Saint Germain sur Ille

TERRAIN Service

Vu pour être annexé à mon arrêté
en date du

29 AOUT 2017

Le Maire,

M. MONNERIE, Philippe

REGLEMENT – PA 10
PERMIS D'AMENAGER

Commune de SAINT-GERMAIN-SUR-ILLE
LES FOUILLAIS

Référence : PU10921/NGS
Date : 8 juin 2016
Modifié le 21 juillet 2017

Reçu le
21 JUIL. 2017
Mairie de ST-GERMAIN-S/ILLE

SETUR
16 rue de la Croix aux Potiers
BP 97637
35176 CHARTRES-DE-BRETAGNE Cedex
Tél : 02.99.41.35.35
Fax : 02.99.41.34.34
setur@setur.fr - www.setur.fr

CONCEPTION GRAPHIQUE SETUR

SOMMAIRE

CHAPITRE I : CLAUSES & CONDITIONS GÉNÉRALES

- OBJET DU REGLEMENT
- REMISE AUX ACQUEREURS
- REDIVISION / MORCELLEMENT
- - PROTECTION DES SITES -

CHAPITRE 2 : REGLEMENT

- ARTICLE 1 - TYPES D'OCCUPATION DU SOL ET D'UTILISATION INTERDITE
- ARTICLE 2 - NATURE D'OCCUPATION DU SOL
- ARTICLE 3 – DESSERTE PAR LES VOIES / ACCES
- ARTICLE 4 – DESSERTE EN EAU / ASSAINISSEMENT (E.U ET E.P.) / TELEPHONE / ELECTRICITE / TELEVISION
- ARTICLE 5 – SURFACES ET FORMES DES TERRAINS - IMPLANTATION ALTIMETRIQUE
- ARTICLE 6 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES
- ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES
- ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE
- ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL
- ARTICLE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS
- ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR / CLOTURES, HAIES ET PLANTATIONS
- ARTICLE 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES / ENCLAVE PRIVATIVE
- ARTICLE 13 – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS – ESPACES BOISES
- ARTICLE 14 – SURFACE DE PLANCHER
- ARTICLE 15 – SANCTIONS

ANNEXE :

- TABLEAU DE SURFACES ET DE S.P. MAXIMUM DES LOTS

Reçu le
27 JUIL. 2017
Mairie de ST-GERMAIN-S/ILLE

CHAPITRE I

CLAUSES & CONDITIONS GÉNÉRALES

- OBJET DU REGLEMENT -

Le présent Règlement a pour objet de fixer les règles d'intérêt général imposées dans le lotissement dénommé **"LES FOUILLAIS" à Saint Germain sur Ille**.

Le présent règlement ne s'applique qu'aux espaces en pleine propriété des acquéreurs de lots. Il est opposable et s'impose à quiconque détient ou occupe en pleine propriété, à quelque titre que ce soit, tout ou partie dudit lotissement.

- REMISE AUX ACQUEREURS -

Conformément aux dispositions de la loi du 19 juillet 1985 une copie du présent règlement sera remise à chaque acquéreur avant la signature de l'acte authentique.

Les prescriptions du présent règlement doivent être rappelées in extenso dans les actes ayant pour effet de conférer un droit de jouissance quelconque sur une ou plusieurs parcelles du lotissement, et notamment dans les actes de mutation et de location.

- REDIVISION / MORCELLEMENT -

A l'exclusion des lots destinés à des logements collectifs, semi collectif ou groupé (A, B et C):
- il est interdit de rediviser ou de morceler les terrains faisant l'objet du présent lotissement tels qu'ils sont délimités au projet,
- il n'est autorisé qu'un logement par lot
- il est interdit de réunir plusieurs lots sauf dans le cas de la réalisation d'une opération d'habitations groupées qui ne modifierait pas, au final, le nombre de logements initialement prévus sur l'emprise concernée et après accord de l'aménageur et de la collectivité locale.

