

**MAITRISE D'OUVRAGE**



**HELIO AMENAGEMENT**

170 rue de Saint Malo  
35000 RENNES  
Tél : 02.99.85.93.59

**GEOMETRE-EXPERT**



**HAMEL ASSOCIES**  
*Géomètre-Expert DPLG*

10 ZA Le Boulais  
35690 ACIGNE  
Tél. : 02 99 62 52 10  
acigne@hamel-associes.com

**MAITRISE D'ŒUVRE VRD**



AMÉNAGEMENTS  
URBAINS ET VRD  
ÉTUDES ET CONSEILS

**INFRACONCEPT**  
*Bureau d'Etudes V.R.D.*

10 ZA Le Boulais  
35690 ACIGNE  
Tél. : 02 99 83 41 76  
contact@infraconcept35.fr

**Octobre 2021**  
**Mai 2021**  
**Février 2021**

**Dossier : 2020 49**

**COMMUNE DECHANTELOUP**

**Lotissement  
Le Clos du Bois**



## SOMMAIRE

Champ d'application .....	2
Article 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS .....	2
1.1 – Destinations et sous-destinations.....	2
1.2 – Interdiction et limitation de certains usages, affectations des sols, constructions et activités .....	2
1.3 – Mixité fonctionnelle et sociale.....	3
Article 2 – CARACTÉRISTIQUES URBAINES, architecturales, environnementale et paysagère .....	3
2.1 – Volumétrie et implantation des constructions .....	3
2.1.1 Implantation des constructions.....	3
2.1.2 Emprise au sol .....	4
2.1.3 Règles de hauteur.....	4
2.2 – Qualités urbaine, architecturale, environnementale et paysagère .....	5
2.2.1 Qualité architecturale et paysagère et insertion des constructions dans le milieu environnant.....	5
2.2.2 Protections pour des motifs d'ordre architectural.....	6
2.2.3 Performances énergétiques et environnementales renforcées.....	6
2.2.4 Transfert des possibilités de construction.....	6
2.2.5 Densité .....	6
2.3 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions.....	6
2.3.1 Surfaces non imperméabilisées et éco-aménageables .....	6
2.3.2 Espaces libres, plantations .....	7
2.3.3 Espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et élément de paysage .....	7
2.3.4 Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement .....	8
2.3.5 Clôtures .....	9
2.4 – Stationnement .....	9
2.4.1 Dispositions générales.....	9
2.4.2 Dispositions particulières .....	10
Article 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX .....	10
3.1 – Desserte par les voies publiques ou privées.....	10
3.1.1 Accès.....	10
3.1.2 Voirie .....	10
3.2 – Desserte par les réseaux .....	11
3.2.1 Eau potable.....	11
3.2.2 Eaux usées .....	11
3.2.3 Eaux pluviales .....	11
3.2.4 Communications électroniques.....	11
3.2.5 Énergie et électricité .....	11
3.2.6 Gestion des déchets .....	11
ANNEXE 1 – possibilité maximale d'occupation du sol .....	12
ANNEXE 2 – PLANTATIONS.....	13

## CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement fixe dans les limites définies par les articles R 315-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes d'intérêt général instituées sur le lotissement 'Le Clos du Bois' réalisé à CHANTELOUP (35).

Il est opposable à quiconque possède ou occupe un lot.

Avant la conclusion de tout acte translatif ou locatif des parcelles, les futurs acquéreurs ou futurs locataires devront en recevoir communication.

### RECOMMANDATION :

Il est fortement conseillé à chaque acquéreur de prendre contact avec l'architecte conseil du département avant dépôt de son permis de construire (M.Laurent MANNEHEUT à la Communauté de communes au 02.99.43.70.80).

## ARTICLE 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

### **1.1 – Destinations et sous-destinations**

Seules sont autorisées :

- Les constructions à usage d'habitation familiale, d'artisanat et de services ainsi que leurs dépendances ou annexes.
- L'utilisation d'une partie de la construction réservée à l'exercice d'une profession libérale dans la mesure où cette activité n'entraîne aucune gêne pour le voisinage.
- Les ouvrages techniques d'intérêt général nécessaires à la desserte en énergie et en eau des lots ainsi qu'à l'évacuation ou en traitement des eaux pluviales.

