

Département du Morbihan
Commune de TREDION
Lieu-dit : La Lande du Rodoué

PA 10

REGLEMENT

01 septembre 2015

LOTISSEMENT **« LE RODOUER »**

SOMMAIRE DU REGLEMENT

GENERALITES3

- ▶ **OBJET :3**
- ▶ **CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL :3**

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL3

- ▶ **ARTICLE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES3**
- ▶ **ARTICLE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES3**

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL3

- ▶ **ARTICLE 3 : ACCES ET VOIRIE3**
- ▶ **ARTICLE 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX3**
- ▶ **ARTICLE 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS4**
- ▶ **ARTICLE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES4**
- ▶ **ARTICLE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES4**
- ▶ **ARTICLE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE4**
- ▶ **ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL4**
- ▶ **ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS4**
- ▶ **ARTICLE 11 : ASPECT EXTERIEUR5**
- ▶ **ARTICLE 12 : STATIONNEMENT5**
- ▶ **ARTICLE 13 : ESPACES RECREATIFS - PLANTATIONS5**
- ▶ **ARTICLE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (COS)5**

ANNEXE I – TABLEAU DE REPARTITION DES SURFACES6

GENERALITES

► **Objet :**

Le présent règlement fixe les règles particulières applicables au lotissement dénommé "LE RODOUER", en complément des documents d'urbanisme en vigueur sur la commune de TREDION.

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

Il doit être rappelé dans tout acte translatif ou locatif des parcelles, par reproduction in extenso, à l'occasion de chaque vente ou location.

► **Champ d'application territorial :**

Le lotissement "LE RODOUER" est situé sur des terrains dont les références cadastrales sont : Section A ; numéros 1193p pour une superficie totale de 4655 m² environ.

6 lots composeront ce lotissement.

Il sera constitué en outre d'espaces communs.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

► **Article 1 : Occupations et utilisations du sol admises**

Le lotissement est destiné à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat (sous réserve que les capacités de stationnement nécessaires pour ces activités soient prévues et adaptées à l'aménagement général du lotissement).

Un seul logement par lot est autorisé.

2 dépendances maximum seront autorisées par lot. Parmi ces dépendances, un seul abri de jardin sera autorisé.

Seules les dépendances de type abri de jardin ou garage seront autorisées.

Le seul abri de jardin autorisé aura une surface d'emprise au sol inférieure ou égale à 20 m².

Dans tous les cas, les dépendances admises :

- devront obligatoirement faire l'objet d'une déclaration à la mairie ;
- ne pourront pas être construites avant l'habitation principale

► **Article 2 : Occupations et utilisations du sol interdites**

Sans objet

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

► **Article 3 : Accès et voirie**

Les lots sont desservis par les voies internes créées dans le cadre de l'opération d'aménagement décrite dans le présent dossier de lotissement.

Les accès aux lots doivent respecter les règles prévues sur le plan de composition d'ensemble.

Les accès aux lots sont exclusivement déterminés par des enclaves privatives non closes en façade de voie, de dimension 5 par 6 mètres. Il sera toutefois possible de réduire cette largeur à 5 mètres pour des raisons techniques.

► **Article 4 : Desserte par les réseaux**

Les acquéreurs se raccorderont obligatoirement et à leurs frais aux réseaux et aux branchements établis par le lotisseur, à savoir :

- Alimentation en eau potable :

Borne en limite de lot ou citerneau installé 1 mètre environ à l'intérieur du lot (comportant robinet d'arrêt en attente) et raccordé à la canalisation principale par une canalisation de diamètre 18/25 mm

- **Eaux usées :**
branchement installé à environ 1 mètre à l'intérieur de chaque lot, raccordé en gravitaire au collecteur principal par une canalisation
- **Eaux pluviales :**
Branchement installé à environ 1 mètre à l'intérieur de chaque lot et raccordé en gravitaire au collecteur principal
- **Electricité :**
Coffret de comptage installé sur le lot en limite des parties communes du lotissement et alimenté par des câbles électriques souterrains
- **Téléphone :**
Citerneau installé à 1 mètre environ à l'intérieur du lot et raccordé au génie civil primaire par un fourreau, permettant le câblage ultérieur par un organisme agréé

Il est précisé que les réseaux d'assainissement eaux-usées et eaux pluviales ne permettent pas de desservir les caves et sous-sols éventuels.

D'une manière générale, les acquéreurs feront leur affaire :

- de l'intégration des branchements et coffrets dans l'aménagement de leur lot et lors de la réalisation d'une clôture ;
- du déplacement éventuel des branchements et coffrets dans tous les cas, y compris en altimétrie (ils devront s'assurer au préalable, auprès des services concessionnaires concernés, de la possibilité technique de ces déplacements) ;
- de l'entretien et de la réparation des branchements et coffrets dans le cas d'une dégradation de ceux-ci à partir de l'acquisition du lot.

