



# PA10

Département de l'Ille-et-Vilaine

Commune de BONNEMAIN

« *La Fresnaie 2* »

- 13 lots -

## REGLEMENT

Dossier 230L

Dressé le 06/02/2009

Modifié le

➤ 30/03/2009

➤

➤

## URBANE

AMÉNAGEMENT URBAIN - CONCEPTION - RÉALISATION

72 Boulevard Albert 1<sup>er</sup> - CS 80711 - 35207 RENNES Cedex

☎ 02.90.75.32.87 - Fax : 02.23.45.00.52

e-mail : [contact@urbane-web.fr](mailto:contact@urbane-web.fr)

## CHAPITRE I

### CLAUSES & CONDITIONS GENERALES

#### **Objet du règlement -**

Le présent règlement a pour objet de fixer les règles et servitudes d'intérêt général imposées dans le lotissement.

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

#### **Remise aux acquéreurs -**

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.

#### **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.

#### **Réunion de lots -**

Le regroupement de deux lots au plus est autorisé.

#### **Servitudes -**

Les voiries, espaces et réseaux communs du lotissement supporteront une servitude de passage conforme à leur destination au profit des lots privatifs du présent lotissement et des terrains riverains qui pourraient à l'avenir être desservis par ces équipements communs.

## CHAPITRE II

### REGLEMENT

#### **ARTICLE 1 - Types d'occupation du sol autorisés -**

Les constructions des maisons à usage d'habitation individuelle et accessoirement à l'exercice d'une profession libérale; sauf si cette activité de par sa destination, sa nature, son importance est incompatible avec la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue du lotissement.

Les bâtiments d'élevage d'animaux (chenils, poulaillers, clapiers...) sont strictement interdits.

Il ne sera autorisé qu'une seule habitation par lot.

#### **ARTICLE 2 - Types d'occupation du sol soumis à des conditions spéciales -**

Sans objet.

#### **ARTICLE 3 - Desserte par les voies, accès -**

##### *a) Desserte*

La desserte du lotissement sera assurée par le lotissement « La Fresnaie ».

Les voies internes seront réalisées suivant les plans des travaux annexés au dossier du lotissement.

##### *b) Accès*

Les accès aux lots seront conformes aux indications portées sur le plan de composition : la position de l'accès est imposée et ne pourra pas être modifiée.

La position de l'enclave privative non-close suit les mêmes dispositions que les accès aux lots.

#### **ARTICLE 4 - Assainissement / Téléphone / Eau potable / Electricité / Gaz -**

a) **Eau potable** : Les acquéreurs devront raccorder leur construction au branchement en attente sur leur lot.

b) **Assainissement** : Il sera créé un réseau "eaux usées" et un réseau "eaux pluviales" permettant de raccorder tous les lots au réseau communal existant.

Les eaux usées et les eaux pluviales de chaque lot devront obligatoirement être évacuées par les branchements correspondants en attente sur les lots.

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 du prendre cette direction ni de modifier d'une façon importante la vue des voisins.

- c) **Téléphone** : les constructions seront raccordées au branchement en attente sur le lot.
- d) **Electricité** : les constructions seront raccordées au branchement en attente sur le lot.
- e) **Gaz** : sans objet.

Ces raccordements se feront obligatoirement en souterrain jusqu'aux branchements réalisés par le lotisseur.

#### **ARTICLE 5 - Surfaces et formes des terrains -**

Les surfaces et formes des lots sont celles indiquées au plan de composition.

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

#### **ARTICLE 6 - Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques -**

Le recul minimum par rapport aux voies, aux cheminements piétons et aux espaces verts est celui porté au plan de composition.

#### **ARTICLE 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives –**

##### **a) Constructions principales :**

Les constructions principales devront être implantées à l'intérieur des zones constructibles indiquées au plan de composition.

Lorsque les constructions ne jouxtent pas les limites séparatives, 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 la demi-hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère, sans toutefois être inférieure à 3m.

##### **b) Abris de jardins:**

La construction de bâtiments de faible importance (*abris de jardin, serres, etc ...*) non accolés au bâtiment principal est autorisée en limite de fond de parcelle à condition que leur hauteur totale n'excède pas 2,50m et que leur surface ne dépasse pas 12m<sup>2</sup>. Ils peuvent être implantés en fond de parcelle.

**c) Garages :**

Les garages, lorsqu'ils ne sont pas inclus dans le volume de la construction, se situeront obligatoirement dans la zone constructible.

