voirie finie au droit de la limite.

2 - 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX.

Voir article 1AU 4 du règlement d'urbanisme en vigueur, complété par :

Chaque construction sera obligatoirement raccordée aux amorces de branchements réalisées par l'aménageur sur les réseaux suivants (cf. plan PA8a) :

- Electricité,
- Téléphone,
- Eau Potable,
- Assainissement : Eaux Usées et Eaux Pluviales

En vue d'éviter le reflux des eaux d'égout dans les caves et cours, lors de l'élévation exceptionnelle de leur niveau jusqu'à celui de la voie publique desservie, les canalisations d'immeubles, en communication avec les égouts et notamment leurs joints, sont établis de manière à résister à la pression correspondante. De même, tous regards situés sur des canalisations à un niveau inférieur à celui de la voie vers laquelle se fait l'évacuation, doivent être normalement obturés par un tampon étanche résistant à ladite pression. Lorsque des appareils d'utilisation sont installés à un niveau tel que leur orifice d'évacuation se trouve situé au-dessous de ce niveau critique, toutes dispositions doivent être prises pour s'opposer à tous reflux d'eaux usées provenant de l'égout en cas de mise en charge de celui-ci.

Les acquéreurs devront adapter leurs constructions aux amorces de branchements desservant leurs lots.

Toutes modifications des équipements mis en place par l'aménageur dans le cadre du programme des travaux (branchements E.U., E.P., A.E.P., coffrets électrique, télécom et fibre optique, candélabres et plantations, etc...) sollicitées par un acquéreur ne pourront être réalisées sur son terrain ou sur l'espace commun :

- qu'après accord de l'aménageur.
- qu'aux frais exclusifs de l'intéressé.

A - ÉLECTRICITÉ

Des coffrets de branchements seront installés en limite de voirie par le lotisseur. Le raccordement du coffret au disjoncteur sera réalisé aux frais des acquéreurs.

B - TÉLÉPHONE – FIBRE

Des fourreaux aiguillés seront placés en limite de voirie dans un regard individuel.

Une demande d'installation devra être sollicitée auprès des services de France Télécom par les acquéreurs des lots.

Vu pour être annexé
à mon arrêté
En date du 03 AOUT 2022

Le Maire

Le Maire

Christian BÉTY



C - EAU POTABLE

Le lotisseur prend en charge la réalisation des branchements au réseau d'eau potable pour chaque lot jusqu'au regard situé en retrait d'un mètre de l'alignement.

Les acquéreurs des lots doivent obligatoirement s'y raccorder ; la pose d'un compteur et l'ouverture du branchement sont à leur charge.

Il est interdit à tout acquéreur que son réseau personnel faisant suite à son branchement à usage d'eau potable soit alimenté, soit directement, soit indirectement par une eau d'origine différente de celle du service public.

D - ASSAINISSEMENT

Le lotisseur prend en charge la réalisation des antennes de branchement au réseau d'eaux usées (diamètre 125) et d'eaux pluviales (diamètre 160) pour chaque lot. Les acquéreurs doivent obligatoirement s'y raccorder.

Les acquéreurs devront adapter leurs constructions au branchement E.U. et EP desservant leur parcelle.

Il est précisé que les eaux pluviales ne doivent pas se déverser directement ou indirectement sur la voie publique.

Les eaux pluviales de l'espace commun seront traitées par l'aménageur et ne devront pas se déverser sur la parcelle (cf. dossier loi sur l'eau déposé auprès de la DDTM – Police de l'eau)

Un dossier Loi sur l'Eau a été réalisé par le bureau d'étude GMI des Sables d'Olonne et sera déposé auprès de la Police de l'Eau en parallèle du présent Permis d'Aménager.

2 - 5 - FORME ET CARACTERISTIQUE DES LOTS.

Voir article 1AU 5 du règlement d'urbanisme en vigueur, complété par :

Les lots numérotés de 1 à 21 sont destinés à recevoir les constructions autorisées à l'article 2-1-1.