Les lots A, B et C peuvent faire l'objet de divisions donnant lieu à la création de plusieurs lots définis comme suit :

A → 2 lots au maximum
B → 8 lots au maximum
C → 4 lots au maximum

CHAPITRE II

RÈGLEMENT

ARTICLE 1 - TYPES D'OCCUPATION DU SOL ET D'UTILISATION INTERDITE

1.1 - Types d'occupation du sol autorisés

Seules seront autorisées, **les constructions à usage d'habitation familiale**, les annexes liées à celles-ci, et accessoirement à l'exercice d'une profession libérale, dans les volumes analogues à ceux de l'habitat, ne créant pas de gêne pour le voisinage, sous réserve de prévoir le stationnement nécessaire en dehors des voies publiques.

1.2 - Types d'occupation du sol interdits

Toutes constructions sauf celles visées à l'Article 1.1 ci-dessus.
Le stationnement isolé de caravane ou d'habitat léger de loisirs, quelle qu'en soit la durée.
Le dépôt de véhicules hors d'usage.
Les affouillements ou exhaussements autres que ceux nécessaires à la réalisation des constructions et équipements autorisés.
Les chenils et élevages de toute nature.

ARTICLE 2 - NATURE D'OCCUPATION DU SOL

Les lots n° 1 à 30 sont destinés à de l'habitat individuel.

Les lots A et B sont destinés à accueillir de l'habitat collectif, semi-collectif ou des maisons de ville.

Le lot C est destiné à un projet d'habitat participatif de 3 à 4 logements, toutefois il pourra aussi être divisé en lots libres de constructeur avec un minimum de 3 logements créés.

Sauf pour les lots A et B, les garages en sous-sol sont INTERDITS y compris les garages en demi niveau.

2.1 Bâtiments annexes

Comme bâtiments annexes, il faut entendre les constructions de faible importance édifiée à l'écart de la construction principale ou accolées à celle-ci. Leur construction devra faire l'objet d'une déclaration de travaux.
Les annexes peuvent être du type vérandas, pergolas, préaux, porches, abris de jardin ... et local à vélos

2.1.1 abri de jardin
Un seul abri de jardin est autorisé par logement. Leur emprise au sol ne devra pas dépasser 12 m². Concernant leur implantation, confère article 6.1 du présent règlement.

2.1.2 vérandas, préaux, porches, carports, etc...:
Ils seront implantés en zone constructible et, hormis pour les car-port, ils seront obligatoirement accolés ou intégrés au volume de la construction principale.

2.2 Garage ou car port dissocié de la construction principale

Les garages ou abris voitures dissociés de la construction principale sont autorisés.

Reçu le
27 JUIL. 2017
Mairie de ST-GERMAIN-S/ILLE

ARTICLE 3 - DESSERTE PAR LES VOIES / ACCES

La desserte des lots sera assurée à partir des voies intérieures qui seront réalisées dans le cadre de la viabilité de ce projet, suivant le plan de voirie annexé au dossier de lotissement.

Les voies intérieures du lotissement se raccorderont à la rue dite le Chemin Renault (RD91) à l'Est (entrée principale du quartier) et à la rue du Bel Air à l'Ouest.

Les acquéreurs des lots 1 à 30 et du lot C (s'il était divisé en lots individuels) devront obligatoirement aménager une enclave privative de 3m30 de large par lot sur la façade d'accès qui permettra le stationnement d'un véhicule en surface et l'accès au logement.
Pour les lots 1à 30 la position de l'accès au lot qui correspond aussi à leur enclave privative de stationnement est imposée. Se conformer aux indications du plan de composition (PA4), concernant la position de l'accès à leur lot et ses dimensions (longueur minimales de 5 ou 6 m selon les lots). Se reporter également à l'article 12-Stationnement.

ARTICLE 4 - DESSERTE EN EAU / ASSAINISSEMENT (E.U ET E.P.) / TELEPHONE / ELECTRICITE / TELEVISION

4.1 - Eau potable :

Les constructions devront être raccordées au branchement individuel AEP mis en place par l'aménageur sur chaque lot.

4.2 - Assainissement :

L'assainissement est du type **séparatif**.

Chaque lot sera muni **d'un branchement E.U. et d'un branchement E.P.**
Les eaux usées et les eaux pluviales de chaque lot devront obligatoirement être évacuées par les branchements correspondants.

Tout aménagement réalisé sur le terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales. Le niveau naturel du sol des propriétés ne pourra être modifié de façon sensible, en tout cas ces mouvements ne pourront avoir pour effet soit de s'opposer au ruissellement naturel soit de rejeter dans une propriété voisine les eaux qui normalement n'auraient pas dû prendre cette direction, ni de modifier d'une façon importante la vue des voisins.

