

REGLEMENT – PA 10 PERMIS D'AMENAGER



Commune de SAINT-GERMAIN-SUR-ILLE
LE BOIS LAMBIN

SOMMAIRE

CHAPITRE I : CLAUSES & CONDITIONS GÉNÉRALES

- OBJET DU REGLEMENT
- REMISE AUX ACQUEREURS
- REDIVISION / MORCELLEMENT

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 – QUALITE ENVIRONNEMENTALE DES CONSTRUCTIONS
- ARTICLE 15 - SURFACE DE PLANCHER
- ARTICLE 16 – SANCTIONS

ANNEXE :

- TABLEAU DES SURFACES DES LOTS ET SURFACES DE PLANCHER (SP) MAXIMALES AUTORISÉES

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 **"LE BOIS LAMBIN" 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 -

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.

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 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.

2.3 Piscines

Les piscines doivent être situées à moins de 30m de l'habitation principale et à plus de 100m de tout bâtiment à usage agricole appartenant à un tiers, conformément au PLUi.

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 Chemin de la Touchette à l'Est et à la voie communale n°6 dite Chemin du Bois Lambin à l'Ouest.

Les acquéreurs des lots devront obligatoirement aménager une enclave privative de 5m ou 6m de large et 5m de profondeur minimum par lot sur la façade d'accès qui permettra le stationnement de deux véhicules en surface et l'accès au logement.

La position de l'accès au lot qui correspond aussi à leur enclave privative de stationnement est imposée.

Concernant la position de l'accès à leur lot et ses dimensions (profondeur minimale de 5 ou 6 m selon les lots) se conformer aux indications du plan de composition (PA4). 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 siphoné en extérieur, avant raccordement au regard en attente est obligatoire pour le réseau EU.

Les eaux de vidange et de trop plein des piscines doivent être évacuées, après traitement, vers le réseau d'eaux pluviales.

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.

Toutefois, si elles 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 boîtes aux lettres seront sans doute regroupées sous forme de cidex, en plusieurs points du lotissement (selon décision de la Poste). Dans le cas contraire, une boîte aux lettres individuelle, devra être positionnée à proximité immédiate ou au-dessus des coffrets techniques de chaque lot toutefois sans être directement fixée sur les coffrets.

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).

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.

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

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 minimums à observer. De plus :

- Par rapport aux voies dites Chemin du Bois Lambin et Chemin de la Touchette, plus de 50% de la façade doit être implantée en retrait minimum de 5m par rapport à l'alignement, le reste pouvant être implanté entre 2 et 5 mètres.
- Par rapport aux voies internes et emprises publiques internes au lotissement (*espaces verts, chemins, ...*), 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.

Il est à noter que dans un souci d'ordonnancement, certains lots ont aussi une implantation et/ou orientation imposée(s) :

- **Afin de construire un front urbain**, certains lots devront respecter une implantation imposée sur rue conformément aux indications portées au plan de composition. Pour les lots n°1 à 15, **un linéaire de 4 minimum de la façade** de la construction donnant sur la rue de desserte **devra être implanté sur l'alignement obligatoire**.
- D'autre part, **l'orientation du volume principal de la construction est, pour certains lots, obligatoire**, conformément aux indications portées au plan de composition. Pour d'autres lots, elle est juste suggérée.

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 :

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 sur le plan qui sont d'au minimum 1m. L'abri de jardin, s'il est isolé, sera obligatoirement réalisé à toit plat ou de faible pente dissimulée derrière un acrotère.

Rappel : un seul abri de jardin d'une emprise au sol de 12 m² maximum sera autorisé par lot.

6.2 - Garage et abri voiture (car port) :

L'implantation de l'éventuel garage ou car port devra s'inscrire dans la zone constructible indiquée au plan de composition et respecter les mêmes règles d'implantation que la construction principale.

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

L'ensemble des constructions devra être implanté dans la zone constructible indiquée au plan de composition (PA4), sauf éventuelle exception pour abris de jardin.

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 1m90.

