



**COMMUNE D'HILLION**

2 Rue de la Tour du Fâ

22 120 HILLION

02 96 32 21 04

[contact@mairie-hillion.fr](mailto:contact@mairie-hillion.fr)

27 juillet 2019	Modification N°1 : REG art N° 4, 11 et N°12
21 NOV 2018	Correction des pièces suite aux RMQ du SI en date du 18 octobre 2018+ prescriptions ABF + retour mairie
31 JUIL 2018	Dépôt de la demande

**Le présent règlement fixe les règles d'intérêt général du lotissement « LES PLAGES » à HILLION.** Il vient compléter les dispositions du P.L.U. qui reste applicable.

Il est opposable à et par quiconque détient ou occupe à quelque titre que ce soit, même à titre d'héritier, donataire ou de bénéficiaire d'apport en Société, tout ou partie du lotissement à l'exception du lot **50** qui se conformera au PLU en vigueur. A cet effet, avant la conclusion de tout acte translatif ou locatif des parcelles, les futurs acquéreurs ou futurs locataires doivent en recevoir communication.

La commune ne portera pas la responsabilité de la nature du sous-sol et l'acquéreur ne pourra se retourner contre la commune à ce sujet,

#### **ARTICLE 1 : Occupations et utilisations du sol interdites**

Pas de règle complémentaires au PLU.

#### **ARTICLE 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières**

Pas de règle complémentaires au PLU.

#### **ARTICLE 3 – Desserte par les voies**

##### 1. Accès

Les accès véhicules aux lots ne sont autorisés qu'à partir des voies créées. Ils sont définis au PA4 (plan de composition) selon deux possibilités :

- Imposé
- Au choix entre deux possibilités,

##### 2. Voirie

Le projet est desservi depuis les voies existantes par :

- 3 accès en sens unique : à l'ouest, deux sens uniques entrant à l'Est un sens unique sortant au sud
- 2 accès double sens (au nord-est).

Le profil des voie minimise volontairement la place de la voiture, des grands espaces verts permettant d'organiser un maillage piéton.

#### **ARTICLE 4 – Desserte par les réseaux**

1. eau potable : Les acquéreurs devront raccorder leur construction au branchement en attente sur l'espace public au droit de leur lot.

##### 2. Assainissement :

Eaux usées : Il sera créé un réseau "eaux usées" permettant de raccorder l'ensemble des parcelles au réseau communal existant. Les eaux usées de chaque lot devront obligatoirement être raccordées à ce réseau collectif par les branchements correspondants en attente sur chaque lot. Les regards en sortie de construction devront être obligatoirement visitables. Le défaut du respect de cette obligation pourra entraîner le refus de délivrance du certificat de conformité de la construction.

Eaux pluviales :

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales. Le niveau naturel du sol des propriétés ne pourra être modifié de façon sensible, en tout cas ces mouvements ne pourront avoir pour effet soit de s'opposer au ruissellement naturel soit de rejeter dans une propriété voisine les eaux qui normalement n'auraient pas dû prendre cette direction ni de modifier d'une façon importante la vue des voisins.

Il sera créé un réseau un réseau "eaux pluviales" permettant de récupérer les eaux superficielles de voirie qui seront évacuées vers un bassin de temporisation.

Les eaux pluviales des lots devront être gérées au moins pour partie par infiltration sur chaque parcelle, au moyen d'une tranchée drainante à la charge des acquéreurs ; cet ouvrage aura une superficie minimale de 10m<sup>2</sup> et devra obligatoirement respecter les principes présentés en annexe I

Le trop plein de cette tranchée sera raccordé sur le réseau collectif par sur le branchement mis en attente au niveau de chaque lot.

Les lots en limite nord du projet (1/2/3/4/7/9/10/11) sont équipés d'un dispositif de protection vis-à-vis des eaux pluviales des zones agricoles en amont : ce dispositif (**fossé + talus**) ne devra en aucun cas être modifié ; il fait partie du lots et l'acquéreur devra en assurer l'entretien de manière à garantir l'écoulement des eaux pluviales. ce talus planté ne doit pas être modifié et doit être entretenu.

Les lots 4 à 8 et 17 à 24, ont un talus en fond de lot : ce talus planté ne doit pas être modifié et doit être entretenu.

3. Réseaux divers (électricité, gaz, télécommunications)

Les acquéreurs devront raccorder leur construction aux branchements en attente sur leur lot en enfouissant les réseaux.