La réalisation d'un tabouret siphoïde en extérieur, avant raccordement au regard en attente est obligatoire pour le réseau EU.

N.B. :
- L'acquéreur devra s'assurer de la faisabilité de son projet en fonction des réseaux prévus.
- Lors du raccordement de la construction aux réseaux E.U. et E.P., l'acquéreur ou l'entrepreneur devra obligatoirement faire vérifier, avant la fermeture de tranchées, la conformité des branchements (siphons, raccordement regards, pentes, etc.) par la municipalité ou le service concessionnaire qui délivrera une attestation de bonne exécution.
Les regards et siphons en sortie de construction devront être obligatoirement visitables. Le défaut du respect de cette obligation pourra entraîner une contestation administrative de conformité de la construction.

4.3 – Téléphone :

Les constructions seront raccordées au branchement téléphonique souterrain mis en place par l'aménageur sur chaque lot.
Même si les acquéreurs n'envisagent pas d'avoir le téléphone fixe dans l'immédiat, il leur est recommandé de poser un fourreau en P.V.C. de Ø 41.4/45 reliant le citerneau à l'intérieur de leur maison.
Cette disposition évitera par la suite des percements et des dégradations.

Le raccordement se fera obligatoirement en souterrain.

4.4 – Electricité :

Les constructions seront raccordées *en* ***souterrain*** au branchement basse-tension mis en place par l'aménageur sur chaque lot.

4.5 – Télévision :

La distribution du signal télévision est assurée par le réseau hertzien.

Les antennes de télévision doivent être intégrées dans le volume des constructions. Leur positionnement en toiture ou en façade des constructions est interdit, sauf dans le cas d'une antenne collective.
Toutefois, si elle ne peuvent pas être intégrées dans les volumes des constructions, elles seront fixées au sol et ne dépasseront pas une hauteur de 1m80. Elles seront cachées derrière une haie, de façon à ne pas être visibles depuis le domaine public.

Les paraboles devront se faire aussi discrètes que possible et ne pas dépasser **0,80 m** de diamètre et seront obligatoirement de teinte sombre.

4.6 – Services postaux - Cidex :

Les boites aux lettres seront regroupées sous forme de cidex, en plusieurs points du lotissement.

ARTICLE 5 - SURFACES ET FORMES DES TERRAINS – IMPLANTATION ALTIMETRIQUE

Les formes et surfaces de terrains sont celles indiquées respectivement au plan de composition et au tableau de surfaces figurant en annexe du présent document.

Les surfaces indiquées sont des surfaces "projet", qui sont susceptibles d'être réajustées après calcul définitif de chaque lot (plan de bornage).

Pour les lots individuels identifiés 1 à 30 et le lot C, les adaptations, le nivellement et le modelage des parcelles privées ne pourront être modifiés de façon sensible. Les remblais ou décaissements (hors accès) aux abords de la construction et le long de la voie n'excéderont pas ± 30 cm par rapport au terrain naturel sauf pour les parcelles à forte pente ou sauf en cas d'impossibilité technique justifiée et après accord de la collectivité locale et de l'aménageur.

Reçu le
27 JUIL. 2017
Mairie de ST-GERMAIN-S/ILLE

ARTICLE 6 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Pour l'ensemble des lots 1 à 30 et C :
L'implantation de la construction principale devra **s'inscrire dans la zone constructible indiquée au plan de composition** (PA4) et reportée sur le plan de vente.
La zone constructible indique les reculs minimum à observer.

Par ailleurs, si la zone constructible le permet et que la construction n'est pas édifiée en limite de lot, elle devra respecter un retrait minimum de 1m.
Certains lots ont une implantation ou orientation imposée :

- **Afin de construire un front urbain**, le **recul des constructions des lots 7 à 11 et 16 à 18** par rapport à la rue est **réglementé** : 60% minimum du linéaire des façades nord des constructions de ces parcelles devra être implanté dans une bande située entre 2m50 et 5m de la limite nord des lots.
- D'autre part, **les lots 1, 2 et 3** devront avoir un **volume principal orienté approximativement parallèlement à la route départementale 91.**

Pour les lots A et B :
Se référer au PLU en vigueur.