**ARTICLE 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété -**

Sans objet.

**ARTICLE 9 - Emprise au sol -**

Dans tous les cas, l'emprise au sol des constructions ne pourra excéder la SHON maximale indiquée pour chaque lot (un tableau est joint au chapitre 14 du présent règlement).

**ARTICLE 10 - Hauteur des constructions -**

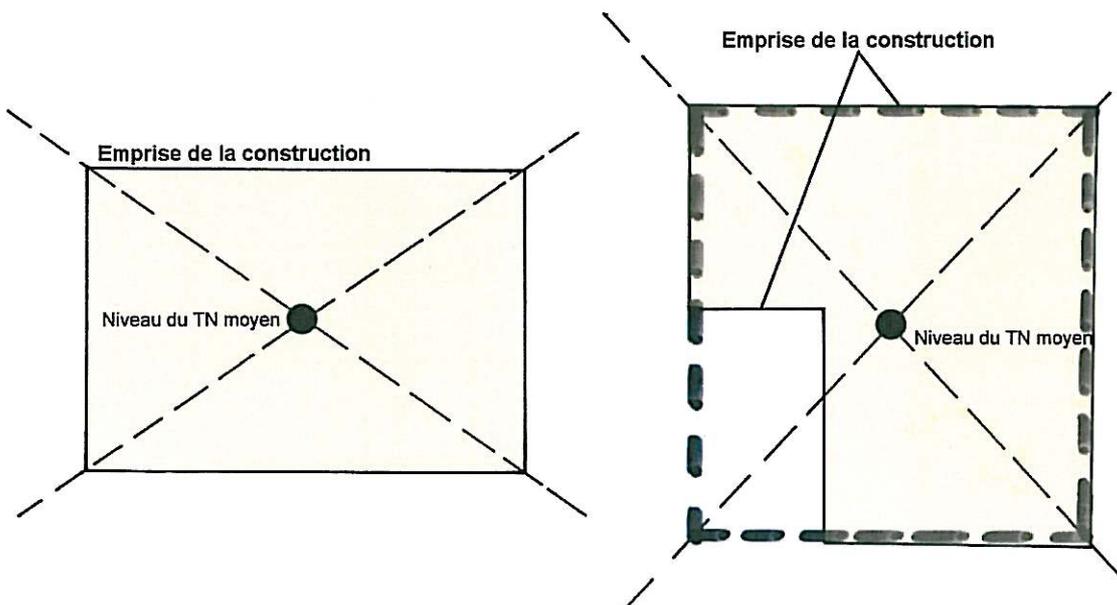
Hauteur maximale (hors attique) à l'égout du toit ou à l'acrotère : 6m

La hauteur de toute construction doit rester en harmonie avec celle des constructions voisines.

Le niveau du terrain naturel moyen sera défini conformément aux plans ci-dessous.

***Dans le cas d'un seul volume :***

***Dans le cas de plusieurs volumes :***



Les constructions comprendront au maximum :

- Garage en demi niveau
- Rez-de-chaussée
- Combles aménageables ou aménagés (un seul niveau autorisé dans les combles).

L'adaptation au sol de chaque construction devra être étudiée soigneusement en tenant compte des niveaux et hauteurs à l'égout du toit des constructions qui seront réalisées de part et d'autre du lot faisant l'objet de la demande de permis de construire.

## **ARTICLE 11 - Aspect extérieur / Clôtures / Certificat de conformité -**

### **a) Aspect extérieur / Volume :**

La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public.

Ce souci d'intégration sera pris en compte au niveau :

- de l'implantation et du volume général des constructions ou ouvrages,
- du type d'ouvertures et de leur positionnement,
- du choix des matériaux apparents et de leurs couleurs,
- du type de clôtures.

Sont interdits tous pastiches d'une architecture archaïque ou étrangère à la région, toutes les imitations de matériaux telles que fausses briques, faux pans de bois, etc. ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit (*carreaux de plâtre, briques creuses, etc.*).

Les dépendances doivent avoir le même aspect que la construction principale ou être en bois avec couverture ardoise.

### **1. Maçonnerie**

Les maçonneries de parpaings et de briques seront obligatoirement enduites, à l'exception des briques de parement.

#### ***Les enduits :***

L'emploi de matériaux et de couleurs trop disparates ou incongrus dans la région n'est pas autorisé.

