

PA OBS 104 21 F 2021  
REÇU LE  
09 NOV. 2021  
MAIRIE DE GRUES

Reçu au Service ADS

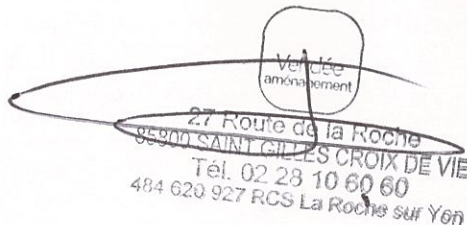
Le 17 NOV. 2021

## Règlement

Pièce PA10.

Commune de GRUES  
Lieu dit « Les Davants »

Réalisation : VENDEE AMENAGEMENT



Dossier :  
L 19 7557 JL  
  
Date :  
SEPT./OCT. 2021

**Lotissement  
« Les Davants »**

SELARL  
**Frédéric  
GUILBAUDEAU**



**GÉOMÈTRE-EXPERT**  
CONSEILLER VALORISER GARANTIR

Centre d'Affaires 5ème Avenue  
7, Allée Alain Guénant  
Le Château d'Olonne  
B.P. 10145  
85104 LES SABLES D'OLONNE  
Cedex  
T 02.51.95.16.86  
[contact@guilbaudeau.fr](mailto:contact@guilbaudeau.fr)



Architecte :

LT ARCHI  
25 rue du Château  
85800 St Gilles Croix de Vie  
02 51 55 81 49  
[contact@ltarchi.fr](mailto:contact@ltarchi.fr)

Vu pour être annexé  
à mon arrêté en date  
du 27 JAN. 2022



Le Maire

Gilles WATTIAU



### **1 -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 projet.

Le présent règlement s'applique à l'intérieur du projet de lotissement «Les Davants» situé sur la commune de GRUES, cadastré section A n°2089, et section YB n°60, 61, 62, 158 et 173 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 GRUES.

Le terrain est situé en zone 1AU au Plan Local d'Urbanisme et en zone bleue d'autorisation sous conditions du Plan de Prévention des Risques Littoraux du Bassin du Lay (PPRL disponible à l'adresse <http://www.vendee.gouv.fr/dossier-d-approbation-a2174.html>).

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.

Zone 1AU	
Lots 1 à 19	9662m <sup>2</sup>
Voirie, bassin, allée piétonne	3329m <sup>2</sup>
Espaces verts	12992m <sup>2</sup>

**Superficie totale du lotissement**

**25983m<sup>2</sup>**

### **2 - 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.**

Application du règlement du PLU.

### **2 - 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Application du règlement du PLU, complété par :

**Vu pour être annexe  
à mon arrêté en date  
du 27 JAN. 2022**

SELARL GUIBAUDEAU Frédéric - Géomètre-E



Le Maire

Gilles WATTIAU



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

Les lots numérotés de 1 à 19 sont destinés à recevoir des constructions à usage d'habitation et leurs annexes.

Afin de respecter le PPRL applicable à la commune de Grues, l'altitude du seuil des planchers habitables devra se situer au dessus de la cote « 2100 » de référence qui est de 3m00 NGF.

- article 3.2 du règlement du PPRL – Cote plancher minimale en zone bleue.  
 extrait : *Les habitations nouvelles admises par le règlement de la présente zone devront avoir une cote de premier plancher habitable **au dessus** de la cote « 2100 ».*

## **2 - 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES.**

Application du règlement du PLU, complété par :

Tous les lots auront un accès direct sur la voie du projet.

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

Les acquéreurs devront tenir compte des aménagements paysagers et des branchements aux divers réseaux réalisés par l'aménageur.

Aucun accès, même piétonnier, ne sera autorisé sur les espaces plantés ainsi que les allées empierrées.

## **2 - 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX.**

Application du règlement du PLU, complété par :

Les acquéreurs devront adapter leurs constructions aux amorces de branchement desservant leur parcelle.

Toutes modifications des équipements mis en place par l'aménageur dans le cadre du programme des travaux (branchements EU, EP, AEP, coffrets électriques et télécoms, candélabres, 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 - ELECTRICITE**

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

### **B – TELEPHONE – FIBRE OPTIQUE**

Des regards de branchement seront posés en retrait de 1 m. par rapport à l'alignement. Le raccordement du regard à l'habitation sera à la charge des acquéreurs.