Bâtiments annexes :
Comme bâtiments annexes, il faut entendre les constructions de faible importance édifiées à l'écart de la construction principale ou accolées à celle-ci.
Les annexes peuvent être du type vérandas, pergolas, préaux, porches, abris de jardin ... et local à vélos
Les bâtiments annexes seront implantés dans la zone constructible, seuls les abris de jardin peuvent être implantés en dehors de la zone constructible.

6.1 - Abri de jardin :

- Pour les lots 1 à 30 : un seul abri de jardin d'une emprise au sol de 12 m² maximum sera autorisé par lot ; de plus :
  - Pour les lots 1, 2 et 3, tout abri de jardin devra obligatoirement être réalisé dans le prolongement d'un volume de la construction principale ou du garage et dans la zone constructible du lot indiquée au plan de composition. Les abris de jardins isolés sont interdits sur ce lot.
  - Pour les autres lots (même s'il est conseillé de plutôt accoler l'abri de jardin à la construction ou de l'y intégrer), un abri de jardin isolé est autorisé mais uniquement à l'emplacement indiqué au plan de composition en respectant les éventuels reculs matérialisés. L'abri de jardin, s'il est isolé, sera obligatoirement réalisé à toit plat ou de faible pente dissimulée derrière un acrotère.

- Pour les lots A, B et C : dans le cas de nécessité de réaliser des abris de jardin dissociés des constructions, leur conception devra faire l'objet d'un projet d'ensemble et dans le cas où ces abris de jardin sont à usage individuel, un seul abri de jardin de 6m² maximum d'emprise au sol sera autorisé par logement. Les abris de jardin sur terrasse ou balcon, hormis au RDC, sont interdits. Leur implantation devra respecter le PLU en vigueur. Toutefois, si le lot C devait être divisé en lots individuels libres de constructeur, chaque lot pourrait réaliser un abri de jardin dissocié de 12m² d'emprise au sol maximum coté fond de lot.

6.2 - Garage et abri voiture (car port) :

Pour les lots 1 à 30 et C, l'implantation de l'éventuel garage ou car port devra s'inscrire dans la zone constructible indiquée au plan de composition et respecter les même règles d'implantation que la construction principale.

Pour les lots A et B se référer au PLU en vigueur.

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions devront être implantées dans la zone constructible indiquée au plan de composition, sauf éventuel exception pour abris de jardin.

Pour les lots 1 à 30 et C :
Les constructions (y compris garages ou abris voitures) devront s'inscrire dans la zone constructible définie au plan de composition (PA4).
Par ailleurs, par rapport aux limites latérales, si la zone constructible le permet et que la construction n'est pas édifiée en limite de lot, elle devra respecter un retrait minimum de 2m.
Par rapport aux fonds de parcelles, un retrait minimum de 2m est imposé.

Pour les lots A et B :
Se référer au PLU en vigueur

Bâtiments annexes : Confère articles 6.1 et 6.2.

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

Il n'est pas fixé de règles

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions de toute nature y compris les bâtiments annexes ne pourra excéder 60 %

ARTICLE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions comprendront au maximum :

- **Rez-de-chaussée,**
- **Un étage droit,**
- **Des combles, aménagés ou non.**

L'adaptation au sol de chaque construction devra être étudiée soigneusement en tenant compte des niveaux et hauteurs à l'égout du toit ou acrotère des constructions qui seront réalisées de part et d'autre du lot faisant l'objet de la demande de permis de construire.
Le niveau des rez-de-chaussée de plain-pied ne devra pas dépasser + 0,30 m du terrain naturel moyen au niveau de l'emprise de la construction avant travaux (sauf exception justifiée par la topographie de la parcelle ou des lieux).
A ce titre, les plans de permis de construire comporteront une coupe transversale qui précisera les cotes de niveau de la construction par rapport aux niveaux de terrain naturel, de la voirie et des radiers des branchements EU et EP.

La hauteur de toute construction, à l'exception de l'habitat collectif ou semi-collectif, **ne devra pas excéder 6m80 au sommet de façade** (égout ou acrotère) et **12 m au point le plus haut** ;

La hauteur d'une construction d'habitat collectif ou semi-collectif ne devra pas excéder 7 m au sommet de la façade et 15 m au point le plus haut de la construction.