La forme des différents lots composant le projet devra être conforme aux documents graphiques approuvés.

Des équipements d'infrastructure pourront être réalisés sur les espaces communs du lotissement.

Vu pour être annexé
à mon arrêté
En date du

Le Maire

Christian BAY



03 AOÛT 2022

2 - 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES.

Voir article 1AU 6 du règlement d'urbanisme en vigueur, complété par :

Les constructions devront respecter un retrait de l'alignement de la voie public de 2.00m minimum pour les habitations et 5.00m minimum pour les garages afin de réaliser le parking privatif au droit de celui-ci, cette distance étant appliquée par rapport à la voie servant d'accès au garage.

Dans tous les cas, les acquéreurs devront adapter leurs constructions aux équipements desservant leur lot et de telle manière qu'elles ne compromettent pas les conditions de visibilité et de sécurité pour la circulation routière.

En limite de propriété, aucun débord de toiture n'est autorisé.

Une implantation différente pourra être autorisée pour les équipements d'infrastructure.

2 - 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

Voir article 1AU 7 du règlement d'urbanisme en vigueur, complété par :

Les constructions devront respecter les zones non constructibles figurant sur le plan de composition.

L'implantation des annexes est libre mais devra respecter un retrait de 1.00m minimum vis-à-vis des espaces publics.



2 - 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

Voir article 1AU 8 du règlement d'urbanisme en vigueur.

2 - 9 - EMPRISE AU SOL.

Voir article 1AU 9 du règlement d'urbanisme en vigueur.

2 - 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.

Voir article 1AU 10 du règlement d'urbanisme en vigueur.

2 - 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS.

Voir article 1AU 11 du règlement d'urbanisme en vigueur, complété par :

LES CONSTRUCTIONS :

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'aux perspectives monumentales. Elles doivent présenter une unité d'aspect et une simplicité de volume.

Des matériaux ou des techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche de la haute qualité environnementale ou de l'utilisation d'énergies renouvelables sont admis à être utilisés. Les matériaux de remplissage destinés à être enduits ne pourront rester apparents. Les annexes des habitations, telles que garages, ateliers, ..., doivent être composées en harmonie avec le bâtiment principal et l'environnement.

Les annexes d'une surface supérieure à 12m² seront édifiées avec les mêmes matériaux que la maison d'habitation. En dessous de 12m², d'autres matériaux seront autorisés sous réserve d'une bonne insertion dans l'environnement.

Les toitures doivent s'harmoniser avec le bâti existant sauf en cas d'utilisation de techniques relevant de l'utilisation des énergies renouvelables.

LES CLÔTURES :

Concernant les clôtures, elles ne sont pas obligatoires. Cependant, les éléments techniques en façade (coffrets,...) devront être intégrés dans un élément maçonné enduit ou un ensemble végétal. Elles ne doivent pas compromettre les conditions de visibilité et de sécurité.

Sont interdit : les plaques ciment, les brises-vues en matériaux souples, les clôtures en planche, en tôle, en aggloméré de ciment brut non-enduit ou en panneaux de béton préfabriqué.

Les clôtures minérales ou végétales doivent être composées en harmonie avec les constructions environnantes.

La hauteur maximale des clôtures minérales est limitée :

- à 1.00m avec piliers de 1.50m maximum en façades sur rues et en limites séparatives jusqu'au droit de la construction. Cet élément peut être complété par un dispositif à claire-voie pour la partie comprise entre 1.00m et 1.50m.

- à 1.50m en limites séparatives, au-delà du droit de la façade de la construction.

Vu pour être annexé
à mon arrêté
En date du

03 AOUT 2022

Le Maire

Le Maire⁵
Christian BÂTY



La hauteur maximale des clôtures végétales est limitée à :

- 1.50m en façade et peut-être réduite pour des questions de sécurité.
- 2.00m en limite séparative.

Les hauteurs sont fixées par rapport à la voie.

Les clôtures minérales peuvent être doublées d'une haie.

Les clôtures végétales peuvent être doublées d'un grillage de même hauteur.