**ARTICLE 5 – Superficie des terrains constructibles**

Les surfaces parcelaires indiquées sur le plan de composition sont portées à titre indicatif. Elles ne seront définitives et confirmées qu'après le bornage du lotissement par le géomètre.

**Article 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions devront respecter les zones inconstructibles définies sur le plan de composition.

Orientation des façades principales :

**Ligne d'accroche** : les lignes d'accroche figurant au plan de composition doivent être respectée pour un minimum de 60% du linéaire de la façade avant de la construction principale.

**Annexes à usage d'abri de jardin :**

Les annexes à usage d'abri de jardin devront être implantées de manière à être peu perceptibles depuis les voies principales. Elles seront implantées en fonds de parcelles (côté opposé à l'accès au lot) ou dans la zone de construction principale en appui sur la construction. Pour les lots donnant sur un espace vert public, elles seront implantées en recul de 1 mètre minimum par rapport à la limite de parcelle de manière à pouvoir implanter une haie de clôture en limite des parcelles.

**Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions devront respecter les zones constructibles définies sur chaque lot sur le plan de composition et les obligations de mitoyenneté.

De plus, lorsque la construction ne jouxte pas la limite séparative un recul de 3 m minimum est imposé.

**Article 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété : Il n'est pas fixé de règles particulières.**

**Article 9 – Emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol des annexes ne devra pas excéder :

- 12 m<sup>2</sup> pour l'ensemble des abris de jardin
- 40 m<sup>2</sup> pour l'ensemble des autres annexes (garages et ateliers).

**Article 1 AU 10 - Hauteur maximale des constructions : règles complémentaires au PLU :**

- Les sous-sols sont interdits
- Carports : Leur hauteur maximale sera de 3.50m

**Article 11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

**1. Généralités :** La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que celui du patrimoine sont d'intérêt public. Le respect de cet intérêt relève de la compétence, de la volonté et de la responsabilité du concepteur, du maître d'ouvrage et de l'autorité habilitée à délivrer les autorisations d'occupation et d'utilisation du sol.

Ce souci d'intégration sera pris en compte au niveau :

- de l'implantation et du volume général des constructions ou ouvrages,
- du type d'ouvertures et de leur positionnement,
- du choix des matériaux apparents et de leurs couleurs,
- du type de clôtures.
- L'architecture extrarégionale (mas provençal, chalet savoyard, ...) est proscrite.
- Tout effet anachronique par rapport au contexte de l'environnement urbain est interdit (colonnes, frontons, fausses brique...).
- D'une manière générale, les bâtiments et les clôtures devront être d'une conception simple, conformes à l'architecture traditionnelle de la région.

**Matériaux**

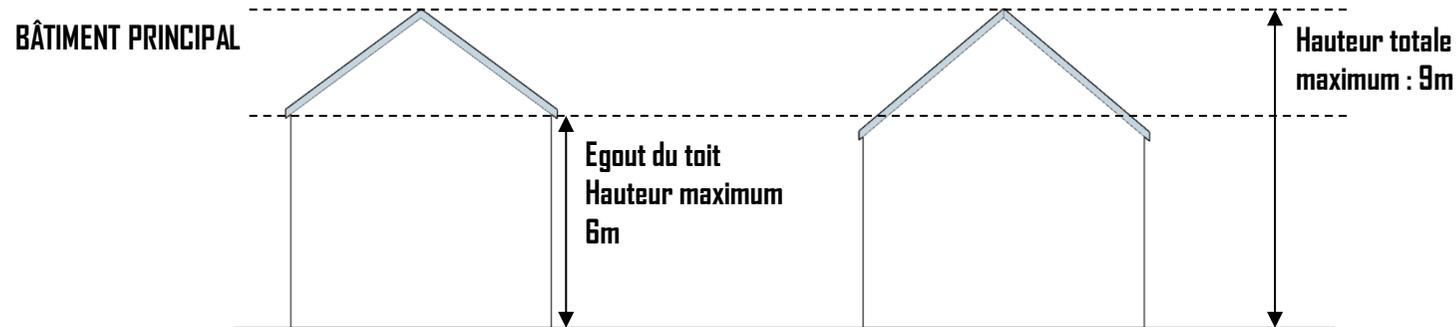
- Les matériaux des projets devront s'intégrer dans le paysage proche et lointain. Ils devront justifier de la prise en compte du contexte environnant et de leur capacité à s'inscrire dans l'ambiance bâtie existante.
- Les couleurs des matériaux de parement (pierre, enduits, bardage) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants. Les façades seront dans une teinte proche du ton de la pierre locale (exemples pour les tons clairs : 757 Gibraltar, 012 Vallée de Sèvres, nuancier PRB ; 203 cendre beige clair 545 terre d'arène nuancier Weber ; exemples pour les tons soutenus : 023 Franche Comté, 041 Finistère, nuancier PRB). Les contrastes francs ne sont pas autorisés.
- Les matériaux de construction, non destinés par nature à demeurer apparents tels que parpaings, briques creuses,... doivent être recouverts d'un revêtement prévu à cet effet (enduit).
- Les constructions devront dans la mesure du possible privilégier une conception, une implantation et une mise en œuvre compatibles avec le concept de développement durable et les objectifs de haute qualité environnementale. Les matériaux nécessaires à la mise en œuvre d'une architecture bioclimatique pourront être autorisés (panneaux solaires ou photovoltaïques, toiture végétale...) à condition qu'ils s'intègrent à la construction.
- Les couleurs et aspects des matériaux des annexes s'approcheront de ceux de la construction principale.
- Pour les toiture en pente, il sera employé de l'ardoise (ou similaire) ou du zinc.