Toute partie de construction élevée au-delà de l'égout du toit ou du sommet de la façade devra s'inscrire dans le volume enveloppe défini par des plans à 45° et ce, dans la limite d'un seul étage (cette disposition ne s'applique pas aux murs pignons, ni aux lucarnes, cheminées et autre saillies traditionnelles).

Reçu le
21 JUIL. 2017
Mairie de ST-GERMAIN-S/ILLE

La hauteur des annexes ou garage non compris dans le corps de la construction principale n'excédera pas 4,50 mètres au point le plus haut de la construction en cas de faîtage et 3m00 en cas d'acrotère.
La hauteur totale des abris de jardins n'excédera pas 2,50 mètres.

NB : la hauteur des constructions est mesurée en façade à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'au sommet de la façade.

ARTICLE 11- ASPECT EXTERIEUR / CLOTURES, HAIES ET PLANTATIONS

11.1 - Aspect extérieur :

11.1.1. - Généralités

Sont interdites les constructions ne présentant pas un aspect et des matériaux compatibles avec la tenue générale de l'agglomération, l'harmonie du paysage et l'intégration à l'ensemble des constructions voisines.

11.1.2. - Façades

Les matériaux doivent être posés en "**panneaux**" et non pas de manière anecdotique ou éparse. Les matériaux non destinés par nature à demeurer apparents (tels que parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre,....) doivent être recouverts d'enduits.

Les éventuels enduits extérieurs devront s'harmoniser avec les constructions environnantes et avec le paysage.

Les éventuels abris de jardin isolés seront réalisés en bois de teinte naturelle (si une lasure devait y être apposée, elle sera obligatoirement incolore (pas de peinture ni de lasure colorée).

11.1.3. - Toitures

Les **toitures à deux pans** seront obligatoirement réalisées en ardoise naturelle ou en matériau présentant le même aspect et la même mise en œuvre et avec une **pente de 45°**.
Les toitures à quatre pans ne sont autorisées que pour les volumes qui ne sont pas implantées en limite privative de lot. Elles seront réalisées en ardoise naturelle ou zinc ou matériaux présentant le même aspect et la même mise en œuvre que l'ardoise ou le zinc.
Les toitures monopente non cachées derrière un acrotère seront réalisées en zinc ou matériaux présentant le même aspect et la même mise en œuvre.
Les toitures terrasses sont autorisées sous réserve de mettre en place des dispositifs de finition d'acrotère (couvertines, bavettes...).
Tout autre matériau de couverture (bac acier...) sera uniquement autorisé s'il est dissimulé derrière un acrotère. Il devra être prévu un dispositif de finition d'acrotère (couvertines, bavettes...).

Pour les lots 1, 2, 3, 11, 12 et 13 : leur volume principal devra obligatoirement être couvert d'une toiture ardoise à deux pans.

Les tuiles ou autres matériaux de couverture de couleur rouge sont interdits.

Les châssis de toit seront encastrés.

Les toitures des abris de jardins isolés, seront obligatoirement cachées derrière un acrotère.

11.1.4. – Citernes

Les citernes (gaz, fuel, etc...), si elles existent, seront obligatoirement enterrées. Les cuves de récupération d'eau de pluie implantées en surface sont autorisées à condition que leur intégration soit pensée (teinte identique à l'enduit de la façade sur laquelle elle est apposée, par exemple...).

11.1.5. - Antennes et paraboles

Antennes

LES ANTENNES INDIVIDUELLES APPARENTES SONT INTERDITES.
Les antennes de télévision doivent être intégrées dans le volume des constructions (combles, débarras...). Leur positionnement en toiture ou en façade des constructions est interdit, sauf dans le cas d'une antenne collective.
Toutefois, si elle ne peuvent pas être intégrées dans les volumes des constructions, elles seront fixées au sol et ne dépasseront pas une hauteur de 1m80. Elles seront cachées derrière une haie, de façon à ne pas être visibles depuis le domaine public.

Paraboles

Les paraboles sont tolérées mais elles devront se faire aussi discrètes que possible et ne pas dépasser **0,80 m** de diamètre et seront obligatoirement de teinte sombre.