Les acquéreurs des lots 1 à 11 et 17 à 21 auront l'obligation de planter une haie le long de la voie principale comme indiqué sur le plan PA9.

Les haies seront composées d'au moins 3 essences différentes en mélange et choisies dans le listing fourni par le CAUE de la Vendée.

2 - 12 - STATIONNEMENT.

Voir article 1AU 12 du règlement d'urbanisme en vigueur, complété par :

Tous les futurs propriétaires des lots libres de constructeur (lots 1 à 21) réaliseront un parking ouvert sur la voie comprenant deux stationnements, l'ensemble de dimension 6m x 5m minimum. Suivant les indications au plan de composition, ils auront la possibilité de modifier l'emplacement de ce parking tout en respectant l'implantation des coffrets et branchements qui peuvent malgré tout être déplacés dans les conditions précisées à l'article 2-4 du présent règlement. Pour les lots 1, 8, 10, 11, 14, 17, 20 et 21, l'emplacement est figé (noté sur le plan de composition).

2 - 13 - PLANTATIONS.

Voir article 1AU 13 du règlement d'urbanisme en vigueur, complété par :

- Obligations de l'acquéreur d'un lot :

Chaque propriétaire devra assurer, dès l'acquisition, l'entretien de son lot et procéder en temps voulu aux élagages des haies et arbres afin d'éviter tout débordement sur le domaine public.

L'espace résiduel entre la façade et l'espace public représente un jardin privatif ouvert qui devra obligatoirement être paysagé. La clôture pourra se retourner afin de faire ressortir en façade sur rue une aire de stationnement.

Chaque propriétaire sera tenu de planter au minimum un arbre ou arbuste par tranche de 100m² de jardin (terrain hors construction) dans un délai de 1 an maximum après l'achèvement de la construction.

Il est défendu de planter des végétaux interdits dans le cadre de la lutte contre le feu bactérien.
cf. liste de mise à jour INRA Angers.

Les plantations seront implantées aux distances réglementaires précisées dans le code civil.

Les haies mono-spécifiques (composées d'une seule essence) sont interdites.

Vu pour être annexé
à mon arrêté
En date du 03 Juin 2022
Le Maire
Christophe P.



COURRIER ARRIVÉ
15 JUN 2022
Mairie St Hilaire la Forêt

2 - 14 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL.

L'imperméabilisation des lots est limitée à 50%. Cette seule règle fixera les limites d'emprise au sol des constructions.

Les coefficients d'imperméabilisation retenus suivant les différents revêtements sont les suivants :

- Coefficient revêtements : Toiture traditionnelle, piscine, terrasse béton = 100 %
- Toiture végétalisée = 50 %
- Enrobés = 90 %
- Empierrements, sablages, béton poreux = 50 %
- Espaces verts = 10 %

Vu pour être annexé
à mon arrêté
En date du

03 JUIN 2022

Le Maire

Le Maire
Christiane



Voir la répartition par lot dans le tableau ci-après

Répartition par lot

N° du Lot	Surface du lot	Surface imperméabilisée maximale	Surface de plancher maximale	N° du Lot	Surface du lot	Surface imperméabilisée maximale	Surface de plancher maximale
1	424m ²	212m ²	240m ²	12	523m ²	262m ²	240m ²
2	432m ²	216m ²	240m ²	13	441m ²	221m ²	240m ²
3	432m ²	216m ²	240m ²	14	438m ²	219m ²	240m ²
4	432m ²	216m ²	240m ²	15	501m ²	251m ²	240m ²
5	432m ²	216m ²	240m ²	16	486m ²	243m ²	240m ²
6	432m ²	216m ²	240m ²	17	374m ²	187m ²	240m ²
7	432m ²	216m ²	240m ²	18	377m ²	189m ²	240m ²
8	427m ²	214m ²	240m ²	19	374m ²	187m ²	240m ²
9	432m ²	216m ²	240m ²	20	374m ²	187m ²	240m ²
10	427m ²	214m ²	240m ²	21	504m ²	252m ²	240m ²
11	479m ²	240m ²	240m ²				

	Surface totale	Surface imperméabilisée maximale	Surface de plancher maximale
TOTAL	9173m²	4590m²	5040m²

2 - 15 - SERVITUDES DIVERSES.