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

vu pour être annexé  
 à mon arrêté en date  
 du 27 JAN. 2022



Le Maire

Gilles WATTIAU

### **C – EAU POTABLE**

Le lotisseur prendra 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**

L'aménageur prend en charge la réalisation des antennes de branchement au réseau d'eaux usées et d'eaux pluviales pour chaque lot.

Les acquéreurs doivent obligatoirement s'y raccorder conformément aux prescriptions décrites à l'annexe 1.

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

Dans tous les cas, les acquéreurs géreront les eaux pluviales sur la totalité de leur parcelle.

### **2 - 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES.**

Application du règlement du PLU.

### **2 - 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.**

Application du règlement du PLU, complété par :

Une implantation différente sera autorisée pour les équipements d'infrastructure.

S'agissant d'une opération d'ensemble (lotissement), l'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques pourra être de 3 mètres minimum.

Toutefois, un recul de 5 m 00 minimum sera imposé 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.

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

Application du règlement du PLU.

**Vu pour être annexé  
à mon arrêté en date  
du 27 JAN. 2022**



Le Maire

Gilles WATTIAU



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

Application du règlement du PLU.

## 2 - 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS ET SUPERFICIE DE PLANCHER

Application du règlement du PLU.

### Répartition par lot

N° du Lot	Surface Totale (m <sup>2</sup> )	Superficie de plancher maximum (m <sup>2</sup> )
1	520	240
2	560	240
3	560	240
4	560	240
5	554	240
6	500	240
7	480	240
8	480	240
9	510	240
10	562	240
11	558	240
12	497	240
13	557	240
14	409	240
15	411	240
16	654	240
17	450	240
18	420	240
19	420	240
TOTAL	9662m <sup>2</sup>	4560m <sup>2</sup>

## 2 - 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS.

Application du règlement du PLU, complété par :

La hauteur maximale de la construction devra tenir compte du PPRL appliqué à la commune de Grues, l'altitude du seuil des planchers habitables devant se situer au dessus de la cote « 2100 » de référence qui est de 3m00 NGF.

- article 3.2 du règlement du PPRL – Cote plancher minimale en zone bleue.  
extrait : *Les habitations nouvelles admises par le règlement de la présente zone devront avoir une cote de premier plancher habitable **au dessus** de la cote « 2100 ».*

Vu pour être annexé  
à mon arrêté en date  
du 27 JAN. 2022

SELARL GUILBAUDEAU Frédéric - Géomètre



Le Maire

Gilles WATTIAU

## **2 - 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS.**

Application du règlement du PLU.

## **2 - 12 - STATIONNEMENT.**

Application du règlement du PLU, complété par :

Tous les lots devront avoir un parking ouvert sur la voie comprenant deux stationnements.

Il sera de dimensions minimum 6m x 5m (l'emplacement étant indicatif, sauf pour les lots 1, 13, 15 et 16).

Les acquéreurs des lots respecteront les branchements aux divers réseaux réalisés par l'aménageur. Ils auront, malgré tout, la possibilité de modifier leurs emplacements comme il est précisé à l'article 2-4 du présent règlement.

## **2 - 13 - PLANTATIONS.**

Application du règlement du PLU, 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.

Chaque propriétaire sera tenu de planter au minimum un arbre ou arbuste par tranche de 100m<sup>2</sup> de jardin (terrain hors construction) dans un délai de 1 an maximum après l'achèvement de la construction.

Les plantations de haies en limites de parcelles seront composées d'au moins 3 essences différentes en mélange.

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.

## **2 - 14 - SERVITUDES DIVERSES.**

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

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.

Ils devront procéder, après la construction du trottoir, conformément au programme des travaux, à l'entretien et au désherbage de celui-ci au droit de leur lot, et effectuer à l'identique le

**Vu pour être annexé**

**à mon arrêté en date**

**du 27 JAN. 2022**



Le Maire

Gilles WATTIAU



raccordement du trottoir après la construction des murs de clôture.