11.2. - Enclaves privatives de stationnement

Le traitement de l'enclave privative de stationnement devra être impérativement réalisé en matériaux de surface durables, tout en privilégiant les matériaux perméables. Exemples de traitement autorisé : gros pavé béton à joint engazonné, engazonnement avec passage des roues (suffisamment large) en dur (béton...).

11.3 – Clôtures, haies et plantations

- **En limite de domaine public** : Clôtures donnant sur une emprise publique (voies ouvertes à la circulation automobile ; espaces verts; chemins piétons)

  Les clôtures, lorsque les bâtiments ne sont pas à l'alignement, participent à la cohérence du paysage urbain et en assurent la continuité.

  Pour les lots 1 à 30 et C :

  Les clôtures, si elles sont réalisées, seront obligatoirement **constituées d'une haie vive variée de 1m50 de hauteur maximum éventuellement doublée d'un grillage plastifié vert** (à mailles carrés) **de 1,00 m de hauteur.** La plantation d'une haie mono spécifique est interdite.

  Les murets (sauf soutènements) sont strictement interdits sur l'ensemble des limites du terrain.

  - **En façade d'accès,** si un grillage est souhaité, celui-ci devra être implanté en retrait de 1m minimum de la limite de propriété et à l'arrière d'une haie vive. Par ailleurs, pour les lots accédant par leur limite nord (c'est à dire les lots 7 à 11, 16 à 18 et 19 à 25) il est imposé un retrait plus important de la clôture. Pour ces lots, le retrait de la clôture (haie éventuellement doublée d'un grillage) devra être au minimum en alignement de la façade ou du pignon de la construction.

  - **En limite de domaine public autre que la façade d'accès** l'éventuel grillage pourra être implanté en limite de propriété mais il devra impérativement être doublé d'une haie vive.

Reçu le
21 JUIL. 2017
Mairie de ST GERMAIN-S/ILLE

Pour les lots A et B :

Les clôtures, si elles sont réalisées, seront constituées soit :

- d'une haie vive libre ou haie de charmille taillée de 1m50 maximum de hauteur éventuellement doublée d'un grillage plastifié vert (à mailles carrés) de 1,00 m de hauteur maximum. En façade ouest du lot A et en façade Nord du lot B, dans le cas de mise en place d'un grillage celui-ci devra être implanté en retrait de 1m minimum de la limite et à l'arrière de la haie. Pour les autres limites du lot, le grillage pourra être implanté en limite du domaine public mais obligatoirement doublé d'une haie;
- d'un muret de 1m de hauteur doublé ou non d'une haie convenablement entretenue d'une hauteur maximum de 1m50. Le muret pourra être réalisé en pierre naturelle ou être d'aspect identique à la construction

Le grillage sera fixé sur des piquets métalliques de même finition, hauteur et couleur que la clôture.

Tout autre type de clôture est interdit. Il est aussi interdit en bordure du domaine public tout rajout sur clôture d'élément occultant (en particulier coupe-vent plastique, brande, canisse...).

- **En limite séparative** (entre fonds voisins)

Les clôtures entre fonds voisins pourront être constituées d'un grillage plastifié vert de 1,20 m de hauteur maximum, implanté sur la limite séparative. Ce grillage sera impérativement doublé d'une haie vive composée d'essences variées pouvant notamment comprendre des arbustes fruitiers ou bien d'une haie mono spécifique de charmille.

Des pares vues pourront être édifiés en limite privative sur un linéaire maximum de 4 mètres, dans le prolongement d'une construction. Ils auront une hauteur de 2m00 maximum et seront réalisés en bois ou matériaux utilisés pour la construction. Un seul dispositif de 4m linéaire maximum sera autorisé par limite séparative.

Tout autre type de clôture est interdit y compris les plaques de béton.

Le grillage sera fixé sur des piquets métalliques de même finition, hauteur et couleur que la clôture.

11.4. – Equipements techniques

Pour les lots individuels (1 à 30), les coffrets techniques implantés sur la façade d'accès devront être intégrés, soit dans une haie végétale, soit dans un massif arbustif.

Pour les lots A, B et C, l'intégration des coffrets des concessionnaires devra être particulièrement étudiée. Ils pourront être intégrés soit à la construction, soit dans muret, soit intégrés dans un massif végétal ou haie ou encore encadrés de bastaing bois.