Il peut être placé sur la voie des installations d'intérêt commun (poteaux, candélabres, etc...).

Les propriétaires ou ayants droit doivent souffrir, sans indemnité, 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.

Pendant la durée de la construction, il est interdit de gâcher le mortier sur les chaussées et d'y déposer des matériaux.

Il est rappelé qu'il est strictement interdit de brûler ses déchets de chantier et déchets verts sous peine de contravention. Ces déchets doivent être déposés en déchèterie

Les acquéreurs des lots seront tenus responsables des dégâts provoqués par eux ou par leurs entrepreneurs aux divers équipements et aménagements communs du projet et devront procéder à leur remise en état à leurs frais exclusifs.



Nul ne pourra s'opposer à l'écoulement naturel des eaux provenant des fonds supérieurs (article C.C.640). Les clôtures latérales devront permettre l'écoulement naturel de ces eaux

Certains acquéreurs de lot devront supporter, sur leur parcelle, la mise en place d'un coffret E.D.F., fausse-coupure ou d'éclairage. Ces coffrets pourront être intégrés au mur de clôture (suivant les prescriptions de l'article 2-11 - Les Clôtures).

Les lots concernés seront définis après étude des réseaux d'alimentation E.D.F.

Dans le cas où le mur de clôture en limite de voie n'aurait pas été réalisé avant les travaux de finition, les acquéreurs des lots devront supporter, en façade, la pose par l'aménageur d'un rang de parpaings, aux endroits indiqués sur le plan, destiné à bloquer le revêtement

Les acquéreurs acceptent de consentir à leurs voisins une autorisation provisoire de tour d'échelle pour une construction en mitoyenneté. Ce droit de tour d'échelle se caractérise comme suit :

- Droit d'accès au mur en question consistant en un droit de passage sur une bande de terrain contigu au mur à partir de de la zone publiques jusqu'à l'extrémité de ce mur et d'une largeur de 2.50m.
- Droit de pénétrer sur toute cette bande de terrain pour les ouvriers et tous les matériaux nécessaires pour mener à bien les travaux envisagés.
- Droit de démonter la clôture existante.
- Droit d'installer un échafaudage pendant la durée de la phase d'enduit.
- L'obligation de remettre le terrain dans son état initial après la réalisation des travaux.

2 - 16 - TAXES.

Chaque acquéreur devra payer les taxes en vigueur.

- Taxe d'aménagement (TA)
- La Participation pour l'Assainissement Collectif (PAC)

En cas de modification des taux de ces taxes ou en cas de création de taxes nouvelles, les acquéreurs seront tenus de s'y soumettre.

Vu pour être annexé
à mon arrêté
En date du
03 AOÛT 2022
Le Maire Le Maire
Christian SATY



2 - 17 - SYNDICAT DES ACQUEREURS.

L'Association syndicale des acquéreurs sera constituée conformément à l'article R 442-7 du Code de l'Urbanisme pour la gestion l'entretien des espaces verts du lotissement.

Des conventions de transfert de la voirie et des réseaux ayant été signées entre l'aménageur, la Commune et la Communauté de Communes, ces équipements seront rétrocédés à leurs profits.

2 - 18 - 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 doit être remis à chaque acquéreur de lot.

2 - 19 - DISPOSITIONS AFFÉRENTES AUX MODIFICATIONS DES RÈGLES POSÉES PAR LE RÈGLEMENT.

