



COMMUNE DE TREDION

LOTISSEMENT COMMUNAL DU CLOS NEUF

DOSSIER DE PERMIS D'AMENAGER PA10

REGLEMENT DU LOTISSEMENT

**DEMANDE DE MODIFICATION D'UN PERMIS
DELIVRE EN COURS DE VALIDITE**



SOLiHA
SOLIDAIRES POUR L'HABITAT

SOMMAIRE

<u>DISPOSITIONS GENERALES</u>	1
OBJET DU REGLEMENT	
CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL	
<u>NATURE ET CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS</u>	2
ARTICLE 1 : TYPES D'OCCUPATIONS DU SOL AUTORISEES	2
ARTICLE 2 : TYPES D'OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES.	2
ARTICLE 3 : ACCES ET VOIRIE	3
ARTICLE 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX	3
ARTICLE 5 : CARACTERISTIQUE DES TERRAINS	4
ARTICLE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES	4
ARTICLE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE	4
ARTICLE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE	4
ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS	4
ARTICLE 10 : HAUTEUR DE CONSTRUCTIONS	4
ARTICLE 11 : ASPECT EXTERIEUR	5
ARTICLE 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES	6
ARTICLE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS	6
ARTICLE 14 : REGLES DE MODIFICATION DU REGLEMENT	6
ARTICLE 15 : SURFACE DE PLANCHER MAXIMALE	7

DISPOSITIONS GENERALES

OBJET DU REGLEMENT :

Conformément aux articles L et R 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, le présent règlement fixe les règles applicables et les servitudes d'intérêt général en matière d'occupation des sols à l'intérieur du lotissement.

Il est opposable et s'impose à quiconque détient ou occupe, à quelque titre que ce soit, tout ou partie du lotissement. Il vient en complément des dispositions d'urbanisme réglementaires en vigueur sur la commune

Ce règlement doit être remis intégralement avec toute promesse de vente, compromis de vente, acte de vente, tant par le lotisseur que par le notaire à ses acquéreurs et par ces acquéreurs lors d'aliénations successives ou locations.

Avant la signature de l'acte authentique, chaque acquéreur devra obligatoirement prendre connaissance des documents régissant le lotissement :

- Note de Présentation,
- Règlement du Lotissement,
- Cahier des charges,
- Programme des travaux.

L'acte authentique devra mentionner que l'acquéreur reconnaît avoir pris connaissance de ces documents.

CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL :

Le présent règlement s'applique aux terrains inclus dans le lotissement dénommé : Lotissement communal « LE CLOS NEUF ».

Ce lotissement est situé sur la commune de TREDION.

Les parcelles constituant le terrain sont cadastrées : section A n° : 714, 727p, 1383, 1694p, et tout autre numéro parcellaire qui pourrait être défini par les services du Cadastre à l'occasion d'un document d'arpentage.

Il est précisé que la désignation cadastrale des diverses parcelles comprises dans l'assiette foncière du lotissement telle qu'elle est établie ci-dessus, se trouvera modifiée par l'attribution de nouveaux numéros parcellaires à chacun des lots.

NATURE ET CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

La zone définie en lotissement est réservée aux constructions destinées à l'habitation et à leurs dépendances, à raison d'au moins un logement par lot.

Le lotissement comprend 24 lots.

ARTICLE 1 : TYPES D'OCCUPATIONS DU SOL AUTORISEES.

a) Occupations et utilisations du sol admises.

Sont notamment admis :

- les bâtiments principaux à usage d'habitation,
- les garages indépendants de la construction principale,
- les abris de jardins.

b) Occupations et utilisations du sol admises sous conditions.

Sont admis :

- les dépôts de combustibles nécessaires à l'alimentation des habitations, à condition qu'ils soient stockés dans des citerneaux ou bouteilles non visibles des voies ou espaces publics du lotissement, sous réserves qu'ils respectent strictement la réglementation en vigueur.

- Les citernes de récupération des eaux de pluie sont autorisées Elles devront obligatoirement être enterrées.

- Tous les équipements de l'habitation pouvant entraîner des nuisances sonores devront obligatoirement se situer à 5m minimum de la mitoyenneté et être insonorisé.

ARTICLE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.

Sont interdits :

- tous types de construction, installations ou activités, qui par leur nature, leur importance, leur affectation ou leur aspect, sont incompatibles avec la santé, la salubrité publique, et sont susceptibles d'apporter une gêne au voisinage ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation ;

En particulier, sont interdits :

- tout bâtiment à usage agricole et l'implantation de résidences mobiles et d'habitations légères de loisirs groupées ou isolées et poulaillers.