Les éventuels abris-voiture (carports) seront réalisés :

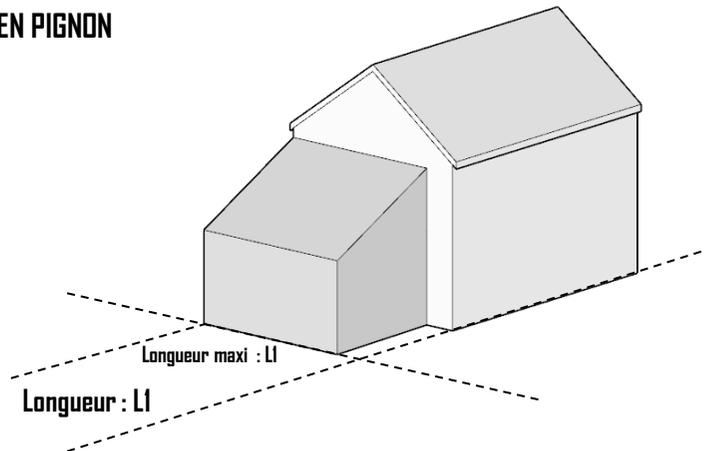
- en pergola
- en ossature bois avec un bardage bois ou composite. Les toitures seront en toitures terrasses ou toitures à faible pente, masquée par l'acrotère.
- Sous forme de préau : toiture double pente, sur poteau bois carré, faitage perpendiculaire à la voie sur une seule des deux places.

**Volumétries et toitures**

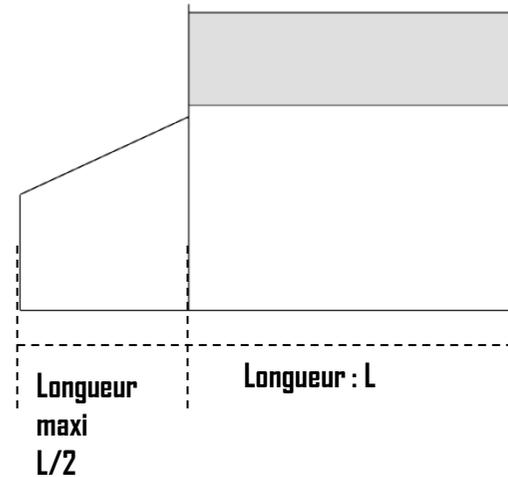
- D'une manière générale, la volumétrie des futures constructions s'inspirera des volumétries des bâtiments traditionnels selon l'architecture présente sur le secteur.
- Le volume principal sera à double pente symétrique avec une pente à 40°.
- Les volumes secondaires pourront être monopente, à deux pentes ou en toiture terrasse et seront de type plain-pied.
- Dans le cas de constructions mitoyennes, les volumes de toiture s'harmoniseront avec les volumes de toiture mitoyens.
- Les châssis de toit seront encastrés. Les panneaux solaires devront être intégrés (encastrés) dans le plan de la toiture.



**VOLUME SECONDAIRE EN PIGNON**  
(à titre indicatif)

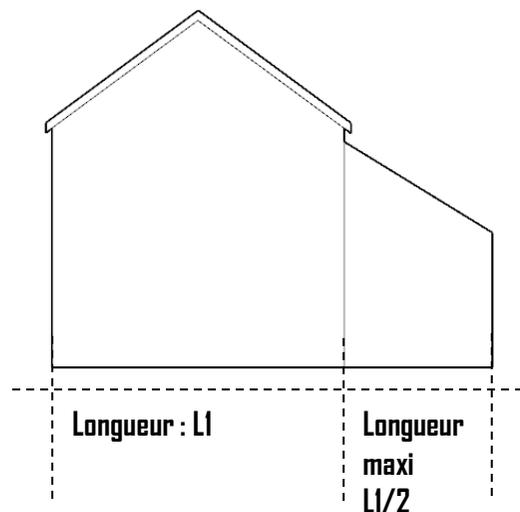


La largeur du volume secondaire s'inscrira dans celle de la construction principale.

