

PA 10



LILLEMER

Ille et Vilaine

Le Hameau de la Bossaine

REGLEMENT DU LOTISSEMENT

PREAMBULE – CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement a pour objet de fixer les règles instituées sur le lotissement « LE HAMEAU de la BOSSAINE » sur la commune de LILLEMER.

Il est opposable à quiconque détient ou occupe à quelque titre que ce soit tout ou partie du lotissement.

CONDITIONS GENERALES

Le règlement est établi suivant un plan qui est celui des P.L.U. en général.

Article 1. TYPES D'OCCUPATION DU SOL AUTORISES

Seules sont autorisées les constructions destinées à l'habitation et aux activités compatibles avec l'habitat.

Article 2. TYPES D'OCCUPATION DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS SPECIALES.

L'exercice accessoire d'une profession libérale ou assimilée, peut être autorisé sur les lots.

La réalisation de piscine couverte ou non, et enterrée ou semi enterrée est autorisée.

La réalisation de sous-sol est interdite.

Article 3. DESSERTE PAR LES VOIES.

La desserte du lotissement est assurée par la voie communale, au Sud de l'opération, et par les voies de desserte à créer.

La position des accès aux lots est indiquée sur le plan de composition.

Les voies auront les caractéristiques portées au plan de composition et les structures définies au programme des travaux.

Les ordures ménagères des lots seront collectées à partir de la voirie réalisée.

Article 4. DESSERTE PAR LES RESEAUX.

Assainissement :

a) Eaux usées

La commune ne disposant pas d'assainissement collectif, chaque acquéreur du lotissement devra réaliser un système d'assainissement individuel sur son terrain.

Une étude permettant de vérifier l'aptitude des sols à l'assainissement autonome sera réalisée par le lotisseur. Elle permettra de rendre compte de la synthèse des caractéristiques pédologiques, hydrodynamiques et topographiques.

L'étude détaillée à la parcelle permettra de déterminer le choix de la filière d'assainissement à mettre en place.

b) Eaux pluviales

Chaque lot du lotissement sera raccordé au réseau des eaux pluviales créé à l'intérieur du lotissement.

Une boîte de branchement surmontée d'un tampon fonte, sera implantée à l'intérieur du lot.

La récupération des eaux pluviales enterrée est préconisée.

En aucun cas, une conduite d'eaux pluviales ne pourra recevoir des eaux vannes ou ménagères, les branchements individuels d'eaux pluviales pourront cependant recevoir les eaux des systèmes individuels d'assainissement après traitement

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

Eau potable :

Le réseau intérieur du lotissement sera raccordé au réseau public.

Un citerneau, destiné à recevoir le compteur d'eau potable, sera implanté à l'intérieur du lot, au niveau du terrain naturel existant lors de la réalisation des travaux de VRD.

Electricité basse tension :

Il est prévu, à la charge du lotisseur, la desserte en basse tension par un réseau souterrain.

Le réseau sera raccordé au réseau public existant.

Un coffret de comptage sera mis en place à l'entrée de chaque lot.

Télécommunications:

Il est prévu la mise en place d'un réseau souterrain (fourreaux, chambres de tirage). Le réseau souterrain desservira chaque lot depuis un citerneau mis en place par le lotisseur à l'intérieur du lot. Ce citerneau sera implanté au niveau du terrain naturel existant lors de la réalisation des travaux de V.R.D. L'emplacement définitif des chambres de tirage sera étudié par un bureau d'études des télécommunications, celles-ci devront pouvoir recevoir également le réseau fibre optique et seront dimensionnées en conséquence.

Raccordements aux réseaux :

Les acquéreurs devront faire leur affaire personnelle du raccordement de leur construction aux branchements mis en place dans le cadre des travaux de viabilisation et des éventuelles remises à niveau des citernes et du tampon de la boîte de branchement EP en fonction de l'aménagement de leur lot. Les citernes et boîtes de branchement des réseaux divers seront implantés sensiblement au niveau du terrain naturel, lors de la réalisation des travaux. Les éventuelles modifications d'implantation, tant altimétriques que planimétriques, des citernes, boîtes de branchement et coffrets émergents seront à la charge des acquéreurs des lots.