11.5 - Portails et portillons

Les portails et portillons sont facultatifs.

Portails :
Pour les lots 1 à 30, ils ne pourront être implantés qu'en fond d'enclave ou éventuellement en retour de celle-ci. Ils auront la même hauteur que la clôture avec un maximum de 1m. Aucun portail ne sera autorisé en limite de domaine public.

Portillons :
Pour les lots 1 à 30, aucun portillon ne sera autorisé en façade d'accès (accès piéton via l'enclave de stationnement). En limite de domaine public, hormis en façade d'accès du lot, il est autorisé la mise en place d'un portillon. Il sera réalisé en métal du même vert que les clôtures grillagées. Il aura une largeur et une hauteur limitées à 1m.
Pour les lots A, B et C, la mise en place d'un portillon par logement situé en RDC est autorisée plus éventuel(s) portillon(s) lié(s) aux espaces communs (hauteur limitées à 1m).

11.6 - Soutènements

Pour les lots individuels 1 à 30 et C : Les soutènements en limite du domaine public non justifiés par le dénivelé naturel ou une voirie en déblai sont interdits.

En cas de différences de niveaux entre le jardin et le domaine public, un soutènement de 50 cm maximum de hauteur pourra être réalisé. Il devra y être respecté les règles de plantation et de clôture (recul...) de l'article 11.3.

En limite du domaine public, le soutènement sera obligatoirement réalisé :
- soit par des enrochements,
- soit par des assemblages de pierres sèches de la région (non maçonnés),
- soit par un talus planté avec un modelage du terrain à 3/1 maximum
- soit par des éléments bois (rondins, madriers, traverses, ...).

NB : En retour d'enclave ou en limite privative, si cela est rendu nécessaire par le terrain, un soutènement de 50cm maximum pourra être autorisé. Pour ces lots, l'éventuel soutènement en retour d'enclave ou limite privative pourra être réalisé en pierre de pays ou éventuellement en maçonnerie enduite de teinte identique à la construction ou par les autres techniques citées précédemment.

Pour les lots A et B, des soutènements maçonnés sont également autorisés, ils pourront être de dimensions supérieures et réalisés avec d'autres matériaux, notamment pour les rampes d'accès à d'éventuels sous-sols.

ARTICLE 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES / ENCLAVE PRIVATIVE

Afin d'éviter le stationnement continu des véhicules sur les voies, il sera aménagé sur le terrain une place de stationnement aérienne par logement.
Hormis pour les logements locatifs sociaux, il sera également prévu une deuxième place de stationnement aérienne par logements en dehors du lot, sur des espaces dédiés et regroupés.

Lots 1 à 30

L'acquéreur devra aménager sur sa parcelle, une enclave privative non close et non plantée de 3m30 de largeur minimum et de 5 ou 6m de profondeur minimum à l'emplacement indiqué au plan de composition (pour certains lots la profondeur de l'enclave est portée à 6m car la voie d'accès est moins large). Cette enclave est destinée au stationnement d'un véhicule, elle fera également office d'accès véhicule et piéton au lot
Une place de stationnement supplémentaire pourra être prévue, à l'arrière de l'enclave de stationnement, dans un garage ou sous forme de car port.
Dans le cas d'enclaves de stationnement contigües (exemple entre les lots 8 et 9, 10 et 11, 16 et 17, 19 et 20, 24 et 25, 26 et 27) une bande d'espace vert d'un mètre de large sera aménagée entre les deux enclaves (50cm sur chaque parcelle) afin de pouvoir gérer d'éventuelles différences d'altimétrie.

Reçu le
27 JUIL. 2017
Mairie de ST GERMAIN-S/ILLE

Lots A et B

Il devra être prévu, sur le lot, la réalisation de 8 places stationnement minimum d'une largeur supérieure ou égale à 2,40m (une place par logement), desservies via les voiries internes au lotissement.

Lot C

Il devra être prévu, sur le lot, en limite du domaine public, la réalisation d'une place de stationnement non close par logement. Cette place devra être d'une largeur supérieure ou égale à 2,40m. Soit au minimum 3 places de stationnement.