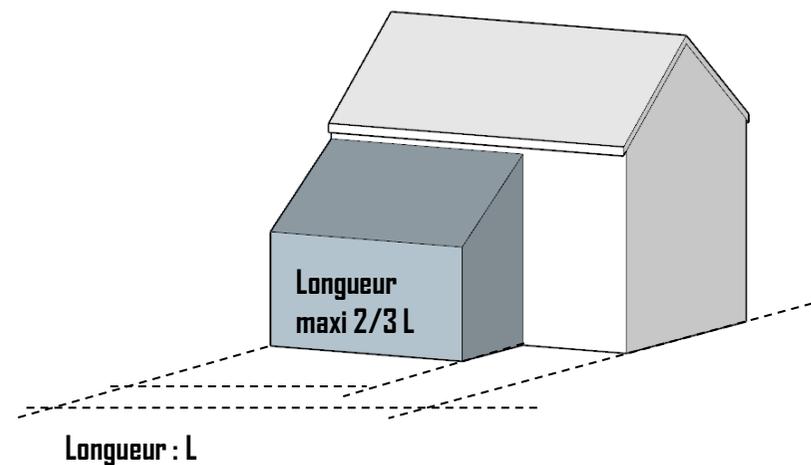


Sa longueur ne pourra dépasser la moitié de la longueur du bâtiment principal.

**VOLUME SECONDAIRE EN FACADE**  
(à titre indicatif)



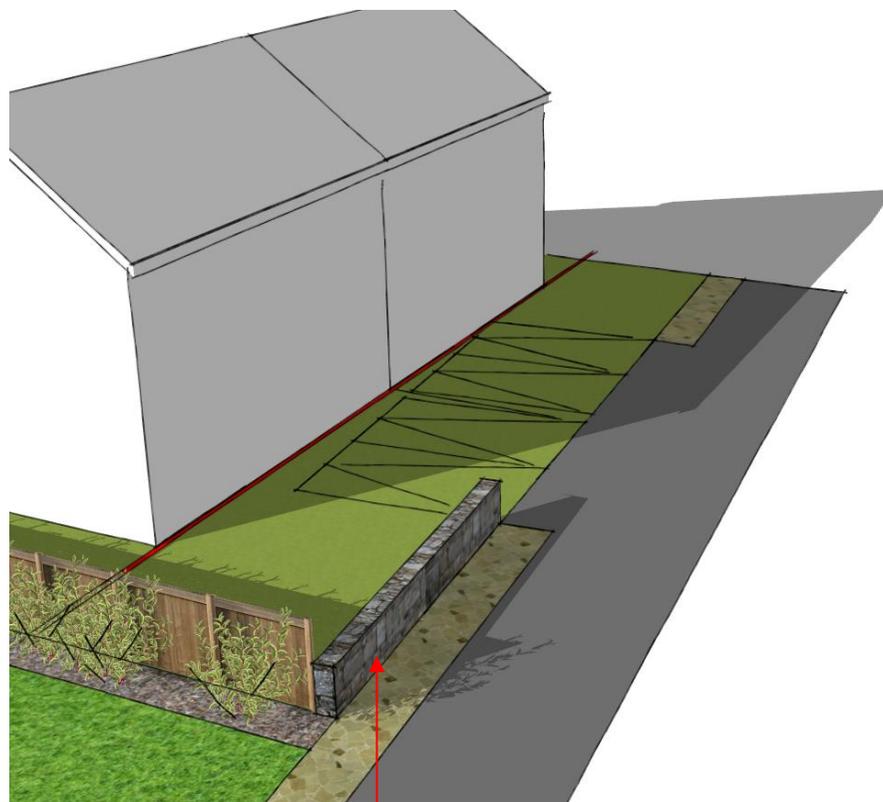
La largeur du volume secondaire ne pourra dépasser la moitié de la largeur du pignon du volume principal.



