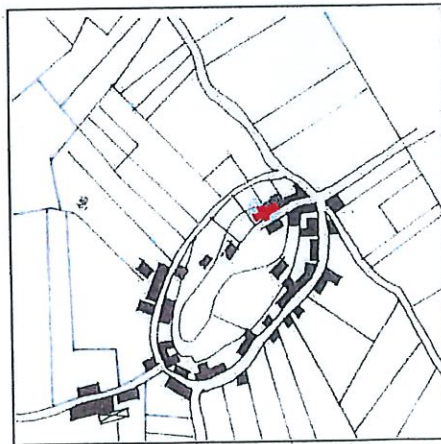
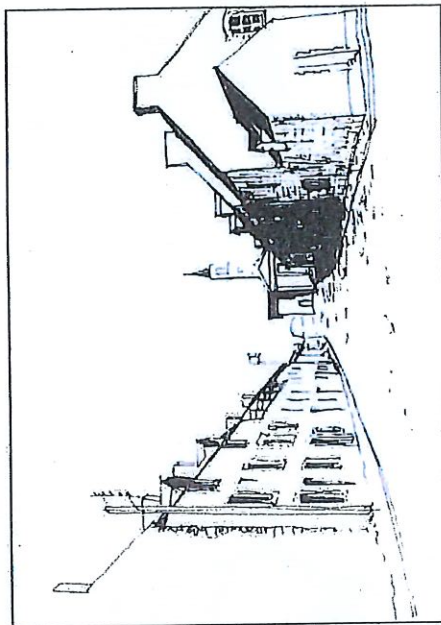


LE FONCTIONNEMENT DU BOURG – LA MORPHOLOGIE URBAINE : LE BOURG



Emplacement de l'église.

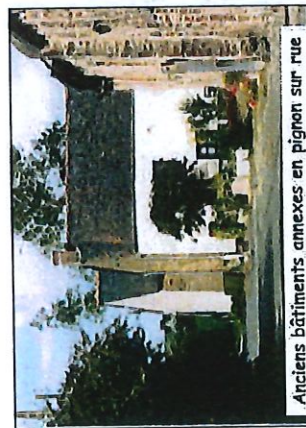


Implantation du bâti en front de rue.

L'implantation du bourg de Lillemer, au sud du monticule, correspond au besoin de s'abriter du climat du marais de Dol. La silhouette urbaine s'appuie donc sur la base du monticule de granit sur lequel s'est implanté l'église.

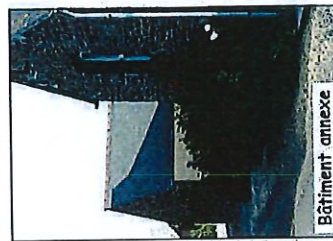
Cette composition urbaine accentue ce relief. Par ailleurs, les fronts bâtis avec une hauteur de R+1+C, dégagent une notion de contrefort.

L'implantation du bâti est liée au relief, à l'implantation des façades au Sud. Ces constructions ainsi que les haies, les clôtures et les chemins sont ordonnés suivant les directions des limites parcellaires. Ces parcelles agricoles ont été tracées suivant les lignes des grandes pentes du relief afin d'évacuer au mieux les eaux de pluies.



Anciens bâtiments annexes en pignon sur rue

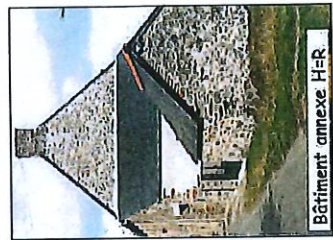
Ci-dessus, un bâtiment d'habitation largement ouvert au Sud et un ancien bâtiment annexe abritant l'habitation et sa cour des vents et pluies du Nord-Ouest. L'implantation parallèle à la voie est liée à la recherche de l'orientation Sud. La cour a nécessité un recul du bâtiment principal par rapport à la voie.