Nul ne pourra s'opposer à l'écoulement naturel des eaux provenant des fonds supérieurs (code civil).

Le ramassage des ordures ménagères « s'effectuera au porte à porte ».

Certains acquéreurs de lot devront supporter, sur leur parcelle, la mise en place d'un coffret E.D.F. fausse-coupe ou d'éclairage. Ces coffrets ou bornes pourront être intégrés au mur de clôture.

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

Les colotis supporteront la servitude créée par le surplomb de la ligne électrique aérienne et ne pourront s'y opposer.

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.

## **2 - 15 - 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.

## **2 - 16 - SYNDICAT DES ACQUEREURS.**

Une convention de transfert des espaces communs ayant été signée entre l'aménageur et la Commune, la création d'une Association Syndicale n'est donc pas nécessaire.

## **2 - 17 – 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 – 18 – DISPOSITIONS AFFERENTES AUX MODIFICATIONS DES REGLES POSEES PAR LE REGLEMENT.**

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.

Les modifications de toutes natures seront soumises aux autorisations administratives selon la législation en vigueur (article L 442-10 du Code de l'Urbanisme).

Conformément à l'article L 442-9 du Code de l'Urbanisme, les règles d'urbanisme contenues au plan de composition et au règlement du présent lotissement cesseront de s'appliquer au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir.

**Vu pour être annexé  
à mon arrêté en date  
du .. 27 JAN. 2022**

SELARL GUILBAUDEAU Frédéric – Géomètre-Expert



Le Maire

Gilles WATTIAU

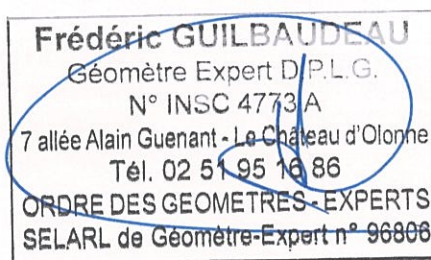


**2 - 19 - OBLIGATION DU PERMIS DE CONSTRUIRE.**

Avant tout démarrage de constructions, les acquéreurs des lots devront obligatoirement déposer et avoir obtenu un permis de construire pour la maison d'habitation et une déclaration préalable pour les clôtures, annexes, abris de jardin, tant en façade qu'en limite séparative, en mairie de GRUES.

Fait à Grues, le 13 septembre 2021

Le Géomètre-Expert :  
M. Frédéric GUILBAUDEAU



L' aménageur :  
M. Jocelyn MERCERON pour la société  
VENDEE AMENAGEMENT

**Vu pour être annexé**  
à mon arrêté en date  
du 27 JAN. 2022



Le Maire

Gilles WATTIAU

## ANNEXE 1

### PRESTATIONS DUES PAR L'AMENAGEUR ET OBLIGATIONS DE L'ACQUEREUR

#### Prestations dues par l'aménageur

#### Travaux ou obligations à la charge de l'acquéreur

#### A - VOIRIE ET STATIONNEMENTS

Chaussée en enrobé  
Bordures  
Trottoirs

- Conservation en bon état  
- Remise en état après exécution des clôtures ou autres.

#### B - ASSAINISSEMENT

- Réseaux EU, EP, bassin  
- Branchements EU et EP  
à l'intérieur de chaque lot  
(1 m. environ)

- Regard à l'extrémité de chaque branchement  
- Fourniture et pose d'un siphon sur branchement EU  
- Raccordement des regards à la construction  
- Gestion des eaux pluviales sur les lots.

#### C - ELECTRICITE

- Amené d'un câble électrique basse tension et pose d'un coffret de branchement en limite de propriété

- Pose du compteur et raccordement à la construction  
- Déplacement éventuel du coffret

#### D – TELEPHONE- FIBRE OPTIQUE

- Pose de fourreaux sous trottoirs ou chaussées  
- Regard de branchement à l'intérieur de chaque lot

- Demande d'installation auprès des services des télécommunications  
- Renforcement et déplacement éventuel du regard  
- Mise à niveau définitif du regard de branchement

#### E - EAU POTABLE

- Branchement individuel dans le regard situé à 1 m. de l'alignement

- 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

#### F - ECLAIRAGE PUBLIC

- Pose de candélabres

- Conservation en bon état et déplacement éventuel

#### G - BORNAGE

- Figuration de la limite de propriété

- Conservation en état

#### H - BOITE A LETTRES

- Pose d'une boîte à lettres suivant les normes des Postes et Télécommunications.