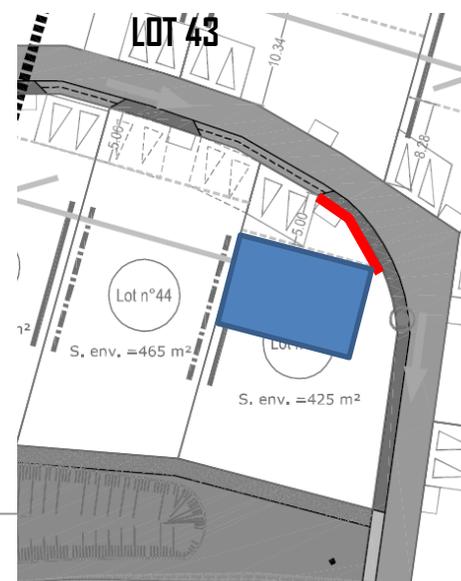
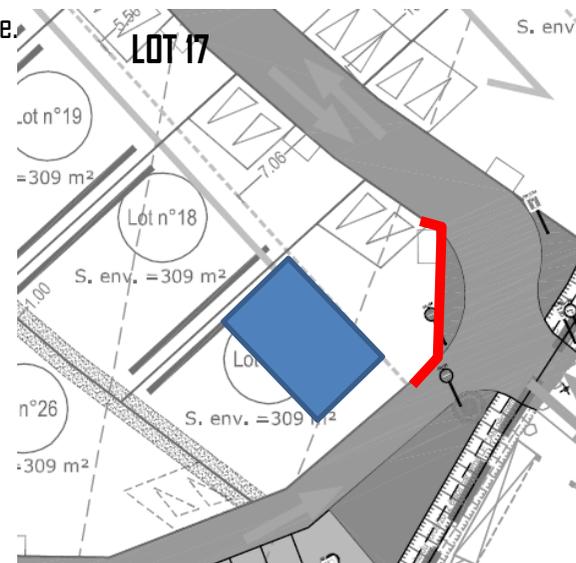
La longueur du volume secondaire ne pourra dépasser les 2/3 de la longueur du volume principal.

**CLÔTURES : LE TREILLIS SOUDES RIGIDE EST INTERDIT**

**En limite de rue circulée, pour les lots : 7 ; 8 ; 17 à 21 ; 27 à 34 ; 43 à 47** : les clôtures en front de rue sont fortement déconseillées. Si toutefois, des clôtures devraient être édifiées, elles ne pourraient l'être que sous forme de murets traditionnel en pierres de 0,70m de hauteur. NB : pour les lots 17 et 43 cette prescription vaut pour la limite sur rue qui comportent l'accès et ce jusqu'à l'alignement avant de la construction, le reste des clôtures sur rue est règlementé par l'article page suivante.



**Muret traditionnel en pierre :  
hauteur 0,7m.**



En limite de voie (sauf pour les lots précités), d'espaces verts publics, et de voies piétonnes :