Par rapport aux limites séparatives arrière (*fond de parcelle*), il est exigé un recul minimal égal à la moitié de la hauteur du bâtiment mesuré à l'égout du toit ($L \geq H/2$).

Bâtiments annexes :

Mis à part les abris de jardin, les autres annexes doivent respecter les mêmes règles que la construction principale.

L'implantation des abris de jardin isolés doit respecter la position matérialisée au plan de composition.

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 50 % de la parcelle.

ARTICLE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions comprendront au maximum :

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

Par ailleurs, la hauteur de toute construction, **ne devra pas excéder 7m au sommet des façades principales** (égout ou acrotère) et **12 m au faîtage** ;

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 (NGF) de la construction par rapport aux niveaux de terrain naturel, de la voirie et des radiers des branchements EU et EP.

La hauteur des annexes ou garage (hors abri de jardin) qui sont 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.

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. Les façades devront présenter une harmonie de matériaux.

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 implantés 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...).

Conformément au PLUi, les tuiles ou autres matériaux de couverture de couleur rouge sont interdits.

Les châssis de toit seront encastrés. La pose de ceux-ci comme de capteurs solaires doit être particulièrement bien étudiée, notamment au regard de la trame des ouvertures de façade, de la recherche d'intégration dans le plan de la toiture et éviter la multiplicité des dimensions et implantations.

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.

Toutefois, si elles 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. – Traitement des espaces non bâtis et abords des constructions

Les espaces libres de toute construction doivent faire l'objet d'un traitement paysager afin de participer à l'amélioration du cadre de vie, à la gestion de l'eau pluviale et au maintien d'une biodiversité en milieu urbain.

Pour toute construction nouvelle, une *surface éco-aménageable* de 30% de l'unité foncière, sera réservée pour la réalisation d'espaces libres et de plantations. Les types d'espaces, construits ou non, entrant dans le décompte de cette surface minimale sont dotés d'un coefficient spécifique (*voir cahier annexe du PLUi*). Ces espaces libres pourront accueillir des aires de stationnement non imperméabilisées, de jeux et de loisirs. Pour l'aménagement de ces espaces, les essences locales seront à privilégier. Il sera recherché une valorisation des végétaux existants notamment les arbres de haute tige et arbustes.

11.3. - 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...).

11.4 – Clôtures, haies et plantations

Les murs et murets (sauf soutènements) sont strictement interdits sur l'ensemble des limites du terrain, hormis sur un linéaire de 4m s'ils prolongent le bâti et sont réalisés en bois ou matériaux utilisés pour la construction

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

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

Les clôtures, si elles sont réalisées, seront obligatoirement **constituées d'une haie vive de 1m60 de hauteur maximum** composée d'essences variées (au minimum trois essences différentes) et **éventuellement doublée d'un grillage plastifié vert** (à mailles carrées) **de 1,00 m de hauteur, grillage obligatoirement implanté derrière la haie coté lot** (en retrait de 1m minimum). Le grillage sera fixé sur des piquets métalliques de même finition, hauteur et couleur que la clôture ou des poteaux bois de teinte naturelle.

La plantation d'une haie mono spécifique est interdite.

De plus, **en limite de voirie d'accès du lot** :

- Pour les lots 1 à 11, un espace avant non clos devra être respecté, sur la profondeur matérialisée au plan de composition PA4. Recul de 2 ou 3 m minimum, selon les lots. Idéalement la clôture pourrait être implantée à l'alignement de la façade Nord de la construction.
- Pour les autres lots, les arbustes seront plantés à 50cm minimum de la limite du lot et éventuellement doublée d'un grillage qui sera quant à lui implanté derrière la haie (coté lot) en retrait de 1m minimum de la limite du lot.

Tout autre type de clôture est interdit. Il est aussi interdit 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 parees vues pourront être édifiées 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 ou poteaux bois.

11.5. – Equipements techniques

Les coffrets techniques implantés sur la façade d'accès devront être intégrés soit dans une haie végétale, soit dans un massif arbustif ou être encadrés par des bastaings en bois.