Le règlement a le caractère d'une disposition réglementaire et des modifications ne peuvent intervenir, même par voie de tolérance ou de désuétude, par une décision des parties privées, fussent-elles unanimes,

COURRIER ARRIVÉ
15 JUN 2022
Mairie St Hilaire la Forêt

ANNEXE 1

PRESTATIONS DUES PAR L'AMÉNAGEUR ET OBLIGATIONS DE L'ACQUÉREUR

Prestations dues par l'aménageur	Travaux ou obligations à la charge de l'acquéreur
<p>A - VOIRIE ET STATIONNEMENTS PUBLICS - Aménagement des espaces communs (voie, trottoirs ...) suivant le programme des travaux</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Conservation en bon état - Remise en état après exécution des clôtures
<p>B - ASSAINISSEMENT - Aménagement de type séparatif - Branchements eaux usées et eaux pluviales. - Sur trottoir ou chaussée, en limite de lot, pose d'un regard tabouret pour le réseau EU et EP - Mise à niveau définitive des regards.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Réalisation des réseaux internes au lot séparant eaux usées et eaux pluviales * Pour les eaux usées <ul style="list-style-type: none"> . Pose du siphon agréé par la Commune . Raccordement à la construction * Pour les eaux pluviales <ul style="list-style-type: none"> . Raccordement du branchement à la construction
<p>C - ÉLECTRICITÉ - Amené d'un câble électrique basse tension et pose d'un coffret de branchement en limite de propriété</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Pose du compteur et raccordement à la construction - Déplacement éventuel du coffret
<p>D - TÉLÉPHONE/FIBRE - Pose de fourreaux sous trottoirs ou chaussées et amené d'un fourreau aiguillé jusqu'au regard de branchement posé à l'intérieur de chaque lot et au niveau du terrain naturel</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Renforcement, déplacement éventuel et mise à niveau du regard individuel - Pose d'un fourreau aiguillé du coffret à la construction - A la demande de l'acquéreur, les services des Télécommunications réaliseront le raccordement de l'abonné au réseau
<p>E - EAU POTABLE - Branchement individuel dans le regard</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Pose du compteur, ouverture du branchement. - Raccordement du compteur au réseau intérieur - Mise à niveau définitif du regard de branchement - Renforcement et déplacement éventuel du regard
<p>F - ÉCLAIRAGE PUBLIC - Mise en place de candélabres sur l'espace commun</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Conservation en bon état et déplacement éventuel
<p>G - FIGURATION DE LA LIMITE DE PROPRIÉTÉ - Bornage, plan de bornage</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Conservation en état du bornage - Toute remise en place de bornes sera à la charge de l'acquéreur
<p>H - BOITE A LETTRES</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Fourniture et pose d'une boîte à lettres
<p>I - CLÔTURES</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Suivant les normes des Postes et Télécommunications - Réalisation des clôtures suivant les indications du présent règlement

Vu pour être annexé
à mon arrêté
En date du

Le Maire

Le Maire
Christian BÂTY



ANNEXE 1 (suite)

PRESTATIONS DUES PAR L'AMÉNAGEUR ET OBLIGATIONS DE L'ACQUÉREUR

Prestations dues par l'aménageur	Travaux ou obligations à la charge de l'acquéreur
<p>J - PLANTATIONS - Réalisation des espaces verts et plantations conformément au plan et programme des travaux</p>	<p>- Conservation en bon état - Plantation à l'intérieur des parcelles</p>

Le gâchage du mortier, béton, etc. ... ainsi que le dépôt de matériaux à des fins privatives sur les espaces communs sont interdits.

Les acquéreurs des lots seront tenus responsables des dégâts provoqués de leur fait ou celui de leurs entreprises, aux chaussées, bordures, trottoirs, canalisations, plantations et tout équipement des espaces communs du lotissement ; dans ce cas, la remise en état correspondante sera à leurs frais.

Vu pour être annexé
 à mon arrêté
 En date du
Le Maire

03 AOÛT 2022

Le Maire
 Christian BÂTY



(Faint, illegible text)

COURRIER ARRIVÉ
 15 JUIN 2022
 Mairie St Hilaire la Forêt

Le Maire
Christian BÂTY



Vu pour être annexé
à mon arrêté

En date du

Le Maire

03 AOUT 2022

Le Maire
Christian BÂTY



TITRE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Le présent titre s'applique aux zones à urbaniser du PLU :

1AU : zone à urbaniser à vocation principale d'habitat dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble

- **Secteur 1AUa** correspondant à un secteur dans lequel les constructions seront à RdC à proximité de la petite vallée de la Grignonnière.