### **1.2 – Interdiction et limitation de certains usages, affectations des sols, constructions et activités**

Sont interdits :

- Tout type de construction, d'installation du sol qui par leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation.
- Le stationnement des caravanes sur l'espace public. ▪
- Les casses de véhicules.
- Les exploitations de carrière.
- Les affouillements et exhaussements de sols ayant une superficie supérieure à 100m<sup>2</sup> et dont la hauteur ou profondeur excède 2 m visés à l'article R.421-23 du Code de l'urbanisme, s'ils ne sont pas liés à des travaux de construction ou d'aménagement de la zone.

Sont admis, sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère architectural et paysager environnant :

- Les Installations classées pour la protection de l'environnement, sous réserve qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la commodité des habitants de la zone et que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter des pollutions, des nuisances ou des dangers éventuels non maîtrisables après épuration ou traitement adapté.
- Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et services publics pour lesquels les chapitres 2 et 3 ne s'appliquent pas.

### **1.3 – Mixité fonctionnelle et sociale**

Sans objet.

## **ARTICLE 2 – CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **2.1 – Volumétrie et implantation des constructions**

#### **2.1.1 *Implantation des constructions***

Les constructions devront être implantées à l'intérieur de la zone constructible définie sur le plan de composition. Aucune construction ne sera autorisée en dehors des limites de cette zone.

#### **→ Par rapport aux voies et emprises publiques**

Le front bâti\* se constitue d'au moins une façade construite (construction principale ou annexe).

Les constructions s'implanteront :

- soit à l'alignement des voies et emprises publiques,
- soit avec un retrait maximal de 5 mètres.

La façade en front bâti\* aura un linéaire :

- de 5 m minimum pour la construction principale
- de 5 m minimum pour une annexe non destinée au stationnement couvert
- de 3 m minimum pour une construction destinée au stationnement couvert (garage, carport).

Des implantations différentes peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

- lorsque des motifs liés à des problèmes de visibilité et/ou de dangerosité sont identifiés
- pour les réhabilitations et les extensions des constructions existantes
- lorsqu'une parcelle est bordée par plusieurs voies, les règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques ne s'appliquent que par rapport à l'une des voies, considérée comme « voie de référence » (ici : la voie d'accès aux lots interne au lotissement)
- en cas d'alignement homogène des constructions voisines entre lesquelles s'insère la construction.

*\*\*front bâti' : ligne formée par des constructions alignées de façon homogène, générant un effet visuel d'ensemble*

#### **→ Par rapport aux limites séparatives**

Les constructions doivent être implantées :

- Soit en limite séparative,
- Soit à une distance au moins égale à 2 mètres.

Des implantations différentes peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- pour les extensions des constructions existantes si elles ne réduisent pas les distances les séparant de la limite séparative
- pour les isolations par l'extérieur des constructions existantes et l'installation de capteurs solaires
- pour les annexes dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 15 m<sup>2</sup>.

→ Par rapport aux constructions sur une même propriété

Non réglementé.

### **2.1.2 Emprise au sol**

Les constructions devront présenter un coefficient d'emprise au sol\* de 50% maximum.

Les extensions des constructions à usage d'artisanat sont autorisées dans la limite de 20% de la surface de plancher dudit bâtiment.

Quant aux dépendances (bâti détaché de la construction principale) type annexe, garage, abri de jardin, etc..., leur cumul est limité à une emprise au sol totale de 30m<sup>2</sup>.

*\* 'emprise au sol' : projection verticale du volume de la construction (hors sous-sol enterrés), tous débords et surplombs inclus. Les installations techniques qui font partie intégrante des constructions et participent de leur volume général. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou encorbellements.*

### **2.1.3 Règles de hauteur**

#### Les constructions principales

La hauteur des constructions projetées doit être composée en harmonie avec les constructions avoisinantes, notamment lorsqu'il y a unité de hauteurs le long d'une rue.

La construction projetée ne dépassera pas de plus d'un étage (3 mètres) la ou les constructions avoisinantes.