11.6 - Portails et portillons

Les portails et portillons sont facultatifs, leur position est réglementée.

Portails :

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 (enclave privative de stationnement non close).

Portillons :

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 ou en bois, si poteaux bois support de la clôture. Il aura une largeur et une hauteur limitées à 1m.

11.7 - Soutènements

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 11.4.

En limite du domaine public, le soutènement sera obligatoirement réalisé :

- soit par des encochements,
- soit par des assemblages de pierres sèches de la région (non maçonnés),

- soit par un gabion rempli de pierres de la région,
- 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.

ARTICLE 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES / ENCLAVE PRIVATIVE

Stationnement automobile :

Afin d'éviter le stationnement continu des véhicules sur les voies, il sera aménagé sur le terrain, à minima, deux places de stationnement aériennes par logement.

Par ailleurs, le PLUi exige la réalisation d'une place de stationnement par tranche incomplète de 50m² de surface de plancher, tout en précisant qu'il ne pourra pas être exigé plus de trois places par logement, ce qui n'empêche pas de pouvoir en faire plus.

L'acquéreur devra aménager sur sa parcelle, une enclave privative non close et non plantée de 6m de largeur 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 ou en pente plus prononcée). 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 4 et 5) 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.

Stationnement vélo :

Il sera prévu, à minima, une place de stationnement vélo par logement dans un local clos et couvert. La surface d'un emplacement vélo s'établit au minimum à 1,5 m².

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 n°13, 14 et 16 à 20).

Pour toute construction nouvelle, une *surface éco-aménageable* de 30% de l'unité foncière, sera réservée pour la réalisation d'espaces libres et de plantations. Les types d'espaces, construits ou non, entrant dans le décompte de cette surface minimale sont dotés d'un coefficient spécifique (*voir cahier annexe du PLUi*). Ces espaces libres pourront accueillir des aires de stationnement non imperméabilisées, de jeux et de loisirs. Pour l'aménagement de ces espaces, les essences locales seront à privilégier. Il sera recherché une valorisation des végétaux existants notamment les arbres de haute tige et arbustes.

Les haies constituées des essences suivantes : lauriers palmes, thuyas, éleanus, 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 – QUALITE ENVIRONNEMENTALE DES CONSTRUCTIONS

Les systèmes solaires (*thermiques ou photovoltaïques*), ainsi que d'autres dispositifs de production d'énergie renouvelable intégrés à la construction, doivent faire l'objet d'une insertion soignée au niveau de la façade ou de la toiture.

Pour toute construction nouvelle présentant une surface de plancher supérieure ou égale à 100m², **il est requis la mise en place d'un dispositif de récupération des eaux de pluie** d'une capacité supérieure ou égale à 300l et pouvant être utilisé pour des usages extérieurs à l'habitation sans dispositif de pompage. La mise en place d'une cuve de récupération enterrée de capacité supérieure visant notamment des usages internes à l'habitation (*WC, nettoyage des sols, ...*) est autorisée sous réserve de respecter certaines prescriptions techniques.

ARTICLE 15 - 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 16 - 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,
Janvier 2021

TERRAIN SERVICE
AMENAGEUR - LOTISSEUR

REF : PU10393

février 2022

Le Bois Lambin

Saint-Germain-sur-Ille

TERRAIN SERVICE

SURFACE TOTALE CESSIBLE :

7591 m² environ

SURFACE MAXIMALE DE PLANCHER AUTORISEE:

3820 m² environ

Les surfaces indiquées ci-après sont les surfaces claculées par le géomètre après bornage

N° Lot	Surface m ² environ	Surface de plancher m ²
1	507	220
2	349	180
3	350	180
4	305	180
5	317	180
6	316	180
7	315	180
8	410	200
9	402	200
10	383	180
11	441	200
12	426	200
13	428	200
14	437	220
15	442	200
16	421	200
17	418	200
18	238	150
19	234	150
20	452	220
TOTAL	7591	3820