2AU : zones non réglementées à urbaniser à terme

1AUl : zone dans laquelle peuvent être autorisées les activités de loisirs et de tourisme... et les constructions et installations liées et nécessaires à ces activités ainsi que les équipements publics.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics sont autorisés, même si ces installations ne respectent pas le corps des règles de la zone concernée.

Vu pour être annexé
à mon arrêté
En date du

Le Maire

Le Maire
Christian BA...



Chapitre 1 - Règlement applicable aux zones à urbaniser dites "Zones AU"
(secteurs 1AU et 2AU)

Caractère de la zone :

Les zones à urbaniser (AU) sont des secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation.

A l'intérieur des zones AU, on distingue deux zones :

- 1) La Zone 1AU d'urbanisation à court terme, à vocation principale d'habitat.
 - Secteur 1AUa correspondant à un secteur dans lequel les constructions seront à RdC à proximité de la petite vallée de la Grignonnière.
- 2) La Zone 2AU d'urbanisation à moyen ou long terme. L'ouverture de ce secteur à l'urbanisation est subordonnée, à une modification ou à une révision du Plan Local d'Urbanisme.

Dans les zones humides, les exhaussements et les affouillements sont interdits.

ARTICLE AU 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- a) Les constructions isolées
- b) Les établissements industriels et les dépôts soumis ou non à autorisation.
- c) Les dépôts sauvages de ferrailles, de déchets, de vieux véhicules et de tous biens de consommation inutilisables.
- d) L'ouverture de toutes carrières ou gravières.
- e) Les affouillements et exhaussements de sol soumis ou non à autorisation d'installation et travaux divers, à l'exception de ceux rendus nécessaires pour la réalisation des opérations autorisées.
- f) Le stationnement des caravanes soumis ou non à autorisation et les garages collectifs de caravanes.
- g) L'implantation de nouveaux bâtiments agricoles et les élevages
- h) les parcs résidentiels de loisirs.

Vu pour être annexé
à mon arrêté
En date du 03 AOUT 2022

Le Maire

Le Maire

Christian LAMY



ARTICLE AU 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisées sous réserve que les charges d'équipement et celles pour le raccordement aux divers réseaux publics existants ou prévus soient prises en charge par l'aménageur :

Dans le secteur 1AU

- a) Les opérations d'ensemble telles que les lotissements et ensembles de constructions groupées à usage d'habitation, de commerces et de services. Les opérations projetées, devront pouvoir s'intégrer dans un schéma d'ensemble cohérent de la zone .
- b) Les extensions des habitations existantes, sous réserve de ne pas aboutir à un second logement ainsi que la création de bâtiments annexes indépendants du bâtiment principal (garages, abris,...) sur les parcelles faisant partie d'une unité foncière comportant une habitation.



- c) La reconstruction des bâtiments ayant été détruits depuis moins de deux ans par un sinistre quelconque, dans les conditions figurant à l'article 5 du titre I du présent règlement.
- d) Les équipements publics, les constructions et installations à caractère d'intérêt général (transformateur EDF, pompe de relèvement, etc.) nécessaires au bon fonctionnement de la zone.
- e) Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique

Dans le secteur 2AU

- a) Les équipements publics, les constructions et installations à caractère d'intérêt général (transformateur EDF, pompe de relèvement, etc.) nécessaires au bon fonctionnement de la zone.
- b) Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique

ARTICLE AU 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

1-Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin (entériné par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil).

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement, collecte des ordures ménagères et ne pas présenter de risques pour la sécurité des usagers.

Les accès collectifs sur R.D. seront limités au strict minimum rendu nécessaire pour le bon fonctionnement de l'opération.

La création de nouveaux accès sur les R.D. est réglementée.