- le stationnement des caravanes plus de 3 mois par an, tant que le terrain n'est pas construit.

- les bâtiments annexes (abri de jardin, garage, ...) avant la réalisation de la construction principale.

- l'implantation de plus de 2 annexes par unité foncière.

- L'emprise au sol d'une annexe ne pourra excéder 20m² et une hauteur de faitage de 3,50 mètres.

ARTICLE 3 : ACCES ET VOIRIE

a) Accès

L'accès au lotissement se fera à partir de la Rue Clos du Marché au Nord et de la Rue Impasse de Venise au Sud. L'accès aux lots se fera à partir des voies à créer à l'intérieur du lotissement, excepté pour le lot 1.

Chaque acquéreur de lot devra respecter les conditions de desserte des différents lots, telles que définies au plan de composition.

b) Voirie

Les caractéristiques des voies nouvelles sont définies au Programme des Travaux.

ARTICLE 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

a) Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau potable, à partir du citerneau (installé 1 mètre environ à l'intérieur du lot) ou borne (installée en limite d'espaces communs) construit par le lotisseur, sur chacun des lots.

b) Assainissement

Il est précisé que les réseaux d'assainissement ne sont pas étudiés pour desservir les caves éventuelles.

Les lots n°2, 6, 11 et 18 sont grevés d'une servitude de tréfonds d'une largeur de trois mètres concernant les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales, comme indiqué au Plan des Travaux et Plan de Composition. De ce fait, cette bande est non aedificandi.

1 - Eaux usées (eaux ménagères – eaux vannes) :

Le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction sous réserve que la nature des effluents soit compatible avec les conditions d'exploitation du réseau. Un regard individuel est construit par le lotisseur sur chacun des lots.

Les branchements seront réalisés jusqu'à un mètre à l'intérieur de chaque lot.

2 - Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur chaque lot doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, par l'intermédiaire d'une boîte de branchement installée à l'intérieur de chaque lot et raccordée à un puisard d'infiltration individuel installé par le lotisseur sur chacun des lots.

Le trop-plein se rejettera dans le réseau créé, le tout conformément au plan des travaux eaux usées/eaux pluviales.

Aucun lot ne devra évacuer ses eaux de toitures ou de ruissellement dans le caniveau de la voirie communale.

c) Basse tension

Chaque construction devra être alimentée, en souterrain, à partir du coffret électrique basse tension, aux normes ENEDIS, posé en limite de propriété par le lotisseur sur chacun des lots.

d) Génie civil du réseau téléphonique

Les constructions désirant se raccorder au réseau, devront s'alimenter, en souterrain, à partir du citerneau construit en limite de propriété par le lotisseur sur chacun des lots.

ARTICLE 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

La forme et la contenance de chaque lot sera déterminée par le plan de bornage établi par un géomètre après les travaux de voirie provisoire.

La réunion de lots n'est pas autorisée.

ARTICLE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET AUX ESPACES PUBLIQUES

Les constructions devront être obligatoirement implantées selon les caractéristiques portées au Plan de Composition, dans les conditions suivantes :

- les constructions principales devront être implantées dans la zone de constructibilité principale indiquée au Plan de Composition.
- Les annexes pourront être implanté en dehors de la zone de constructibilité principale.

Les lots n° 18,19, 20 et 21 comportent une zone non constructible, le long de la Rue Impasse Venise, comme portée au Plan de Composition.

ARTICLE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE

Dans la zone de constructibilité l'implantation en limites séparatives est autorisée.

Dans le cas contraire, les constructions principales et annexes doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur, mesurée du niveau du sol naturel à l'égout de toiture. Cette distance ne pourra en aucun cas être inférieure à trois mètres.

Pour les constructions autorisées en dehors de la zone de constructibilité portée au Plan de Composition, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, leur implantation se fera conformément aux dispositions réglementaires en vigueur sur la commune.

ARTICLE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Sans Objet

ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions est fixée à 50 % maximum de la superficie totale du terrain intéressé par l'opération.

ARTICLE 10 : HAUTEUR DE CONSTRUCTION

a) Bâtiment principal

La hauteur des constructions principales, mesurée du niveau du sol naturel, ne pourra excéder :

- cinq mètres à l'égout de toiture et neuf mètres au faîtage,
- sept mètres à l'acrotère.

Le niveau haut fini du rez de chaussée sera le plus près possible du niveau du terrain naturel. En tout état de cause, il sera au maximum à 0,50 m au-dessus ou en dessous du niveau moyen du terrain naturel dans l'emprise de la construction.

Les mouvements de terre éventuellement nécessaires pour l'adaptation au sol des constructions devront se rapprocher le plus possible de la pente d'origine du terrain. Les murs de soutènement ne devront pas dépasser 0,50m de hauteur.