**Vu pour être annexé  
à mon arrêté en date  
du ..... 27 JAN. 2022**

SELARL GUILBAUDEAU Frédéric - Géomètre-Expert DPLG



Le Maire

Gilles WATTIAU



# **TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER ("ZONES AU")**

## **CHAPITRE 1 - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES A URBANISER DITES "ZONES AU" (SECTEURS I AU, II AU ET AUL)**

### **Caractère des zones à urbaniser**

Les zones à urbaniser sont des secteurs à caractère naturel de la Commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

On distingue trois secteurs :

- **Le secteur I AU**, d'urbanisation à court terme, à vocation principale d'habitat.
- **Le secteur II AU**, d'urbanisation à moyen terme. L'ouverture de ce secteur à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du Plan local d'urbanisme
- **Le secteur AUL**, dans lequel peuvent être autorisées les activités de sports, loisirs, tourisme,... et les constructions ayant un rapport direct avec ces activités ainsi que les équipements publics.

### **ARTICLE AU 1 - Occupations et utilisations du sol interdites -**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article AU 2 et notamment :

- 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, exceptés ceux nécessaires à l'aménagement de la zone.
- f) Le stationnement des caravanes soumis à autorisation et les garages collectifs de caravanes, sauf en AUL.

**Vu pour être annexé  
à mon arrêté en date  
du 27 JAN. 2022  
du .....**



Le Maire

Gilles WATTIAU

## **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 I AU :**

a) Les opérations d'ensemble, les lotissements et ensembles de constructions groupées à usage d'habitation, les équipements de loisirs, les complexes hôteliers et les centres commerciaux, à la condition que les opérations concernent un terrain d'une superficie minimale de 1 hectare.

Toutefois, des surfaces inférieures pourront exceptionnellement être admises sur justification fournie par le demandeur, en fonction de la réalisation des équipements internes à la zone prévue par le plan général d'aménagement.

Dans tous les cas, 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) Les aménagements et extensions rendus nécessaires pour la mise en œuvre de la réglementation environnementale applicable aux activités agricoles (PMPOA, Installations classées, Règlement sanitaire...).

d) 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.

e) 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.

### **Dans le secteur II AU :**

a) 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.

b) Les aménagements et extensions rendus nécessaires pour la mise en œuvre de la réglementation environnementale applicable aux activités agricoles (PMPOA, Installations classées, Règlement sanitaire...).

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.

**Vu pour être annexé  
à mon arrêté en date  
du ... 27 JAN. 2022**



Le Maire

Gilles WATTIAU



d) Les équipements publics, les constructions et installations à caractère d'intérêt général (transformateur E.D.F., pompe de relèvement, etc.) nécessaires au bon fonctionnement de la zone.

**Dans le secteur AUL :**

a) Les constructions, installations et aménagements ayant un rapport direct avec les activités de sports, de loisirs et de tourisme.

b) Les terrains de camping permanents, les parcs résidentiels de loisirs et les aires naturelles de camping.

c) 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.

d) 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.

e) Les équipements publics, les constructions et installations à caractère d'intérêt général (transformateur E.D.F., pompe de relèvement, etc.) nécessaires au bon fonctionnement de la zone.

**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.N. et R.D. est réglementée.

Les accès sont interdits sur les autoroutes, voies express et déviations.

**Vu pour être annexé  
à mon arrêté en date  
du ....2.7 JAN. 2022**



Le Maire

Gilles WATTIAU

## 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 et les principales voies à caractère public devront répondre aux caractéristiques minimales permettant leur classement ultérieur dans la voirie communale.

Les voies à créer, tant publiques que privées, doivent, quant à leur tracé, leur largeur et leur structure, répondre à toutes les conditions exigées pour leur classement dans la voirie communale et respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies en impasse, existantes ou à créer, devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément, et être conçues de manière à désenclaver les parcelles arrières.