2-Voirie

Le réseau de voirie de l'opération projetée devra pouvoir s'intégrer dans un schéma d'aménagement de l'ensemble de la zone 1AU et les principales voies à caractère public devront répondre aux caractéristiques minimales permettant leur classement ultérieur dans la voirie communale.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Vu pour être annexé
à mon arrêté
En date du

03 AOUT 2022

Le Maire
Christian B...



ARTICLE AU 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

1° - Eau

Toute construction ou installation nouvelle à destination d'habitation et d'activités doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2° - Assainissement



a) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'assainissement.

En l'absence de réseau collectif, toute construction ou installation doit être raccordée à un système d'assainissement individuel suivant un dispositif conforme aux dispositions législatives et réglementaires, tout en se réservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau public.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge des dispositifs permettant l'évacuation directe vers un exutoire.

3°/- Electricité, téléphone, télédistribution

Dans tous les cas, les réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis obligatoirement en souterrain.

ARTICLE AU 5 - Superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif

Aucune règle particulière n'est prescrite.

Vu pour être annexé
à mon arrêté
En date du 03 AOUT 2022

Le Maire

Christian BARTY

ARTICLE AU 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1) En agglomération :

Les constructions doivent être implantées à 5 m de l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer et par rapport aux voies privées existantes.

Toutefois, des dispositions autres que celles prévues au paragraphe précédent sont possibles :

- . Lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état, sous réserve qu'elle présente une unité architecturale avec celle-ci.
- . Lorsqu'il s'agit d'opérations d'ensemble (lotissement, constructions groupées, ...),
- . Lorsque la construction intéresse une parcelle située à l'angle de deux voies. En ce cas, le recul ne s'applique que par rapport à l'alignement principal.
- . Lorsque des impératifs ou impossibilités techniques dûment justifiés, liés à la destination de la construction (exigence de sécurité, défense contre l'incendie, ...) à condition d'assurer une bonne intégration du projet dans son environnement.
- . En cas de rénovation, d'adaptation ou changement de destination des constructions existantes.

2) De manière générale, les équipements techniques d'infrastructures et leurs superstructures associées ainsi que les équipements publics sont exemptés des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

3) Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces prescriptions d'implantation



ARTICLE AU 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées soit en limites séparatives, soit avec un recul tel que la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres. Elles doivent s'harmoniser avec le bâti existant.

Toutefois, lorsque la composition architecturale le justifie, des implantations différentes pourront être autorisées.

- . Pour des impératifs ou impossibilités techniques dûment justifiés, liés à la destination de la construction (exigence de sécurité, défense contre l'incendie, ...) à condition d'assurer une bonne intégration du projet dans son environnement.
- . Lorsque le projet jouxte une construction existante de valeur ou en bon état, à condition d'être implanté dans le même alignement et de présenter une unité architecturale avec celui-ci.
- . En cas de rénovation, d'adaptation ou changement de destination des constructions existantes.

Les équipements techniques d'infrastructures et leurs superstructures associées ainsi que les équipements publics sont 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...).

Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces prescriptions d'implantation

ARTICLE AU 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Aucune règle particulière n'est prescrite.

ARTICLE AU 9 - Emprise au sol des constructions

Aucune règle particulière n'est prescrite.

ARTICLE AU 10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur absolue est mesurée par rapport au sol naturel.

Constructions à usage d'habitation et annexes aux habitations :

La hauteur des constructions à usage d'habitation est limitée à R+1 (Rez-de-chaussée + 1 étage) avec au maximum 6 mètres à l'égout et 8 m au faitage.

Pour les bâtiments annexes indépendants du bâtiment principal tels que garages, ateliers ..., la hauteur maximale absolue est de 4,50 mètres et la hauteur de la construction à l'égout ne doit pas excéder 3,50 m au droit des limites.

Les équipements d'infrastructures et leurs superstructures associées ainsi que les équipements publics sont exemptés de la règle précédente lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

Ces règles ne s'appliquent pas aux établissements artisanaux, commerciaux, ... qui doivent faire l'objet d'une étude particulière d'insertion paysagère.

