

DEPARTEMENT D'ILLE ET VILAINE

ARRONDISSEMENT DE SAINT-MALO

COMMUNE DU TRONCHET

LOTISSEMENT « LE DOMAINE DU GOLF »

R E G L E M E N T M O D I F I C A T I F

TITRE 1 – DISPOSITIONS GENERALES

A – OBJET DU REGLEMENT

Le présent règlement fixe les règles particulières et servitudes d'intérêt général applicables en matière d'occupation et d'utilisation des sols à l'intérieur du lotissement, en complément des règles nationales d'urbanisme.

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

B – CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement s'applique au lotissement « Le Domaine du Golf » en La Commune du TRONCHET.

Le terrain loti est cadastré section B n°680, 681, 683p, 684p, 685p, 688 à 694, 697p, 698 à 703, 707 à 709, 713 à 718, 719p, 722, 723p, 727 à 730, 731p et 732 pour une contenance de 46 602 m² environ ou tous les autres numéros parcellaires qui pourraient être définis par le Service du Cadastre à l'occasion d'un document d'arpentage.

Ce lotissement est composé de 42 lots, numérotés de 1 à 42.

**TITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES EN MATIERE
D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DES SOLS**

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1 – Types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés

Seules seront autorisées les constructions destinées à l'habitation individuelle et collective et éventuellement à l'exercice d'une profession libérale.

Article 2 – Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à des conditions spéciales

Sans objet.

SECTION 2 – CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

Article 3 – Desserte par les voies

La desserte du lotissement est assurée à partir de la voie privée, existant au sud de l'opération, appartenant au Lotisseur et se desservant sur la Route Départementale n°9, par les voies intérieures existantes ou construites par le lotisseur, dans le cadre de la viabilité de ce projet, suivant les plans et le programme des travaux du dossier de lotissement.

Article 4 – Desserte en eau, assainissement et réseaux divers

4-1 – Eau Potable

Le lotissement sera doté d'un service complet de distribution d'eau potable et de protection contre l'incendie.

Les constructions se raccorderont au branchement mis en place sur chaque lot, par le lotisseur.

4-2 – Assainissement

L'assainissement sera de type séparatif

a) Eaux Usées

Les constructions se raccorderont au regard de branchement en attente sur chaque lot.

b) Eaux Pluviales

Les eaux pluviales de plates-forme voirie seront canalisées pour être évacuées vers le bassin de rétention.

Les eaux pluviales des lots, plates-forme et gouttières seront traitées par infiltration à la parcelle.

En aucun cas, une conduite d'eaux pluviales ne pourra recevoir des eaux vannes ou ménagères.

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

4-3 – Electricité et Téléphone

Les constructions se raccorderont directement aux coffrets et citerneaux en attente sur chaque lot.

Article 5 – Surface et forme des Terrains

Les surfaces et formes des lots sont celles qui figurent sur le plan de composition.

Les surfaces exprimées sur ce plan sont approximatives et sont susceptibles d'être légèrement réajustées au bornage des lots.

Article 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies, aires de stationnement et réseaux

Les constructions devront être implantées à 3,00 mètres minimum de l'alignement des voies.

Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative la distance horizontale de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit, sans toutefois être inférieure à 3.00 mètres.

Article 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même lot

Néant

Article 9 – Emprise au sol

Néant

Article 10 – Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions est fixée à 7 mètres à la sablière avec la possibilité de construire un Rez-de-chaussée + un étage droit + combles.

La hauteur totale des bâtiments annexes édifiés en limite séparative ne pourra excéder 3.50 mètres.

Article 11 – Aspect extérieur – Clôtures

A) 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 de la végétation existante et des constructions voisines qui y sont implantées.

La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de toiture, que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.

D'une manière générale, il est rappelé qu'une construction constitue un tout architectural. Ainsi donc, il n'existe pas de façades dites "principale" ou "secondaire". De ce fait, toutes les façades d'un volume devront être traitées avec le même soin, la même finition et la même harmonie. Les enduits extérieurs devront s'harmoniser avec ceux des autres constructions sans faire tache dans le paysage. Les coloris des enduits devront se rapprocher de ceux des enduits anciens existants dans la région.

