



Commune de Saint-Germain-sur-Ille

Lotissement de l'Umbe

MAITRE D'OUVRAGE

Commune de Saint-Germain-sur-Ille
1 place de la Mairie
35250 Saint-Germain-sur-Ille

Tél : 02 99 55 22 26
Fax : 02 99 55 61 54

MAITRE D'OEUVRE

URBANISTE - PAYSAGISTE
SITADIN Urbanisme et Paysage
17, rue de Viarnes - BP 30 333
35103 RENNES CEDEX 03



Tél: 02 99 65 06 14
Fax: 02 99 65 18 45

BUREAU ETUDE VRD

SERVICAD Ingénieurs Conseil
Les Lanthanides
5 square du Chêne Germain
35510 CE990N SEVIGNE



Tél: 02 23 47 04 90
Fax: 02 23 47 03 88

**MODIFICATIF
PA10**

**Pièces complémentaires DDTM
Règlement**

DATE : Février 2017
Echelle:

CARACTERISTIQUES GENERALES

Le présent règlement correspond à un nouveau secteur d'habitation dans le prolongement du bourg, à proximité de la salle de sports.

Il est principalement constitué de constructions sous forme pavillonnaire. Il comprend 6 lots. Les lots individuels doivent recevoir au moins un logement.

SECTION - 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :

Les établissements, installation ou utilisations du sol qui par leurs destinations, leur nature, leurs importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité, ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation.

Les constructions destinées à une activité (commerces, bureaux, artisanat, services) sont interdites.

ARTICLE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

De manière générale, le secteur admet ce qui n'est pas expressément interdit à l'article précédent.

En ce qui concerne, les installations et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pour lesquels, le présent règlement ne s'applique pas dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère.

SECTION - 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 : ACCES ET VOIRIE

Tous les terrains doivent disposer d'un accès à partir de la voirie créée à l'occasion du projet d'ensemble.

ARTICLE 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. - Alimentation en eau potable

Toutes les constructions seront raccordées au réseau d'adduction d'eau potable.

4.2.- Assainissement :

Toutes les constructions seront raccordées au réseau d'eaux usées créé à l'occasion de cette opération.

4.2.2. - Eaux pluviales :

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

Si le réseau existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés sauf si un dispositif de collecte et de stockage adapté, ne compromettant pas la sécurité et la salubrité publique, est installé en vue d'un usage privatif.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, des aménagements adaptés à l'opération et au terrain doivent être réalisés pour permettre le libre écoulement des eaux et pour en limiter les débits.

4.3.- Autres réseaux :

Les réseaux d'électricité et de téléphone devront être enterrés à la charge de l'aménageur. Les branchements, sur le domaine privé, devront être dissimulés à la charge des propriétaires.

Tous travaux réalisés sur les réseaux électriques et de télécommunications feront l'objet d'une concertation entre la collectivité et les services concernés.

ARTICLE 5 : -CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article non réglementé.

ARTICLE 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions devront s'inscrire dans les zones constructibles qui leur sont destinées, comme indiqué au plan de composition.

Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à 1 mètre.

Les implantations devront respecter la règle graphique indiquée sur le plan de composition, en particulier, les alignements imposés pour au moins 50% de la longueur de la façade.

Les constructions de service public ou d'intérêt collectif s'implanteront à l'alignement ou en retrait d'au moins 1 m à compter de l'alignement des voies ou emprises publiques.

ARTICLE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

DE PROPRIETE

Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à 2 mètres.

Les constructions de service public ou d'intérêt collectif s'implanteront en limite ou en retrait d'au moins 1 mètre.

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

Article non réglementé.

ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris des bâtiments annexes ne devra pas excéder 60% de la surface de la parcelle.

L'emprise au sol cumulée des bâtiments annexes liés à une habitation (garage et abris de jardins) ne devra pas excéder 25 m².

ARTICLE 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Hauteur maximale : La hauteur ne devra pas excéder 6 mètres au sommet de la façade et 11 mètres au point le plus haut de la construction.

Toute partie de construction élevée au-delà de la hauteur maximale de façade fixée à 6 mètres au sommet de la façade devra s'inscrire dans le volume enveloppe défini par des plans à 45° à compter de 6 mètres et ce, dans la limite d'un seul étage. Les combles pourront être aménagés.