**SUR la limite ; les modèles 1,2,3,4** (hauteur maximale : 1,50 M sur voie et 1,80m sur espaces verts ou cheminement) :

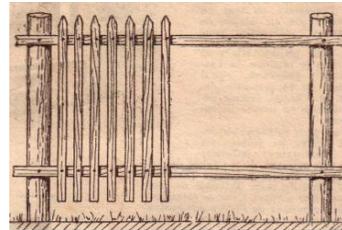
1. Ganivelle



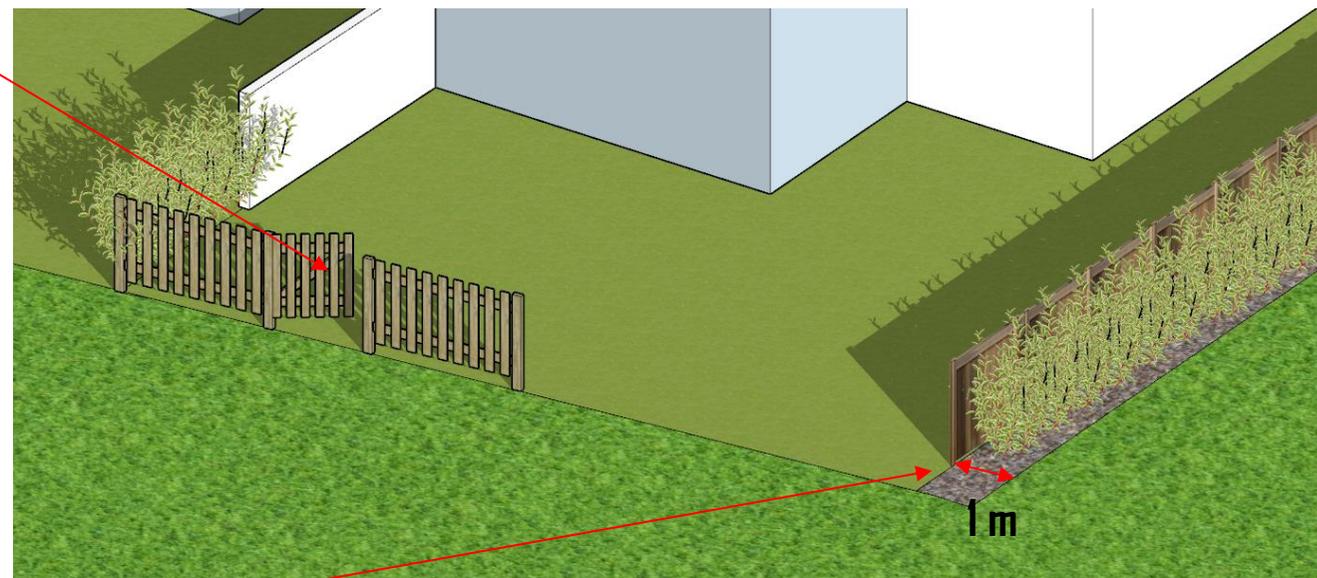
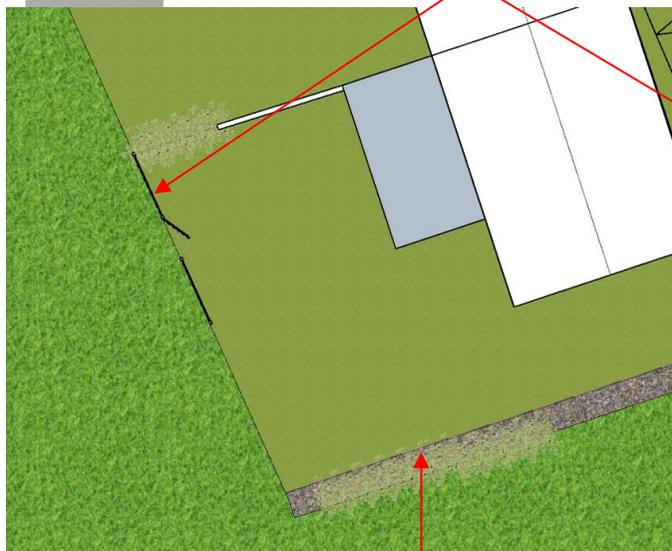
2. lames disjointes



3. Piquets disjointes



4. Intercalée



En limite de voie (sauf cas précités), d'espaces verts publics, et de voies piétonnes **EN RETRAIT d'1 METRE** les modèles 1,2,3,4 et 5,6,7 (hauteur maximale : 1,50 M sur voie et 1,80m sur espaces verts ou cheminement) + haie végétale au-devant.



5. Piquets serrés à maille



6 : Lames jointes

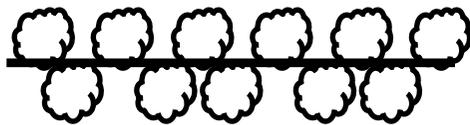


7 : Un grillage vert ou gris souple rectangulaire

**Pour les limites séparatives entre lots,** une haie végétale seule peut être implantée ou un grillage souple vert à maille rectangulaire de hauteur 1.20m à 1.50m sera implanté sur la limite séparative et une haie plantée en quiconque de part et d'autre.

La hauteur des haies végétales est limitée à 1,80m.

Dans le prolongement de la construction, sur une longueur de 5m, la limite peut être traitée sous forme de mur maçonné (**hauteur 1,50m maximum**) en continuité avec la maison, de palissade pleine en planche de hauteur **de 1,80m**.

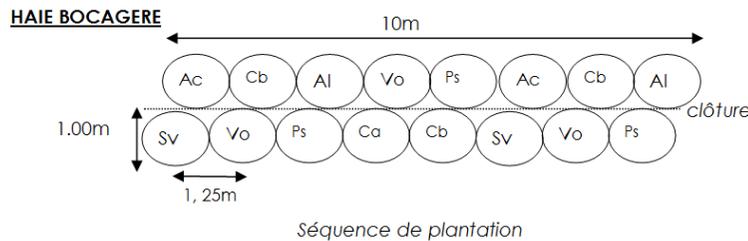


Pose d'un grillage sur la limite séparative et plantation de part et d'autre du grillage