Bâtiment annexe



L'ancien presbytère



Bâtiment annexe H=R



Bâtiment principal H=R+1+C

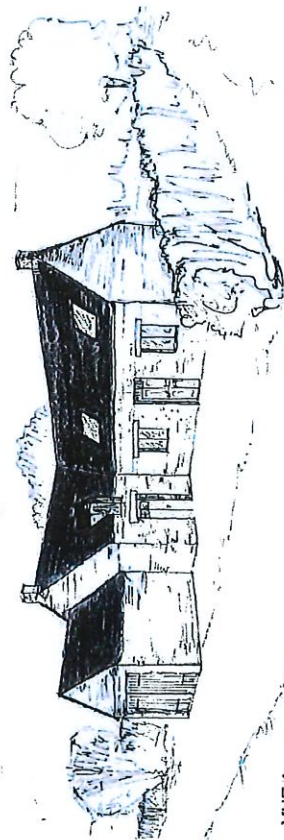
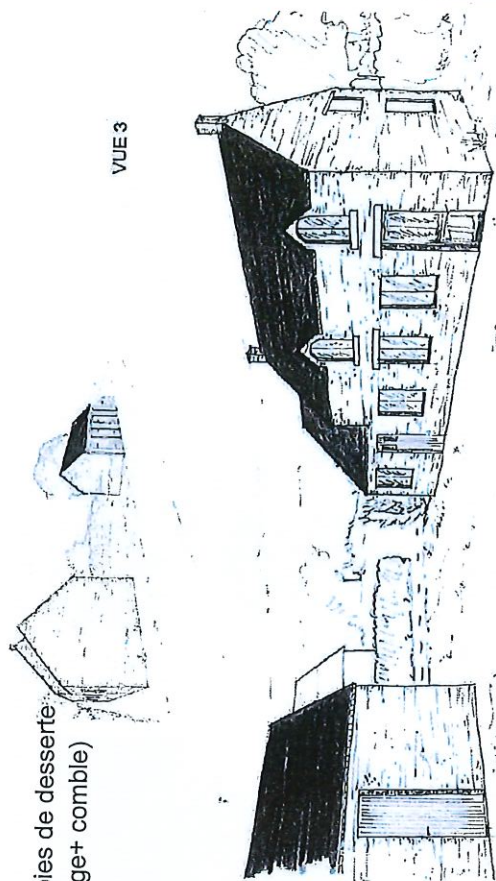
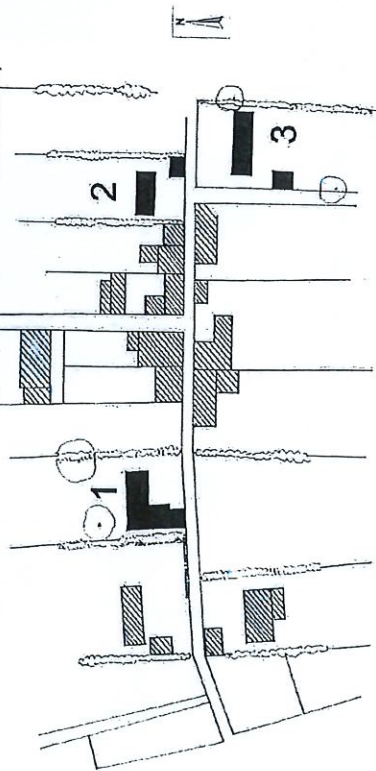
Ci-dessus, un bâtiment principal et un bâtiment d'annexe, implantés en front de voie. La hauteur du bâtiment principal atteint les R+1+C. hautes et peu larges, les maisons d'habitations s'efforcent d'occuper la plus petite parcelle afin de préserver les terres cultivables. Le bâtiment d'habitation est exposé Nord-sud, parallèlement aux voies de dessertes.

PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES - IMPLANTATION DU BATI -

- 2 -
(A TITRE INFORMATIF)

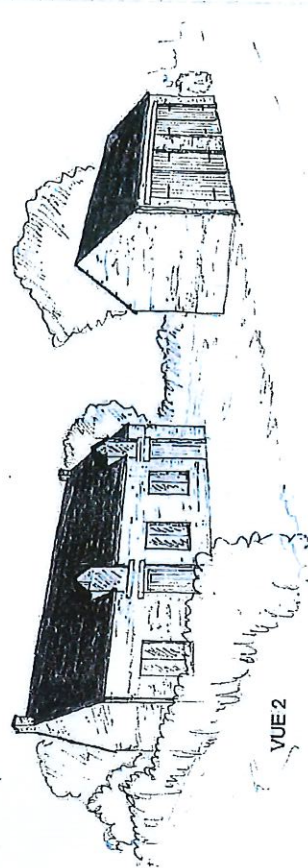
Les constructions nouvelles devront observer les mêmes caractéristiques que l'habitat traditionnel :

- implantation du bâti à l'alignement ou en recul de 5 m minimum par rapport aux voies de desserte
- hauteur du bâtiment principal autorisée jusqu'à R+1+C (Rez-de-chaussée+ un étage+ comble)
- hauteur des bâtiments annexes autorisée jusqu'à R (Rez-de-chaussée)



VUE 1

L'implantation des constructions se fera sans modifier le relief du terrain après viabilisation et ce afin d'assurer une bonne intégration dans l'environnement.



VUE 2

Les buttes artificielles autour des constructions sont interdites. Les mouvements de terre éventuellement nécessaires pour l'adaptation au sol des constructions auront l'aspect le plus naturel possible.