Si le lot C était divisé en lots libres de constructeur (3 lots minimum); chaque lot issu de la division devra obligatoirement aménager une enclave privative de 3m30 de large sur la façade d'accès qui permettra le stationnement d'un véhicule en surface et l'accès au logement.

Une place de stationnement supplémentaire pourra être prévue dans un garage ou sous forme de car port. Si le lot C était divisé en lots libres de constructeur, l'éventuel garage ou car port autorisé par lot serait obligatoirement à réaliser à l'arrière de l'enclave de stationnement.

ARTICLE 13 – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS – ESPACES BOISES

Le dossier d'autorisation de construire devra comporter un plan de terrain qui précisera les éléments végétaux existants et les nouvelles plantations projetées (localisation et espèces). Les espèces d'essences locales seront privilégiées.

Les arbres et arbustes existants ou plantés dans le cadre de l'aménagement du quartier devront être conservés et entretenus (notamment la haie bocagère en limite nord des lots 26 à 30, A et C).

Les acquéreurs des lots individuels 1 à 30 et du lot C devront réaliser des espaces verts (espaces libres perméables) dont la **surface minimale sera de :**

- **20 %** par rapport à la surface de la parcelle, pour les lots inférieurs à 350m² et le lot C ;
- **30 %** par rapport à la surface de la parcelle, pour les lots individuels supérieurs ou égaux à 350 m ²

Les haies constituées des essences suivantes : lauriers palmes, thuyas, eleanus, ifs, cyprès et autres conifères sont interdites.

Le traitement des haies implantées en limite de domaine public se traduira par le choix de végétaux variés en vue de multiplier les feuillages, les couleurs et les odeurs florales.

Les arbres hautes tiges devront s'intégrer dans le tissu paysager environnant. Les essences locales seront privilégiées en fonction de la nature du sol.

Dans tous les cas, les règles de plantation du code civil devront être respectées, notamment :
- pas de plantation à moins de 0,50 m de la limite de propriété,
- les végétaux dépassant 2 m de hauteur ne peuvent être implantés à moins de deux mètres de la limite séparative des propriétés.

ARTICLE 14 - SURFACE DE PLANCHER

S.P: Surface de plancher

La S.P. constructible sur l'ensemble des lots, sera celle indiquée sur le tableau de surfaces joint en annexe du présent Règlement et annexé à l'Arrêté d'approbation du lotissement.

Elle sera définie par lot (voir tableau joint en annexe) et sera reportée dans l'acte de vente ou sur le plan joint à cet acte.

ARTICLE 15 - SANCTIONS

Il est rappelé, qu'en vertu de l'Article R 315-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, les infractions à la réglementation relative au lotissement sont constatées et poursuivies.

CHARTRES-DE-BRETAGNE,
Le 21 juillet 2017

TERRAIN SERVICE
AMENAGEUR - LOTISSEUR

Reçu le
27 JUIL. 2017
Mairie de ST-GERMAIN-S/ILLE

REF : PU10921
TERRAIN SERVICE
Saint-Germain-sur-Ille

Le 25/04/2016

SURFACE PRIVATIVE	15144 m² environ
SURFACE VOIRIE	3801 m² environ
SURFACE ESPACES LIBRES	5354 m² environ
SURFACE TOTALE DU TERRAIN A LOTIR	**24299 m² environ**

Surface de plancher globale : **8500 m² environ**

NB : *Les surfaces indiquées sont des surfaces projets qui sont susceptibles d'être réajustées après calcul définitif (plan de bornage).*

N°Lot	Surface m² environ	Surface de plancher m²
1	486	220
2	427	200
3	427	200
4	371	180
5	356	180
6	356	180
7	352	180
8	368	180
9	368	180
10	368	180
11	354	180
12	425	200
13	426	200
14	426	200
15	425	200
16	306	180
17	307	180
18	313	180
19	441	200
20	411	200
21	389	180
22	372	180
23	316	180
24	315	180
25	362	180
26	438	200
27	455	200
28	438	200
29	449	200
30	444	200
Sous-Total	**11691**	**5700**
Lot A	1348	1000
Lot B	1102	1000
Lot C	1003	800
Sous-Total	**3453**	**2800**
TOTAL	**15144**	**8500**

Reçu le
27 JUIL. 2017
Mairie de ST-GERMAIN-S/ILLE