La hauteur maximale des constructions ne pourra pas excéder :

- 7 m en façade
- 12 m au point le plus haut de la toiture.

La hauteur des extensions autorisées ne peut excéder la hauteur à l'égout de toiture, au faîtage ou à l'acrotère de la construction qu'elle viendrait jouxter.

#### Les annexes

La hauteur maximale des annexes ne doit pas excéder 5m au faîtage ou au point le plus haut et 4m en façade. Des hauteurs pourront être imposées sur tout ou partie d'un bâtiment pour en assurer la cohérence avec les bâtiments voisins.

#### Terrain et voie en pente

Des hauteurs différentes peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

- Lorsque le terrain est marqué par une pente parallèle à la voie, supérieure ou égale à 3%, la hauteur de référence des constructions projetées est prise au point du milieu de la construction principale
- Lorsque le terrain est marqué par une pente perpendiculaire à la voie, supérieure ou égale à 3%, la hauteur de référence se calcule à partir du niveau de la voie à l'aplomb de la construction. Lorsque la construction est implantée à plus de 3m de l'alignement de la voie, la hauteur se calcule à partir du niveau du terrain naturel à l'aplomb de cette façade principale.
- Si le terrain cumule les 2 caractéristiques, la règle retenue sera celle qui s'avère la plus simple et la plus cohérente pour le projet.

#### Exhaussements

Il ne pourra être autorisé de différence de niveau qui soit supérieur à 0.50m, sauf impossibilité technique liée à la topographie. La cote du niveau de rez-de-chaussée n'excédera pas 0.50m par rapport au terrain naturel avant les travaux calculés en prenant la moyenne du terrain naturel à l'ensemble des angles du bâtiment.

### Cote de dalle

Les constructions devront respecter une cote d'implantation de dalle, un niveau minimal conseillé (cote portée au plan de composition).

L'acquéreur devra vérifier techniquement l'accessibilité à son garage en s'adaptant aux cotes de nivellement de la voie au droit de son entrée de lot (indiquer sur le plan de voirie) ainsi que les raccordements aux réseaux d'assainissement tout en évitant les exhaussements de terrain par le respect de la cote d'implantation minimale conseillée.

## **2.2 – Qualités urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### ***2.2.1 Qualité architecturale et paysagère et insertion des constructions dans le milieu environnant***

#### Dispositions générales

Les projets peuvent être d'expressions architecturales traditionnelles ou contemporaines mais pourront être refusés s'ils sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Toute construction devra privilégier une conception et une implantation favorisant une maîtrise de la consommation énergétique.

Une attention particulière sera apportée dans le cas d'extensions ou d'évolution du bâti existant : prise en compte des éléments de modénature de la construction principale, proportion des ouvertures, harmonie avec les matériaux employés pour la construction principale, etc.

#### Les types de construction

Le bâti contemporain et le bâti traditionnel sont possibles sur cette opération mais tout en s'accordant harmonieusement. S'il on veut définir ces 2 types de constructions, on peut dire que :

- le bâti traditionnel se caractérise par des formes classiques de maisons, en parpaings ou en briques, avec un enduit clair que l'on trouve dans la région avec une toiture à 2 pentes, recouverte d'ardoises (ou similaire).
- le bâti contemporain se traduit par une architecture plus droite, plus carrée, présentant des volumes entièrement utilisés, des couleurs d'enduits plus contrastés, de larges ouvertures, des toits plats ou à faible pente ou des toitures terrasses.

Ces 2 types de constructions pouvant présenter des caractéristiques tellement différentes qu'il est important de règlementer afin de tendre vers une certaine harmonie du bâti à l'intérieur du lotissement.

Ainsi, les hauteurs, les volumes, le style et la cohérence architecturale seront particulièrement étudiés. En cas de construction en limite séparative, jumelée avec la construction riveraine, l'acquéreur qui dépose son permis de construire en second devra respecter la pente de toiture et à la hauteur totale de la construction du premier acquéreur, pour la partie jumelée.

#### Les façades

Les façades et les murs-pignons seront traités de manière à garantir un traitement homogène des bâtiments de la même unité foncière et à ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux.

