



TT GÉOMÈTRES EXPERTS



LOTISSEMENT – SAINT HILARION

DEPARTEMENT DES YVELINES (78)

COMMUNE DE SAINT HILARION

217 Route de Rambouillet

AGENCE YVELINES

1, RUE MÈGE MOURIÈS
78120 RAMBOUILLET
TÉL. : 01.34.57.17.17
FAX : 01.34.57.17.19

yvelines@ttge.fr

RESPONSABLE : Édouard NOËL
INSCRIPTION A L'ORDRE SOUS LE N° 05993

SIÈGE SOCIAL

10 RUE MERCOEUR
75011 PARIS

TÉL. 01 42 06 03 85
FAX 01 42 06 88 30

www.ttge.fr

PERMIS D'AMÉNAGER

Parcelle Cadastrée Section B n°585

DOSSIER N° R20177

Juillet 2021 – Ind B

S.C.O.P. – S.A.

TECHNIQUES TOPO
RCS PARIS 642 019 038
SIREN 642 019 038
APE 7112 A
N° TVA Intracommunautaire
FR 03 64 201 19 038

PA 10 PROJET DE REGLEMENT





LOTISSEMENT – SAINT HILARION

1. PREAMBULE :

Le présent règlement s'applique au lotissement situé 217 route du Rambouillet à Saint Hilarion (78). Il comprend 4 lots à bâtir d'habitation individuelle situés exclusivement sur la zone Ub du Plan Local d'Urbanisme de Saint Hilarion. L'assiette totale, objet du présent projet d'aménagement, est d'une superficie arpentée de 2338 m². Tous les calculs de coefficients seront sur cette base.

Ce règlement a pour objet de fixer les règles et servitudes d'intérêt général imposées dans le lotissement, sous réserve de l'application de la Législation en vigueur.

Il est opposable à quiconque détient ou occupe, à quelque titre que ce soit, tout ou partie du lotissement.

Il doit être reproduit in-extenso dans tout acte de vente ou de location, tant pour le lotissement originaire, que pour les reventes ou locations postérieures.

Les règles d'urbanisme de la zone Ubb du Plan Local d'Urbanisme de Saint Hilarion (78) sont applicables au présent règlement.

Pour toutes les questions qui n'auraient pas été réglées dans le présent règlement de construction, il sera fait référence au Plan Local d'Urbanisme de Saint Hilarion (78) zone Ub.

A ces règles s'ajoutent les règles complémentaires propres à l'opération.

2. ARTICLE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dito article Ub1 du PLU.

3. ARTICLE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Dito article Ub2 du PLU.

4. ARTICLE 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Dito article Ub3 du PLU.

Le Plan de composition d'ensemble du projet (PA4) définit les accès aux lots :

- Les accès se font sur la voie nouvelle mise en place par le lotisseur, ouverte à la circulation et en état de viabilité.
- Les zones d'implantation des places extérieures sont définies au plan de composition (PA4).
- Ces aires de stationnement sont à la charge de l'acquéreur.

5. ARTICLE 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Dito article Ub4 du PLU.

Toutes les constructions à usage d'habitation devront se raccorder aux réseaux du lotissement. Ce raccordement s'effectuera en mode souterrain depuis la construction jusqu'aux regards privatifs mis en place par le lotisseur au droit de chacun des lots. Chaque lot disposera :

- Un coffret électrique,
- Un regard d'assainissement Eaux Usées,
- Un citerneau préfabriqué d'Eau,
- Un fourreau orange et fibre optique en attente.

Les eaux pluviales issues des lots (constructions et surfaces imperméabilisés) seront traitées individuellement par stockage et/ou infiltrées à la parcelle dans un puits d'infiltration à la charge l'acquéreur.

6. ARTICLE 5 : CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Dito article Ub5 du PLU.

La dalle du rez-de-chaussée devra être placée au minima sur la cote NGF de 121.00m pour satisfaire les pentes des réseaux d'eaux usées pour les lots 2, 3 et 4.

Les pièces habitables et garage en sous-sol seront interdits à la construction hormis les caves.

7. ARTICLE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dito article Ub6 du PLU.

Le Plan de Composition d'ensemble du projet (PA4) définit :

- Le périmètre des zones constructibles dans lesquelles sera autorisée l'édification des constructions principales à usage d'habitation et annexes dit « pavés d'implantation ». Seuls les abris de jardin sont autorisés en dehors des pavés d'implantation.

8. ARTICLE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dito article Ub7 du PLU.

Le Plan de Composition d'ensemble du projet (PA4) définit :

- Le périmètre des zones constructibles dans lesquelles sera autorisée l'édification des constructions principales à usage d'habitation et annexes dit « pavés d'implantation ». Seuls les abris de jardin sont autorisés en dehors des pavés d'implantation.
- Une zone d'inconstructibilité de 4m est imposée sur les limites Ouest (lots 1 et 2) suivant le plan de composition.



9. ARTICLE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Dito article Ub8 du PLU.

Le Plan de Composition d'ensemble du projet (PA4) définit :

- Le périmètre des zones constructibles dans lesquelles sera autorisée l'édification des constructions principales à usage d'habitation et annexes dit « pavés d'implantation ». Seuls les abris de jardin sont autorisés en dehors des pavés d'implantation.

10. ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dito article Ub9 du PLU.

Le terrain d'assiette objet du projet d'aménagement est d'une superficie arpentée de 2338 m².

Le coefficient est appliqué sur l'assiette du projet soit 2338m² puis distribué à part égal sur les quatre lots à bâtir. Cf. le tableau au paragraphe 18.

11. ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dito article Ub10 du PLU.

12. ARTICLE 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Dito article Ub11 du PLU.

Les clôtures sur voies devront être réalisées en même temps que la construction.

13. ARTICLE 12 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'AIRE DE STATIONNEMENT

Dito article Ub12 du PLU.

Les précisions suivantes sont à prendre en compte :

- Les zones d'implantation des places extérieures sont définies au plan de composition (PA4).
- Chaque lot devra comporter au minimum deux places de stationnement extérieures.
- Certains lots ont des accès glissants et peuvent réaliser leurs places en limite de voirie (lots 1 et 3)

14. ARTICLE 13 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Dito article Ub13 du PLU.

Le terrain d'assiette objet du projet d'aménagement est d'une superficie arpentée de 2338 m².

Le terrain d'assiette objet du projet d'aménagement est d'une superficie arpentée de 2338 m².

Le coefficient (30%) est appliqué sur l'assiette du projet soit 2338m² (soit 701m²) puis distribué à part égal sur les quatre lots à bâtir ainsi que sur la partie du bassin de rétention.

15. ARTICLE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Dito article Ub14 du PLU.

Depuis l'entrée en vigueur de la loi d'accès au logement et un urbanisme rénové, loi ALUR, du 24 mars 2014, le coefficient d'occupation des sols a été supprimé.

Le terrain d'assiette objet du projet d'aménagement est d'une superficie arpentée de 2338 m².

Néanmoins, une répartition des surfaces planchers est appliquée sur l'assiette du projet (soit 2338m²) puis distribué à part égal sur les quatre lots à bâtir.

Cf. le tableau au paragraphe 18.

16. ARTICLE 15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Dito article Ub15 du PLU.

17. ARTICLE 16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION

Dito article Ub16 du PLU.

18. SURFACES

N° LOTS	SURFACE DES LOTS M ²	SURFACE EMPRISE AU SOL M ²	SURFACE DE PLANCHER MAXIMALES M ²
LOT 1	641	117	234
LOT 2	387	116	233
LOT 3	405	117	234
LOT 4	437	117	234