Sans grillage sur la limite séparative plantation sur la limite séparative

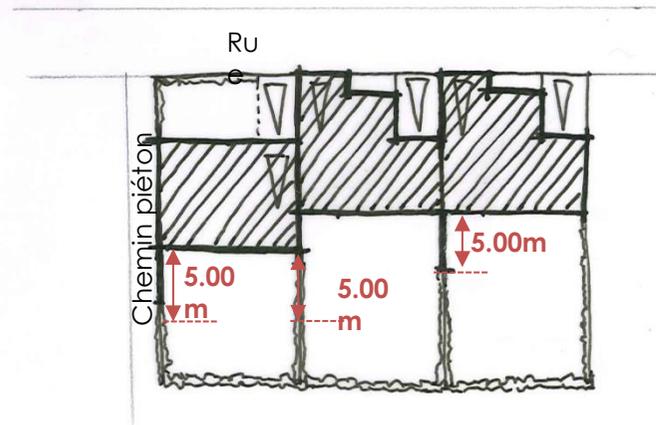
**Pour les lots pour lesquels une plantation est matérialisée et imposée au plan de composition, le schéma suivant devra être respecté :**



**Strate arbustive:**

- Ac- Acer champêtre
- Cb- Carpinus betulus
- Ca- Coryllus avellana
- Ps- Prunus spinosa
- Vo- Viburnum ovalifolium
- Sv—Syringa vulgaris

Répéter autant que nécessaire sur le linéaire de haie, la séquence de 10m.



**Accès de lots mitoyens :** obligation de planter une haie 0.50cm de large et 1m de hauteur maximum :



Plantation sans grillage sur la limite séparative

**En annexe 2 : liste des plantes interdites et principes de plantations**

**Article 12 – Stationnement**

Habitat individuel :

Pour les constructions individuelles à usage d'habitation, il devra être prévu deux places de stationnement par logement, hors garage fermé. Ces deux places seront aménagées au niveau des enclaves privatives de 6.00m (largeur) par 5.00m (profondeur).

**Pour les lots 18 à 26, une place par lot (5m\*2.50m)**

Carports :

Le positionnement des éventuels abris-voiture (car-ports ou préau) pourra se faire au niveau des aires de stationnement privatives.

**Article 13 - Espaces libres et plantations**

Les espaces libres de toute construction et de stationnement seront aménagés en espaces paysagers.

Toute surface libre non utilisée et visible du domaine public quand il n'y a pas de clôture, sera obligatoirement engazonnée, plantée ou traitée en surface par un revêtement.

Les surfaces imperméabilisées devront être réduites au maximum :

- 70% jusqu'à 300m<sup>2</sup>.
- 55% entre 300 et 500m<sup>2</sup>
- 45% pour les terrains de plus de 500m<sup>2</sup>

Les lots en limite nord du projet (1/2/3/4/7/9/10/11) sont équipés d'un dispositif de protection vis-à-vis des eaux pluviales des zones agricoles en amont : ce dispositif (**fossé + talus**) ne devra en aucun cas être modifié ; il fait partie du lots et l'acquéreur devra en assurer l'entretien de manière à garantir l'écoulement des eaux pluviales. ce talus planté ne doit pas être modifié et doit être entretenu.

Les lots 4 à 8 et 17 à 26, ont un talus en fond de lot : ce talus planté ne doit pas être modifié et doit être entretenu.

**Article 14 – Coefficient d'occupation du sol**

La surface de plancher maximale autorisée sur l'ensemble du lotissement est de 9990m<sup>2</sup>.

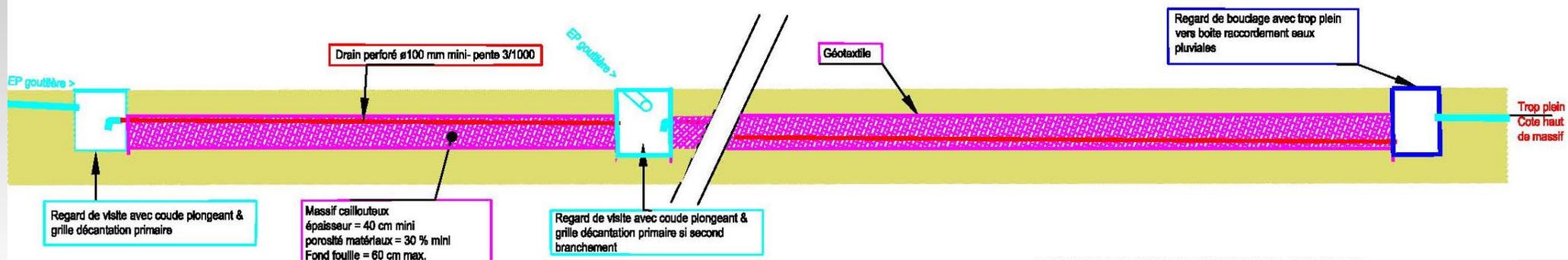
## Gestion des eaux pluviales à la parcelle - dispositif d'infiltration à la parcelle imposée pour l'ensemble des lots libres