### **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 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.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés, ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

##### **b) Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur (s'il existe).

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 - Électricité, téléphone et autres réseaux**

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 -**

Sans objet.

**Vu pour être annexé  
à mon arrêté en date  
du .....2.7 JAN. 2022**



Le Maire

Gilles WATTIAU



## **ARTICLE AU 6 - Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques -**

### **1 - En agglomération**

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 5 m de l'alignement des voies publiques ou privées.

Toutefois, des implantations différentes pourront être autorisées :

- si la construction projetée est implantée dans l'alignement (ou en retrait) et en continuité d'une construction existante de valeur ou en bon état,
- lorsque le projet s'établit à l'angle de deux voies,
- lorsqu'il s'agit de constructions groupées,
- suivant les prescriptions établies dans le cadre du dossier opérationnel (lotissement, ...).

### **2 - Hors agglomération**

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de :

- 75 m de l'axe de la RD 746
- 15 m de l'axe des RD
- 5 m de l'alignement des autres voies publiques ou privées.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées si la construction projetée jouxte une construction existante de valeur ou en bon état, sous réserve de présenter une unité architecturale avec celle-ci.

De manière générale, les équipements d'infrastructure 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 atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité, ...).

### **3 - En dehors des espaces urbanisés**

Les constructions et installations doivent être implantées avec un recul minimal de :

- 75 m de l'axe de la RD 746
- 15 m de l'axe des RD et autres voies publiques ou privées.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières
- aux réseaux d'intérêt public
- à l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées si la construction projetée jouxte une construction existante de valeur ou en bon état, sous réserve de présenter une unité architecturale avec celle-ci.

**Vu pour être annexé  
à mon arrêté en date  
du 27 JAN. 2022  
du .....**



Le Maire

Gilles WATTIAU

## **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.

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, ...).

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

Une distance égale à 4 m peut être imposée entre deux constructions sur une même propriété, afin de garantir le bon éclairage des pièces (Art. R 111.16 du Code de l'Urbanisme).

## **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.

### **10.1. Constructions à usage d'habitation et annexes aux habitations :**

Au-dessus des hauteurs maximales autorisées pour les murs façades, ne peuvent être construites que des toitures et des souches de cheminées.

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

Cette règle de hauteur pourra être dépassée dans le cas de l'aménagement d'un bâtiment existant (combles à aménager, ...) ou de l'extension d'un bâtiment existant ayant une hauteur supérieure aux règles édictées ci-dessus.

La hauteur de chaque façade est mesurée du niveau du sol naturel à l'égout de toiture.

Pour les autres constructions, aucune règle particulière n'est prescrite.

Pour les bâtiments annexes indépendants du bâtiment principal tels que garages, ateliers, buanderies, ..., la hauteur maximale absolue est de 4,50 mètres.