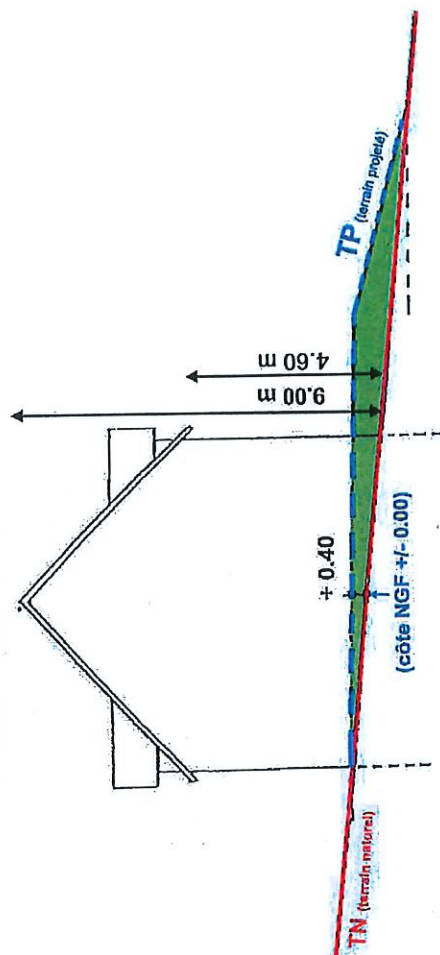
PRESRIPTIONS ARCHITECTURALES - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS -

Pour les constructions avec une hauteur de **R+C (Rez-de-chaussée + Comble)**

La hauteur maximale à l'égout de toit sera de **4.60 m** par rapport au terrain naturel moyen pris au point le plus défavorable de la construction.

La dalle du rez-de-chaussée habitable, pourra être située à **+/- 0,40 m** maximum au dessus ou en dessous du terrain naturel moyen. La construction pourra faire l'objet de niveaux décalés.

La hauteur maximale au faîtage sera de **9.00 m**.

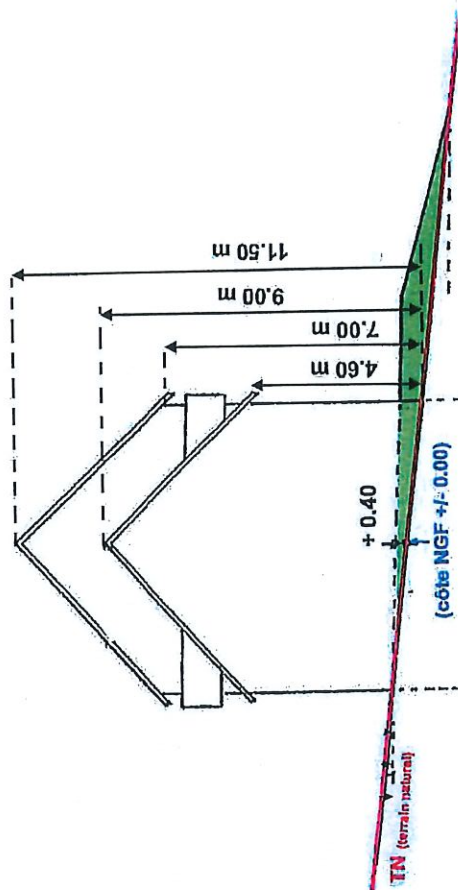


Pour les constructions avec une hauteur de **R+1+C (Rez-de-chaussée + un étage + Comble)**

La hauteur maximale à l'égout de toit sera de **7.00 m** par rapport au terrain naturel moyen, pris au point le plus défavorable de la construction.

La dalle du rez-de-chaussée habitable, pourra être située à **+/- 0,40 m maximum** au dessus ou en dessous du terrain naturel moyen. La construction pourra faire l'objet de niveaux décalés.

La hauteur maximale au faîtage sera de **11.50 m**.



BATIMENTS PRINCIPAUX

L'aspect et la teinte des enduits se rapprocheront de ceux des façades traditionnelles: mortier de chaux naturelle ou pierre du pays ou enduit gratté à la chaux. Les blancs sont interdits ainsi que tout relief dit "rustique".

Les maisons en ossature bois sont autorisées

Le granit et le schiste apparent sont également autorisés à l'exclusion de toute imitation.

Les soubassements pourront être réalisés en pierre du pays ou de façon analogue au bâtiment.

Les menuiseries pourront être, soit en aluminium, soit en bois, soit en P.V.C, elles pourront être teintées de couleur bois naturel ou peintes.

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

Les toitures seront traitées obligatoirement en ardoise naturelle ou ardoise en fibre ciment teinté dans la masse à l'exclusion de tout autre matériau excepté les toitures terrasses ponctuelles. Les toitures en tuiles sont interdites.

La pente des toitures sera comprise entre 35° et 55° sauf pour les lucarnes, cheminées, saillies traditionnelles et toitures terrasses ponctuelles

Pour les constructions mitoyennes réalisées sur deux lots contigus, des dispositions particulières pourront être imposées pour harmoniser les hauteurs des bâtiments et les pentes de toitures.