Sont interdits les parements laissés apparents de matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses, etc. L'emploi brut de matériaux est autorisé quand ils concourent à la qualité architecturale de la construction et qu'ils ne sont pas de nature à compromettre son insertion dans le site.

#### Les toitures

Pour toute construction neuve, si les bâtiments sont couverts d'une toiture à un ou plusieurs pans, celle-ci doit être réalisée en ardoises, en zinc ou en matériaux présentant un aspect similaire.

Les toitures-terrasses et les toitures végétalisées sont autorisées.

➔ Particularité des lots 1 à 4 :

leurs maisons devront obligatoirement présenter une toiture à 2 pans (dans le sens de faitage imposé) en ardoises permettant de garantir une harmonisation avec l'environnement immédiat (constructions existantes à proximité).

Dans le cadre d'une extension, la toiture doit être conçue en fonction de l'architecture de l'édifice, en recherchant une harmonie de volumétrie et de couleur et de matériaux avec les constructions de la même unité foncière.

#### Les faitages

Il est conseillé aux acquéreurs de respecter le sens de faitage du volume principal de leur construction indiqué au plan de composition (laissant le choix de 2 sens pour lot 13)

Ce sens de faitage conseillé se définit clairement pour les toitures traditionnelles ; concernant le bâti contemporain, il suivra cette même orientation pour ses plus grandes longueurs. Quant aux volumes secondaires, de style traditionnel ou contemporain (à toits plats ou à faible pente ou des toitures terrasses), ils pourront suivre une orientation différente.

#### Les annexes

Les annexes doivent s'intégrer aux constructions principales et s'harmoniser avec elles, que ce soit en termes de matériaux ou de couleur (sauf contraintes techniques avérées).

#### Éléments techniques et dispositifs de production d'énergies renouvelables

Les dispositifs de production d'énergies renouvelables sont autorisés, sous réserve du respect des réglementations en vigueur et d'une insertion soignée.

Les éléments techniques (coffrets, compteurs, descentes des eaux pluviales, pompes à chaleur, aérothermie, etc.) devront être intégrés discrètement dans la construction ou les clôtures.

### ***2.2.2 Protections pour des motifs d'ordre architectural***

Les travaux d'extension, de rénovation, de réhabilitation et de restauration, réalisés sur les bâtiments présentant un intérêt d'ordre architectural, sont autorisés sous réserve que :

- la composition de la façade et l'organisation des ouvertures soient respectées.
- l'agrandissement, la réduction et la suppression des ouvertures ne dénaturent pas l'architecture des façades.
- les éléments de modénature d'origine ou de qualité soient conservés et restaurés dans leurs matériaux, dimensions et traitements.

### ***2.2.3 Performances énergétiques et environnementales renforcées***

Un dépassement maximum de 20% des règles relatives à la hauteur de construction est autorisé pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive.

### ***2.2.4 Transfert des possibilités de construction***

Non réglementé.

### ***2.2.5 Densité***

Sans objet.

## **2.3 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

### ***2.3.1 Surfaces non imperméabilisées et éco-aménageables***

Non réglementé.

### **2.3.2 Espaces libres, plantations**

#### Etat des lieux

Des arbres existants sur le terrain, repérés sur le plan de composition, seront préservés. Certains se retrouvant à l'intérieur des lots privatifs ou en limite, les acquéreurs de ces lots devront entretenir ces arbres et garantir suffisamment d'espaces et de mesures de protection pour assurer leur conservation.

Des haies bocagères seront plantées dans le cadre de l'aménagement de cette opération dont une partie se trouve en fonds de lots privatifs. Sont concernés les lots 11 à 13.

Les acquéreurs de ces lots devront entretenir ces nouvelles plantations, garantir suffisamment d'espaces et de mesures de protection pour assurer leur conservation.

#### Projets

Sur l'ensemble des espaces non-bâties, et en dehors des accès et des abords des constructions (ex : terrasse, margelle, cour intérieure), l'aménagement doit être conçu pour limiter l'imperméabilisation du sol et favoriser l'infiltration pluviale. Il doit faire l'objet d'un traitement paysager.