B) Clôtures

Il est avant tout essentiel de noter que l'aspect général des clôtures est un élément indispensable à une meilleure perception de l'ensemble du lotissement par la collectivité.

D'une manière générale, un soin particulier devra être apporté à la réalisation et à l'entretien de ces clôtures. On cherchera au mieux à liaisonner les bâtiments entre eux et avec les limites des lots au moyen d'éléments de végétation ou de murets afin d'obtenir une continuité de l'espace construit.

L'esthétique des clôtures devra être simple. Toute forme particulière devra présenter un intérêt architectural démontré pour être éventuellement autorisé.

B – 1) Cas général

Elles seront constituées au choix :

- Haie vive soigneusement entretenue et taillée à une hauteur comprise entre 1,00 mètre et 1,80 mètres, implantée à 0,50 mètres de la limite. Elle pourra éventuellement être doublée à l'intérieur du lot, d'un grillage plastifié vert, fixé sur des poteaux métalliques répartis tous les deux mètres environ et fichés dans un socle béton qui ne devra pas dépasser le sol naturel du terrain de plus de 20 cm (sauf exception inévitable). Hauteur maximale du grillage : 1,00 mètre.
- muret de 1,00 mètre de hauteur et de 0,20 mètres minimum d'épaisseur doublé ou non d'une haie vive. Ce muret devra être réalisé soit en pierre, soit en béton ou parpaing enduit de manière identique aux bâtiments. Il pourra comprendre une lisse haute en bois teinté, l'ensemble n'excédant pas 1,80 mètres de hauteur.

En limite avec l'espace commun, pourra être réalisé un portillon piéton de 1,00 mètre de hauteur sur 0,90 mètres de large.

B – 2) Cas particulier : Clôtures en limites séparatives entre deux lots

Elles seront constituées au choix :

- grillage plastifié vert, fixé sur des poteaux métalliques répartis tous les deux mètres environ et fichés dans un socle béton qui ne devra pas dépasser le sol naturel du terrain de plus de 20 cm (sauf exception inévitable). Hauteur globale maximale : 1,00 mètre. Ce grillage sera doublé d'une haie vive qui sera soigneusement entretenue et taillée à une hauteur maximale de 1,80 mètres.
- muret de 1,00 mètre de hauteur et de 0,20 mètres minimum d'épaisseur doublé ou non d'une haie vive. Ce muret devra être mitoyen et réalisé soit en pierre, soit en béton ou parpaing enduit de manière identique aux bâtiments. Il pourra comprendre une lisse haute en bois teinté, l'ensemble n'excédant pas 1,80 mètres de hauteur.

Article 12 – Stationnement

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, les acquéreurs des lots devront réaliser sur leur lot, au minimum, deux places de stationnement (soit 5 m x 5 m) qui seront indépendants et non clos, directement accessible de la voie. Ils devront figurer au plan masse du dossier de permis de construire.

Pour les constructions ou surfaces à usage de profession libérale, il sera exigé une place par 40m² de S.H.O.N. à cet usage.

Pour les constructions à usage d'habitation collective, il sera exigé une place de stationnement par 60m² de surface hors œuvre nette (S.H.O.N.) de construction, avec un minimum d'une place par logement.

Article 13 – Plantations

L'abattage des arbres, existant le long des limites avec le parcours de golf, est interdit, sauf nécessité en cas de danger. Tout arbre abattu doit être remplacé par un arbre de même espèce

Les espaces libres de toute construction seront aménagés en espaces paysagers adaptés à l'environnement.

Les constructeurs devront réaliser des espaces verts dont la surface minimale sera de 40% par rapport à la surface du lot.

Les reculs par rapport à l'alignement devront être traités en espaces verts pour 50% au moins de leur surface.

SECTION 3 – POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 – Possibilités maximales d'occupation du sol

S.H.O.N.(surface hors œuvre nette maximale des planchers)

La S.H.O.N. maximale constructible sur chaque lot, calculée conformément aux dispositions de l'article R 112-2 du Code de l'Urbanisme est celle indiquée au plan de composition.

Fait à DOL de BRETAGNE, le 26 février 2009.
Le Géomètre chargé de l'étude : Laurent LETERTRE