Les acquéreurs devront s'informer, vérifier ou faire vérifier la position des boîtes de branchement, des coffrets et des citernes réalisés à l'intérieur de leur lot avant le démarrage de leur construction, ils devront prendre toutes mesures nécessaires pour assurer la protection de leurs coffrets et citernes pendant la période de construction des maisons.

En outre, les acquéreurs devront prendre toutes dispositions pour une parfaite intégration des coffrets. Ils seront intégrés dans les clôtures minérales ou végétales, ou dans les constructions si celles-ci sont implantées à l'alignement.

La liaison au branchement d'eaux pluviales devra être équipée d'un clapet anti retour.

Article 5. SURFACE ET FORME DES TERRAINS

Elles sont celles portées sur le plan de composition. Les surfaces des lots ne deviendront définitives qu'après bornage de ceux-ci.

Article 6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX ESPACES PUBLICS

Les constructions seront implantées à l'intérieur des zones constructibles définies au plan de composition, en respectant les indications figurant sur ce plan.

Les piscines non couvertes et enterrées ou semi enterrées devront être éloignées de 5 mètres minimum de l'alignement.

Article 7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

Les constructions seront implantées à l'intérieur des zones constructibles définies au plan de composition, en respectant les indications figurant sur ce plan.

A l'intérieur des zones constructibles définies au plan de composition, si 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.

La construction de piscine non couverte et enterrée peut-être autorisée, à condition qu'elle soit éloignée de 3 mètres minimum des limites séparatives.

Article 8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

Non réglementé

Article 9. EMPRISE AU SOL.

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions de toute nature y compris les dépendances sur chaque lot est celle indiquée au tableau joint Article 14, en dernière page.

Article 10. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.

La cote de premier plancher sera égale ou supérieure au terrain naturel (TN) majorée de + 0.50 m.

La hauteur maximale à l'égout du toit est de 6.00 mètres.

Article 11. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS- CLÔTURES.

Tout projet de construction devra présenter un volume 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 la toiture, que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.

Les vides sanitaires devront être pourvus d'ouvertures (au moins deux) protégées par des grilles (mailles centimétriques) permettant l'aération du vide sanitaire.

Le volume principal sera édifié sur une base rectangulaire. Les pignons auront une largeur maximum de 8.00m.

Des volumes secondaires peuvent être greffés sur le volume principal. Ils s'articuleront soit dans le prolongement de ce dernier, soit sur les façades.

L'écriture des maisons doit être caractérisée comme suit :

- Les volumes principaux seront couverts à 2 pentes ou 4 pentes avec faîtage.
 - La pente de toiture sera comprise entre 35° et 50°.
 - Les couvertures des constructions d'habitation devront être exécutées en ardoises de schiste naturel ou dans un matériau de teinte et d'apparence similaire.
 - Les faîtières seront en terre cuite vieillies brun.
- Les volumes de plus faible importance (appentis, bâtiments annexes) seront couverts en ardoise de schiste naturel ou dans un matériau de teinte et d'apparence similaire ou en zinc quartz ou d'aspect similaire (le zinc naturel est interdit). La pente de toiture sera comprise entre 35 et 40°.

Façades:

Afin de préserver le paysage urbain dans lequel s'insère le projet, les façades donnant sur voie doivent être conçues, tant par les matériaux utilisés que par la conception des saillies, percements et soubassements, en harmonie avec les façades des constructions voisines.

Les teintes des façades enduites devront correspondre aux teintes de la pierre et des sables locaux.

Les façades de teinte blanche pure sont interdites.

L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts est interdit.

Les portes de garage et les bardages en PVC sont interdits.

L'utilisation du bois est autorisée, le bois vernis est interdit.