Vu pour être annexé
à mon arrêté
En date du

Le Maire

Le Maire
Christian BATA



Energie électrique :

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages des réseaux publics de transport et de distribution d'énergie électrique.

Secteur 1AUa.

La hauteur des constructions à usage d'habitation est limitée à RdC (+ 3 m maximum à l'égout et 4,50 m au faitage).

ARTICLE AU 11 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés au H de l'article R.123-11

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'aux perspectives monumentales. Elles doivent présenter une unité d'aspect et une simplicité de volume.

Des matériaux ou des techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche de la haute qualité environnementale ou de l'utilisation d'énergies renouvelables sont admis à être utilisés.

Les matériaux de remplissage destinés à être enduits ne pourront rester apparents.

Les annexes des habitations, telles que garages, ateliers, ..., doivent être composées en harmonie avec le bâtiment principal et l'environnement.

Les annexes d'une surface supérieure à 12 m2 seront édifiées avec les mêmes matériaux que la maison d'habitation. En deçà de 12 m2, d'autres matériaux seront autorisés sous réserve d'une bonne insertion dans l'environnement.

Les toitures doivent s'harmoniser avec le bâti existant sauf en cas d'utilisation de techniques relevant de l'utilisation des énergies renouvelables.

Les clôtures minérales ou végétales doivent être composées en harmonie avec les constructions environnantes.

La hauteur maximale des clôtures minérales est limitée :

- à 1,00 m avec piliers de 1,50 m maximum en façades sur rues et en limites séparatives jusqu'au droit de la construction. Cet élément peut être complété par un dispositif à claire-voie pour la partie comprise entre 1,00 m et 1,50 m,
- 1,50 m en limites séparatives, au-delà du droit de la façade de la construction,

Ces hauteurs sont fixées par rapport à la voie.

Des hauteurs différentes peuvent exceptionnellement être admises lorsque la clôture s'inscrit dans le prolongement du bâti ou permet d'assurer une continuité entre deux constructions.

Les clôtures végétales peuvent être doublées d'un grillage de même hauteur.

Les clôtures minérales peuvent être doublées d'une haie dont la hauteur n'excède pas 1,50 m.

La hauteur maximale des clôtures végétales est limitée :

- à 1,50 m en façade, cette hauteur pouvant être réduite pour des raisons de sécurité, visibilité, ...
- à 2,00 m en limites séparatives.

**Vu pour être annexé
à mon arrêté**

En date du

Le Maire

Le Maire

Christian BÂTY



L'emploi de clôtures en plaques-béton préfabriquées est interdit.

L'édification de toutes formes de clôtures est soumise à l'obligation de déposer une déclaration préalable.

ARTICLE AU 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé 2 places de stationnement non closes sur la parcelle et par logement.

ARTICLE AU 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement doivent être végétalisées de préférence avec des essences locales.

Pour les lotissements et groupes d'habitations, une surface d'au moins 10 % de la superficie totale du terrain est imposée pour la réalisation d'espaces collectifs et l'aménagement des espaces libres.

Sont admis les travaux ne compromettant pas le caractère des espaces protégés au titre du L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme, ceux nécessaires à l'accueil du public, à l'entretien, à leur réorganisation éventuelle et à leur mise en valeur, la traversée de ces espaces par des voies et par des chemins piétons ...

Les haies bocagères en bordure de voies publiques doivent être conservées et entretenue selon l'usage.

La suppression partielle de ces espaces doit être compensée par des plantations de qualité équivalente (essence et développement à terme) dans le respect de la composition végétale d'ensemble existante ou en projet sauf nécessité d'abattage pour raison sanitaire ou de sécurité. Si, au titre de cette identification, une unité foncière se trouve être enclavée, il peut être réalisé un accès et un seul malgré cette identification sous réserve du respect des dispositions spécifiques applicables à la zone concernée ...

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ...

ARTICLE AU 14 - Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé

Vu pour être annexé
à mon arrêté
En date du
Le Maire

03 AOUT 2022

Le Maire
Christian B...