**Vu pour être annexé  
à mon arrêté en date  
du ...2.7.JAN.2022**

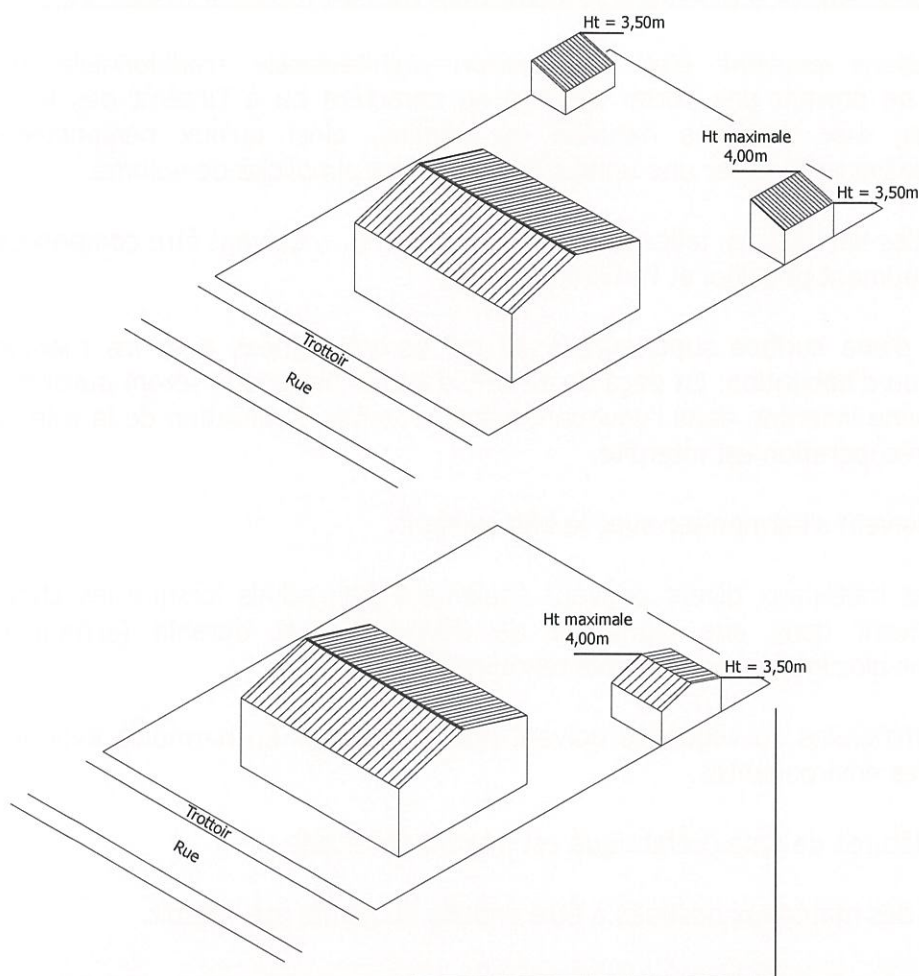


**Le Maire**

Gilles WATTIAU



Toutefois, si l'annexe est implantée en limite séparative, sa hauteur ne pourra atteindre que 4,00 m au faîtage et 3,50 m à l'égout.



Dans le cas d'extension de bâtiments annexes ou de projet d'annexes venant s'accoler à un autre bâtiment sur une parcelle riveraine, une adaptation aux règles énoncées ci-dessus peut être autorisée sous réserve d'unité architecturale avec le bâti existant.

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.

### 10.2 Autres constructions :

Aucune règle particulière n'est prescrite.

Vu pour être annexé  
à mon arrêté en date  
du 27 JAN. 2022



Le Maire

Gilles WATTIAU

**ARTICLE AU 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, 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 /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.

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 m<sup>2</sup> seront édifiées avec les mêmes matériaux que la maison d'habitation. En deçà de 12 m<sup>2</sup>, d'autres matériaux seront autorisés sous réserve d'une bonne insertion dans l'environnement, toutefois, l'utilisation de la tôle et de tout matériaux de récupération est interdite.

Les toitures doivent s'harmoniser avec le bâti existant.

Des formes et matériaux divers peuvent également être admis lorsque les choix architecturaux s'inscrivent dans une démarche de développement durable (économie d'énergie, constructions bioclimatiques, énergies renouvelables...).

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

L'emploi de clôtures de type préfabriqué est interdit en façade.

L'emploi brut des matériaux destinés à être enduits ou peints est interdit.

Les équipements d'infrastructures et leurs superstructures associées ainsi que les équipements publics sont exemptés des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

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

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

**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.

**vu pour être annexé  
à mon arrêté en date  
du ..... 27 JAN. 2022**



Le Maire

Gilles WATTIAU



Tout projet devra comporter un volet "espaces verts et liaisons douces (cyclables, piétonnes)" de manière à assurer un esprit de continuité paysagère avec l'environnement et les quartiers riverains.

Les boisements, haies et arbres isolés figurant sur les plans de zonage sont des éléments de paysage identifiés en application de l'article L. 123-1 (7<sup>ème</sup> alinéa) du Code de l'Urbanisme.

Ils devront être conservés. Toutefois, la suppression de l'état boisé est soumise à autorisation du Maire, dans le cas de la création d'accès nouveaux, de passage de voies nouvelles, de la réalisation d'équipements d'intérêt général, ...

**ARTICLE AU 14 - Coefficient d'occupation du sol -**

Non réglementé.

**Vu pour être annexé  
à mon arrêté en date  
du 27 JAN. 2022**



Le Maire

Gilles WATTIAU