Abri de jardins:

L'implantation des abris de jardin est autorisée dans les zones non constructibles.

Les abris de jardin seront en bois peint de teinte sombre.

La hauteur de faîtage maximale est de 3.50 mètres.

L'emprise au sol maximale est de 9 m².

Clôtures :

Les clôtures à l'alignement de la voie interne de l'opération sont obligatoires.

Les clôtures devront présenter un aspect respectant l'environnement et les constructions avoisinantes.

Sont interdits les matériaux de fortune (bruyère, bâche, ...), d'aspect béton, matériaux destinés à être recouvert mais laissés à nu.

Les cyprès (*Cupressus* sp.), laurier palme (*Prunus laurocerasus*), thuya (*Thuja* sp.) sont interdits dans les haies et clôtures.

A l'alignement des voies et emprises, les clôtures devront être constituées :

- Soit d'une haie seule d'une hauteur maximale de 1.5 mètre
- Soit d'un grillage rigide de couleur noire ou grise doublé d'une haie d'une hauteur maximale de 1.5 mètre, un soubassement béton d'une hauteur de 20 cm environ est autorisé.
- Soit d'un mur en pierre, parement pierre ou enduit d'une hauteur de 0.60 m doublé d'une haie bocagère, (avec ou sans grillage), l'ensemble d'une hauteur maximale de 1.50 mètre.
- Soit d'un mur en pierre, parement pierre ou enduit d'une hauteur de 0.60 m doublé d'un dispositif à claire voie (lames verticales), l'ensemble d'une hauteur maximale de 1.50, doublé ou non d'une haie.

Les portails et leurs pilastres pourront atteindre une hauteur de 1.80 m maximum.

En limite latérale et fond de lot : les clôtures devront être constituées :

D'un grillage de couleur noire ou grise d'une hauteur maximale de 1,80 mètre, doublé ou non par une haie.

Les claustras ne sont autorisés qu'en bordure des terrasses sur un linéaire de 4 mètres maximum.

Une haie sera obligatoirement plantée le long des limites Nord des lots 9, 10 et 12, dans les parties non bâties et hors espace non clos (stationnement).

Les zones de servitude de passage de canalisation ne devront pas être plantées d'arbres ni d'arbustes.

Ouvertures :

Une au moins des ouvertures vers l'extérieur de l'étage permettra l'évacuation des occupants en cas d'évènement, en présentant des dimensions de passage supérieures ou égales à 1 m x 1 m libre de tout obstacle.

Les volets et stores des ouvrants et portes situées au rez de chaussée devront être pourvus d'un dispositif d'ouverture manuel.

Article 12. STATIONNEMENT.

Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées.

Deux places de stationnement doivent être aménagées sur chaque lot (garage non compris). Pour les surfaces destinées à une profession libérale ou assimilée, prévoir une place de stationnement supplémentaire par tranche complète de 40m² de Surface de plancher à cet usage.

La réalisation de garage en sous-sol est interdite.

Article 13. ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.

La végétation nouvelle prévue au projet s'intégrera au cadre végétal environnant.

La surface des espaces verts de pleine terre perméable devra représenter 30% au moins de la surface du lot.

En sus des plantations, les espaces libres seront aménagés sous forme végétale ou minérale, en harmonie avec la construction et le tissu urbain environnant.

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

Article 14. POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL.

La superficie d'emprise au sol maximale autorisée sur chaque lot est celle indiquée dans le tableau figurant ci-dessous.

lot	Superficie (m ²)	Surface de plancher maximale (m ²)	Superficie d'emprise au sol maximale (m ²)
1	465	250	232
2	451	250	225
3	524	250	262
4	471	250	235
5	452	250	226
6	399	250	199
7	403	250	201
8	399	250	199
9	402	250	201
10	398	250	199
11	386	250	193
12	426	250	213
13	380	250	190
14	469	250	234
15	418	250	209
16	433	250	216
17	451	250	225
Total	7327	4250	3659

SAINT-MALO le 17 septembre 2021