Annexes :

La hauteur des annexes n'excédera pas 3 mètres au point le plus haut de la construction, lorsqu'elles ne sont pas contiguës à la construction principale.

ARTICLE 11 : ASPECT EXTERIEUR

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.

Les constructions devront privilégier une conception et une consommation d'énergie, compatibles avec le concept de développement durable. L'emploi d'énergies renouvelables, économes et non polluantes est encouragé.

L'implantation des constructions devra prendre en compte l'adaptation au terrain et le respect de la topographie.

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

Les fenêtres de toit seront systématiquement encastrées.

La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant. Les haies de conifères et de lauriers palmes sont interdites.

Les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète s'intégrant dans l'environnement, suivant une palette conforme aux tons et usages dans la construction traditionnelle de la région.

Les toitures: Les bâtiments devront être recouverts d'ardoises ou de zinc, ou d'un matériau présentant la couleur ou l'aspect de l'ardoise bleue. Toutefois, le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de technique de construction, ou relevant d'une démarche environnementale spécifique est admis sous réserve d'intégration dans le tissu urbain environnant. Les tuiles ou autres matériaux de couleur rouge sont proscrits.

Les clôtures :

Lorsqu'elles sont prévues, les clôtures devant la maison seront réalisées conformément au plan de composition.

Lots 1, 2,3 : façade nord : l'espace avant pourra rester ouvert. On permet la réalisation de clôture et de portillon à l'aplomb des façades. Ces clôtures devront être des clôtures à lattes de bois ajourées. Hauteur : 1.20 m maximum.

Clôtures vertes sur le plan de composition : ces clôtures devront être implantées à l'alignement, hauteur 1.20 m maximum, en lattes de bois ajourées. Là où le plan de composition l'indique, des portillons bois pourront être prévus afin d'avoir un accès direct sur les cheminements piétons.

Clôtures rose pâle sur le plan de composition : ces clôtures devront être implantées à l'alignement, hauteur 1.20 m maximum, en grillage plastifié de couleur noir, gris ou vert tendu sur poteau métallique ou bois.

Clôtures rose soutenu sur le plan de composition: ces clôtures pourront être implantées à l'alignement, hauteur 1.20 m maximum, en grillage plastifié de couleur noir, gris ou vert tendu sur poteau métallique ou bois.

Clôture entre voisins : elle est mitoyenne et donc à la charge des deux copropriétaires. Elles réalisées avec un grillage plastifié de couleur noir, gris ou vert tendu sur poteau métallique ou bois, hauteur 1.50 m maximum, et sera doublée d'une haie vive.

Dispositifs de pare vue entre terrasses voisines : des panneaux bois, ou de prolongements de maisons individuelles en maçonnerie de la même couleur que la maison, sont autorisées sur une longueur de 6 mètres maximum.

Il est conseillé de doubler les clôtures par des haies vives.

ARTICLE 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies de circulation générale, dans des conditions répondant aux besoins des activités exercées dans les constructions projetées, sur des

enclaves privatives non-closes ou fermées. Le positionnement des enclaves privatives devra être conforme au plan de composition.

Il est demandé au moins une place de stationnement par logement. Il ne pourra être exigé plus d'une place de stationnement par logement locatif financé avec l'aide de l'Etat.

Les dimensions minimales d'une place de stationnement sont 5 mètres de longueur et 2,40 mètres de largeur.

ARTICLE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Espaces verts - Plantations :

A la parcelle, les espaces libres de toute construction, de stationnement et de circulation automobile devront être aménagés en espaces verts de qualité. Ils représenteront 30 % au moins de la surface du terrain. Les espaces libres dans les marges de recul par rapport aux voies, seront de préférence traités en espaces verts de qualité.

SECTION - 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

La surface de plancher maximale autorisée sur chaque lot est défini sur le tableau ci-après :

Numéro de lot	Surface des lots (m ²)	Surface de plancher autorisé (m ²)
1	300	200
2	300	200
3	300	200
4	370	250
5	304	200
6	312	200
Total	1886	1250