ARTICLE 11 : ASPECT EXTERIEUR

Implantation

Les sous-sols sur 1/2 niveau et les sous-sols accessibles aux véhicules ne sont pas autorisés. Les caves enterrées, avec accès par l'intérieur de la construction, sont autorisées. L'acquéreur aura à sa charge les problèmes inhérents à tous les réseaux sans que la responsabilité de l'aménageur ne puisse être engagée.

L'aménageur ne sera tenu à aucune garantie ou responsabilité sur la nature du sol ou du sous-sol.

Constructions

Le permis de construire pourra être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leurs dimensions ou leurs aspects, sont de nature à porter atteinte au caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants et des paysages.

Les bâtiments à édifier devront respecter les principes ci-dessous, à l'exception des constructions faisant preuve d'une architecture contemporaine très marquée et de qualité.

Ces principes s'appliquent pour les bâtiments principaux comme pour les annexes.

Façades

Les façades doivent présenter des formes simples, de caractère homogène, d'unité d'aspect et de matériaux.

La couleur générale sera claire et devra s'harmoniser avec l'environnement bâti proche.

La teinte des menuiseries extérieures sera en harmonie avec la coloration de l'ensemble.

Le sens de l'élévation principale devra respecter le Plan de Composition.

Les annexes devront être construites avec des matériaux d'aspect et de qualité similaires à la construction principale, ou en bois.

L'emploi de plaques de béton moulé, de parpaings apparents ou de tôles est interdit.

Toitures

Le sens d'élévation principal devra respecter le Plan de Composition.

Les toitures seront réalisées soit en ardoise naturelle, soit en zinc.

Les toitures terrasses pourront être végétalisées.

La tôle laquée, le bois ou éventuellement le « shingle » sont autorisés pour les annexes.

Si des châssis de toit sont prévus, ils seront intégrés dans l'épaisseur du toit.

Si des capteurs solaires sont prévus, ils devront être traités comme des éléments architecturaux à part entière, parfaitement intégrés à la toiture ou au bâtiment en général.

Clôture

Les clôtures ne sont pas obligatoires sur voies.

Sont autorisés :

- les murs en pierre de la région,
- les murs en parpaings enduits de même tonalité que les façades,
- les murs en parpaings avec parement de pierres
- les haies vives ;
- les grillages plastifiés simple torsion doublés d'une haie arbustives plantées.

La hauteur des murs ne pourra pas excéder 0,80 m. Ils pourront être surmontés de lisses soit en bois, soit en métal peint, et doublé d'une haie arbustives plantées.

La hauteur totale n'excèdera pas 1,50 m.

Les murs en maçonnerie auront une épaisseur minimum de 0,18 m.

Les portails et portillons auront une hauteur maximale de 1,50 m.

Les poteaux de supports en béton sont interdits.

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 mitoyennetés

Pour les constructions édifiées 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 mètres et sera soit en pierres, soit en parpaing enduits de même tonalité que les façades, soit en parpaings avec parement de pierres. **Le parement de pierres ou l'enduit devra être réalisé en même temps que le mur.**

ARTICLE 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors du domaine public à raison de 2 places par logement sous forme d'une enclave non close, d'une surface de 6m par 5m, par unité foncière, comme indiqué au plan de composition.

ARTICLE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Conformément aux dispositions de la Loi n°93-24 du 8 janvier 1993 dite Loi Paysage, l'insertion du projet de construction dans l'environnement et le traitement des accès et abords devra être préconisée.

Les lots voisins devront figurer sur le plan masse et le plan de façade.

Le recul par-rapport à l'alignement devra faire l'objet d'un traitement paysager.

Les acquéreurs des lots délimités par un talus planté sont tenus de les entretenir, de conserver les arbres et de procéder à un élagage régulier.

Tout abattage d'arbres est strictement interdit.

ARTICLE 14 : REGLES DE MODIFICATION DU REGLEMENT

Le présent règlement pourra être modifié conformément aux dispositions de l'article L 442-10 du code de l'Urbanisme.

ARTICLE 15 : SURFACE DE PLANCHER MAXIMALE

Lot	Surface	Surface de plancher max
1	635	250
2	626	250
3	493	200
4	460	200
5	587	200
6	487	200
7	479	200
8	473	200
9	556	200
10	632	250
11	540	200
12	565	200
13	580	200
14	600	250
15	633	250
16	661	250
17	698	250
18	629	250
19	626	250
20	640	250
21	681	250
22	628	250
23	625	250
24	620	250
Total	14 154	5 500

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