#### Les clôtures végétales

La clôture sur rue sous forme de haie ornementale (décrite p.15 en annexe) sera privilégiée ; sa hauteur maximum est fixée à 1.50m. Elle sera plantée à l'intérieur des lots à 0, 50 m minimum de la limite de propriété.

En limite séparative et en fond de parcelle, les haies bocagères et champêtres seront privilégiées. Les essences possibles pour ce type de haies sont décrites p.16 en annexe de ce règlement. Leur hauteur maximum sera de 2.00m.

Les essences locales et la mixité des végétaux doivent être encouragées. Les espèces invasives sont interdites (voir liste des végétaux concernés en annexe du PLUIH),

### **2.3.3 Espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et élément de paysage**

Cette opération intègre un 'Espace Boisé Classé' (EBC) en partie Nord. Ce bois existant sera supprimé afin de replanter de nouvelles essences – la zone identifiée au PLUI et reportée sur le plan de composition sera entièrement reboisée.

Les lots 14 à 17 sont concernés par cette zone qui se trouve, en partie, dans l'emprise de leur espace privatif. Les acquéreurs de ces lots devront respecter leur EBC respectif défini ci-dessous :

*Les 'Espaces Boisés Classés' (au titre de l'article L. 113-1 du Code de l'urbanisme) délimités au plan de zonage sont soumis aux dispositions des articles L. 113-1 et suivants du Code de l'urbanisme. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.*

*Le classement en EBC entraîne le rejet de plein droit de toute demande d'autorisation de défrichement présentée au titre du Code forestier.*

*Les aménagements légers de type liaison douce, agrès sportifs, bancs, panneaux de signalisation ou d'information, etc., sont autorisés au sein de l'espace boisé classé à la double condition :*

- *d'être strictement nécessaire à la gestion et à l'entretien de l'espace ou à l'agrément du public*
- ;
- *de ne pas compromettre la conservation et la protection de la végétation arborée existante.*

*La création de voies d'accès dans un secteur situé en EBC est interdite.*

La plantation de nouveaux sujets sur cet espace sera soumise aux prescriptions concernant le bocage dans les 'Orientations d'aménagement et de programmation thématiques' du PLUIH de Bretagne Porte de Loire Communauté.

Des aménagements tels qu'un cheminement piéton et un modelage du terrain permettant la gestion des eaux pluviales seront intégrés aux travaux dans le cadre du reboisement de cette zone.



### 2.3.4 Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Les constructions ou les aménagements doivent être conçus de manière à limiter le ruissellement des eaux pluviales sur le terrain, limiter l'imperméabilisation du sol, privilégier les recours aux techniques alternatives (microstockages à la parcelle, en toiture ou sur le terrain, fossés, noues, bandes végétalisées, bassins d'infiltration, de décantation, etc.) dans le respect de la réglementation sanitaire en vigueur.

#### Gestion des eaux pluviales (EP) à la parcelle :

##### Rappel de la gestion pluviale du lotissement :

Les prescriptions de ce règlement concernent la mise en place d'une gestion pluviale par infiltration. Pour cela les eaux provenant des espaces publics sont envoyées soit dans des noues en bord de voies, soit dans un bassin d'infiltration au nord du périmètre. Les eaux provenant des parcelles sont gérées à la parcelle, dans des massifs d'infiltration.

En effet, la gestion pluviale de la pluie décennale est imposée à la parcelle, permettant ainsi de réduire les impacts négatifs du ruissellement urbain, mais aussi de maintenir une alimentation des nappes d'eau souterraines.

Le trop-plein de ces massifs à la parcelle sera dirigé vers le réseau public ou par l'intermédiaire de noues, elles-mêmes connectées au réseau pour se raccorder sur le fossé existant.