Règlement du lotissement : Chaque lot libre devra s'équiper, en amont du rejet sur le réseau public, d'un dispositif d'infiltration de 10 m<sup>2</sup> minimum sous la forme d'une tranchée d'infiltration implantée avec les caractéristiques suivantes :

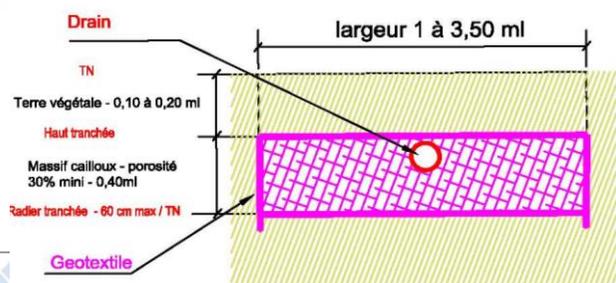
- ✓ Raccordement à minima de l'ensemble des gouttières des constructions ,
- ✓ Hauteur de massif caillouteux de 40 cm minimum ,
- ✓ Profondeur du fond de fouille de tranchée : 60 à 70 cm maximum ,
- ✓ Porosité des matériaux minimum = 30 % - type graviers calibrés 20/80 ,
- ✓ Mise en œuvre d'un géotextile autour du massif caillouteux ,
- ✓ Mise en œuvre d'un regard décanter en amont avec départ de drain de ø100 mm traversant l'ensemble de la tranchée ,
- ✓ Mise en place d'un trop plein vers la boîte de raccordement Eaux Pluviales.

Exemple de dimensionnements minimum envisageables en fonction des contraintes topographiques et d'implantation des constructions : 10 x 1 ml ; 7 x 1,50 ml ; 5 x 2 ml ; 4 x 2,50 ml ; 3 x 3,50 ml

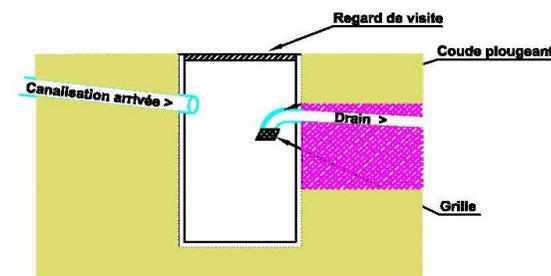
### PROFIL EN LONG TYPE DES TRANCHEES D'INFILTRATION EAUX PLUVIALES



### PROFIL EN TRAVERS TRANCHEES D'INFILTRATION EAUX PLUVIALES



### CROQUIS DE PRINCIPE D'UN REGARD DECANTEUR



## LISTE DES PLANTES PROSCRITES (INVASIVES)

- *Carpobrotus acinaciformis* (doigt de sorcière)
- *Cortaderia selloana* (herbe de pampa)
- *Prunus laurocerasus* (laurier palme)
- *Reynoutria* (rénouée)
- *Rhododendron ponticum* (rhododendron commun)
- *Ailanthus altissima* (ailanthe)
- *Buddleia davidii* (arbre aux papillons)
- *Robinia pseudo-acacia* (robinier commun)
- *Cotoneaster horizontalis*
- *Cotonesater simonsii*
- *Laurus nobilis* (laurier sauce)
- *Acer negundo* (érable américain)
- *Eleagnus angustifolia* (olivier de bohème)
- *Mahonia aquifolium* (mahonia à feuilles de houx)
- *Rhus typhina* (sumac de Virginie)
- *Rosa rugosa* (rosier rugueux ou du Japon)
- *Symphoricarpos albus* (symphorine blanche)
- *Berberis darwinii* (Vinettier de Darwin)
- *Leycesteria formosa* (arbre aux faisans)
- *Lonicera japonica* (chèvrefeuille du japon)
- *Parthenocissus quinquenifolia* (vigne vierge à cinq folioles)
- *Crocosmia x crocosmiiflora*

De plus, la plantation de résineux en haie est interdite.

## PRESCRIPTION DE PLANTATION

Les haies seront composées d'essence locales de préférence.  
Elles ne seront pas mono spécifiques mais alterneront trois genres différents au minimum.