Les extensions construites à posteriori devront utiliser les mêmes matériaux et les mêmes pentes de toitures que les constructions existantes.

BATIMENTS ANNEXES

Sont considérés comme bâtiments annexes, les locaux ayant un caractère accessoire au regard de l'usage de la construction principale tels que remises, abris de jardin, garages, celliers, ... implantés à l'écart de cette construction ou accolés à cette construction sans avoir de communication interne.

Les constructions annexes devront être réalisés en harmonie avec les bâtiments existants ou principaux. Le bardage bois est autorisé. Elles devront utiliser les mêmes pentes de toitures que les constructions principales.

PRESCRIPTIONS PAYSAGERES - ESSENCES LOCALES DU MARAIS - (A TITRE INFORMATIF)

Les limites séparatives, une fois plantées, deviennent l'ancrage du jardin dans le paysage. De manière à respecter ce paysage de marais très plat où chaque élément vertical devient repère, quelques caractéristiques sont à respecter :

- 1° Les grandes lignes du parcellaires : elles marquent les lignes fortes du paysage et sont généralement soulignées par des haies libres de hauts jets. Ces hauts jets se retrouvent également sur les fonds de lots des habitations et constituent un écran autour des noyaux bâtis.
- 2° Les lignes secondaires : elles dessinent plus finement le parcellaire et sont constituées par un réseau de haies basses arbustives.
- 3° La protection des vents de tempête : les haies séparatives plus conséquentes répondent à une logique d'implantation assurant la protection des habitats. Elles sont donc positionnées comme brise-vents. Elles se composent à la fois de hauts jets, d'arbrisseaux et d'arbustes de manière à mieux filtrer le vent.
- 4° Les couleurs et les feuillages : les clôtures végétales ainsi que les plantations dans les jardins doivent se transformer selon les saisons et vivre au rythme du marais. Au printemps et en été, les feuillages doivent renforcer le caractère brumeux du marais : les verts tendres, les argentés ainsi que les feuillages légers sont de rigueur. En automne et en hiver, les feuillages sont rares, des couleurs plus brunes comme les chaumes ou les ramures se mélangent avec les couleurs de la terre labourée.

Pour que la frange des jardins s'harmonise avec le paysage de marais, des essences typiques, persistantes et caduques, en mélange, doivent être plantées. Ci-dessous, on trouvera une palette végétale procurant des ambiances semblables à celles du marais :

Les feuillages gris-vert, argenté Les feuillages verts claires Les feuillages et bois plus sombre

Les arbustes et arbrisseaux	Les hauts jets	Les arbustes et arbrisseaux	Les hauts jets
Atriplex Halimius	Populus alba	Crataegus oxyacantha	Alnus glutinosa
Buddleja davidii	Populus tremula	Prunus spinosa	Fraxinus excelsior
Baccharis Helimifolia	Pyrus communis	Sambucus nigra	
Elaeagnus angustifolia	Salix alba	Syringa	
Elaeagnus x ebbengei	Salix caprea		
Hippophae rhamnoides	Salix vitellina		

Olearia (toutes espèces)

Senecio greyii

Tamarix (toutes espèces)

Teucrium fruticos

Les photographies ci-dessous mettent en évidence les essences dominantes: Salix alba, caprea et vitellina. Pyrus communis. On regardera également la légèreté des feuillages qui frémissent aux vents ainsi que les gris-verts se déclinant sous la lumière.



CLOTURE EN RIVE DES ESPACES PUBLICS ET FONDS DE PARCELLES

Les clôtures seront constituées par une haie vive arbustive, implantée à 0.50 m minimum de la limite de propriété.

Elles seront composées d'essences locales.

Les haies mono-spécifiques et haies de conifères type thuyas, cupressus et lauriers palmes sont interdites.

Elles pourront éventuellement être doublées, par un grillage plastifié vert, tendu entre des poteaux de fer à T, peints en vert, d'une hauteur de 1m20 maximum.

Ce grillage sera implanté en arrière des haies à 1.00 m minimum de la limite de propriété.

PLANTATIONS

Les nouvelles plantations devront être compatibles avec le cadre naturel environnant. Les essences qui par leur couleur ou leur forme ne s'intégreraient pas à la végétation locale sont interdites.

- Les essences locales sont à privilégier.

- 1 - Les constructeurs devront réaliser des espaces verts dont la surface minimale sera de 30 % par rapport à la surface du lot.
- 2 - Les surfaces non construites seront plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige par 200 m² de terrain.
- 3 - Les reculs par rapport à l'alignement devront être traités en espaces verts pour 50% au moins de leur surface.
- 4 - Les plantations existantes seront conservées.