► **Article 5 : Caractéristiques des terrains**

La forme des lots qui figure au plan de composition d'ensemble et les surfaces définies au tableau en annexe I ne seront définitives qu'après le bornage des lots.

La réunion de deux lots est interdite.

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

Les constructions principales devront respecter les règles prévues au plan de composition d'ensemble, sous réserve de respecter les dispositions relatives au stationnement des véhicules (articles 3 et 12 du présent règlement).

► **Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions devront être implantées dans les zones d'implantation des constructions du plan de composition d'ensemble.

► **Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Aucune distance minimum n'est imposée entre deux constructions sur une même propriété.

► **Article 9 : Emprise au sol**

L'emprise au sol des constructions réalisées sur un lot ne devra pas dépasser 60% de la surface dudit lot.

► **Article 10 : Hauteur maximale des constructions**

La hauteur maximale des constructions est fixée comme suit :

- Egout de toiture 7,00 mètres
- Faîtage 9,00 mètres
- Acrotère 7,00 mètres

Dans certaines zones d'implantation des constructions repérées au plan de composition, les constructions ne pourront dépasser 3,50 mètres au point le plus haut.

Les abris de jardin ne devront pas dépasser une hauteur de 3,50 mètres au point le plus haut.

Pour toutes les constructions, le niveau haut fini du rez-de-chaussée sera le plus près possible du niveau du terrain naturel. En tout état de cause, il ne pourra excéder 0,50 mètres au-dessus du niveau moyen du terrain naturel (avant terrassements) sous l'emprise de la construction.

► **Article 11 : Aspect extérieur**

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement, tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit et notamment la végétation existante et les constructions voisines qui y sont implantées.

La qualité recherchée vise l'implantation des constructions, les volumes (qui devront être simples), y compris la forme de la toiture et les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux ainsi que les abords de la construction à l'intérieur du lot (clôtures, aménagement paysager...).

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les clôtures seront composées :

- Soit d'un grillage et d'une haie arbustive plantée, le tout ne dépassant pas 1,50 mètres de hauteur,
- Soit un muret bahut, d'une hauteur maximale de 0,80 m, accompagné ou non d'une haie végétale, le tout ne dépassant pas 1,50 m de hauteur. Ce muret bahut sera soit en pierres, soit en parpaings enduits en harmonie avec la construction principale, soit en parpaings avec parement de pierres. Le parement de pierres ou l'enduit devra être réalisé en même temps que le muret. Le muret pourra être surmonté de lisses qui seront soit en bois, soit en métal peint, soit en PVC soit en matériau aspect bois ; le tout ne dépassant pas 1,50m de hauteur.

Sur les limites séparatives entre lots,

- la mise en place de claustras sera également autorisée.
- La hauteur des clôtures autorisées pourra atteindre 2 mètres maximum.

TRAITEMENT DES MITOYENNETES

Pour les constructions construites en limite de propriété, il sera autorisé un mur de part et d'autre de l'habitation, au-delà des marges de recul des constructions, en prolongement du mur séparatif, sur une longueur maximale de 5 mètres. Ce mur aura une hauteur maximale de 2,00 mètres et sera soit en pierres, soit en parpaings enduits en harmonie avec la construction principale, soit en parpaings avec parement de pierres. Le parement de pierres ou l'enduit devra être réalisé en même temps que le mur.

LES DEPENDANCES

Les dépendances autorisées devront être constituées :

- soit en bois d'aspect naturel ou en bois peint
- soit dans les mêmes matériaux que la construction principale

► **Article 12 : Stationnement**

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

- Constructions à usage d'habitation individuelle :

Il devra être aménagé par chaque acquéreur et à sa charge, au moins deux places de stationnement non closes et jointives, en plus du garage couvert éventuel et/ou d'un carport éventuel.

L'emprise de ces deux places, dénommée enclave privative, aura une profondeur de 5 mètres et une largeur de 6 mètres. Il sera toutefois possible de réduire cette largeur à 5 mètres pour des raisons techniques.

- Constructions à usage d'activités professionnelles :

Il doit être aménagé, à l'intérieur de chaque lot, 2 places de stationnement pour 40 m² de surface de plancher dédiée à l'activité professionnelle.

► **Article 13 : Espaces récréatifs - plantations**

Les espaces hors des emprises construites devront être paysagers. L'aménagement de ces espaces paysagers devra figurer sur le plan de masse du dossier de demande de permis de construire.

► **Article 14 : Coefficient d'occupation des sols (COS)**

La surface de plancher maximale autorisée est définie dans le tableau de répartition des surfaces à l'annexe I.

ANNEXE I – TABLEAU DE REPARTITION DES SURFACES

lot	surface	Surface de Plancher maximum
1	614 m ²	307 m ²
2	604 m ²	302 m ²
3	493 m ²	247 m ²
4	597 m ²	299 m ²
5	495 m ²	248 m ²
6	762 m ²	381 m ²
Total	3 565 m²	1 784 m²

NB : Les surfaces ne seront définitives qu'après mesurage et bornage