#### ***Les matériaux :***

Les façades latérales et postérieures seront traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Les annexes autorisées (même dissociées) doivent s'harmoniser avec l'ensemble du corps du bâtiment principal et être traitées dans des matériaux d'aspect identique. Elles peuvent également être constituées en bois.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs des façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

## **2. Percements**

Les percements seront bien étudiés, la proportion entre les pleins et les vides devra garder un équilibre esthétique.

Les châssis de toiture sont autorisés.

## **3. Toiture**

La couverture des constructions doit intégrer harmonieusement les éléments de structures et de superstructures tels que cheminée, sorties de ventilation...

La pose de châssis de toit et de capteur solaire doit être particulièrement étudiée pour une bonne intégration dans le plan de la toiture (proportion, dimensions limitées).

L'inscription des lucarnes doit prendre en compte le volume du bâti et ne pas dépasser le tiers de la longueur de la toiture.

Les toitures des constructions à usage d'habitation et les dépendances, à l'exception des toitures terrasses, sont réalisées en matériaux adaptés à l'architecture du projet et à son environnement (type ardoises naturelles).

## **4. Peintures**

Les peintures et la couleur des menuiseries devront faire référence aux couleurs traditionnellement choisies dans la région.

### **b) Clôtures :**

Les clôtures seront composées d'une clôture grillagée hauteur 1m implantée en retrait de 1m de la limite de propriété doublée d'une haie végétale à essence locale.

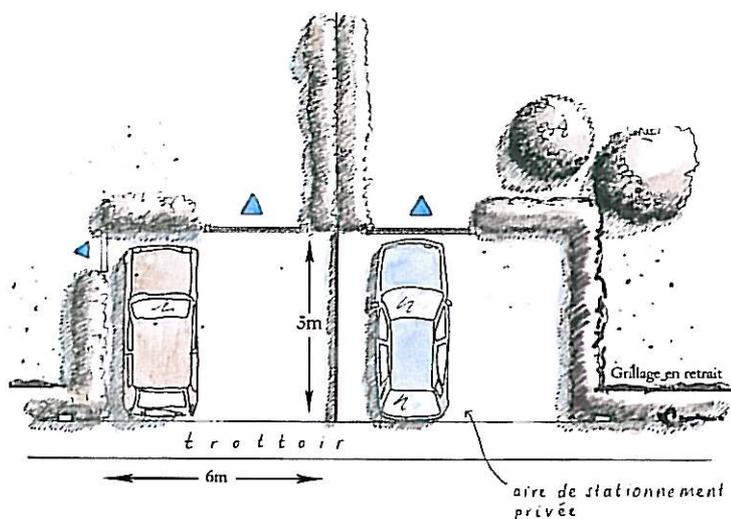
Sur une longueur de 3m à partir de la façade arrière de la construction vers le fond du terrain, une clôture type palissade bois destinée à constituer un pare-vue est autorisée sur une hauteur de 2m maximum.

## **ARTICLE 12 - Stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions devra être assuré en dehors des voies publiques.

Pour les habitations individuelles, deux places de stationnement, hors garages et tout abris-voiture, seront aménagées sur la propriété sur une aire privative non close de 6m x 5m indiquée au plan de composition.

## AIRE DE STATIONNEMENT NON CLOSE



### ARTICLE 13 - Plantations -

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

Il est recommandé de planter les surfaces non construites à raison d'un arbre de haute tige par 200 m<sup>2</sup> de terrain.

Les marges de reculs devront être traitées en espaces verts pour 30% au moins de leur surface.

L'emploi de végétaux de grand développement dans la constitution de haies est interdit. L'utilisation d'essences locales variées plantées sur un ou deux rangs sera privilégiée.

#### **ARTICLE 14 - Possibilités maximales d'occupation du sol .**

La surface hors œuvre nette maximale des planchers (S.H.O.N.) de l'ensemble du lotissement est fixée à 3250 m<sup>2</sup>, soit 250m<sup>2</sup> par lot et la surface Hors Œuvre Brute à 4940 m<sup>2</sup>, soit 380 m<sup>2</sup> par lot.

Lot	Surface (m <sup>2</sup> )	SHON (m <sup>2</sup> )	SHOB (m <sup>2</sup> )
1	439	250	380
2	432	250	380
3	568	250	380
4	565	250	380
5	565	250	380
6	563	250	380
7	529	250	380
8	513	250	380
9	481	250	380
10	559	250	380
11	477	250	380
12	439	250	380
13	469	250	380
Total	6599	3250	4940