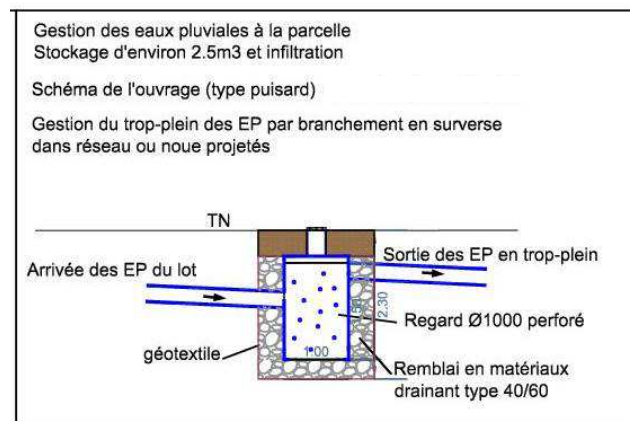
Cependant, **la gestion pluviale par infiltration à la parcelle doit être réalisée en respectant rigoureusement certaines préconisations.**

##### Réalisation

L'ouvrage sera constitué de graves poreuses à 35% de vide minimum. Afin de protéger la grave poreuse du colmatage par les fines, elle sera entourée d'un géotextile. Il sera réalisé à distance suffisante de l'habitation ou des habitations voisines (2 m minimum) afin d'éviter les interconnexions avec les fondations

Au milieu du massif sera disposé un regard de diamètre 1000 perforé. Ce regard avec un tuyau d'arrivée joue le rôle d'un puisard d'injection dans le massif d'infiltration. La profondeur du massif n'excédera pas 1,50 m.

La surverse sera assurée par un tuyau positionné en partie haute du regard. Elle sera connectée soit au réseau EP (lots 5 à 10 et 13 à 17), soit dans les noues (lots 11 et 12) ou soit au fossé de la RD41 (lots 1 à 4).



### Détails du massif d'infiltration

Dimensionnement :

Le volume d'infiltration du massif a été déterminé à 2,5 m<sup>3</sup> par parcelle. Il correspond à une occurrence décennale.

Si l'ouvrage perforé à mettre en place présente les dimensions suivantes : 1.50m de long et de 1m de diamètre, son volume possible sera d'une capacité de 1.18 m<sup>3</sup>.

Afin d'atteindre les 2.5 m<sup>3</sup>, il manque donc 1.32 m<sup>3</sup> de volume d'infiltration possible. Dans la mesure où il ne faut retenir que 35% de la totalité des matériaux 40/60 (correspondant aux vides), le massif devra présenter un volume de 3.77 m<sup>3</sup> minimum de matériaux entourant le regard ; ce qui représente, à titre d'exemple pour un massif de 4 m<sup>3</sup> : 2.50m x 2.00m sur une épaisseur de 0.80m.

**Chaque porteur de projet devra pouvoir justifier de ce volume de rétention dans son dispositif.**

### **2.3.5 Clôtures**

Les clôtures devront faire l'objet d'un traitement simple et seront constituées de matériaux de bonne qualité.

Les matériaux de fortune et dangereux (tôle ondulée, amiante, ciment hors soubassements, bâches, toiles, etc.) et les plaques de béton ou les panneaux plastiques seront interdits.

Les matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc...) ne devront pas rester apparents.

Les murs de soutènement doivent être traités en matière d'aspect comme des murs de clôture.

Les clôtures de type végétal devront être composées d'essences locales et/ou d'essences horticoles (voir liste en annexe 2), éventuellement doublées d'un grillage de couleur anthracite ou vert foncé, sur potelet de teinte identique au grillage ou en bois. Les haies de thuya, cyprès et laurier sont interdites.

Si les clôtures se présentent sous la forme de panneaux rigides à mailles type treillis soudés, ils pourront être habillés de lamelles bois uniquement.

#### → En limite séparative

La hauteur maximale des clôtures est de 2 mètres par rapport au terrain naturel

#### → Sur la voie publique

L'aspect des nouvelles clôtures, leurs dimensions, matériaux et couleurs devront tenir compte en priorité des clôtures avoisinantes et de la construction principale.

La hauteur maximale des clôtures est de 1.50 mètre. La partie en mur-plein ne devra pas excéder 0.50 mètre, à l'exception des murs en pierres du pays qui pourront s'élever jusqu'à 1.50 mètre.

A l'angle des rues, la hauteur de la clôture et/ou de la haie ne devra pas faire obstacle à la visibilité et à la sécurité publique

## **2.4 – Stationnement**

### **2.4.1 Dispositions générales**

Les aires de manœuvre et de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations autorisées doivent être aménagées en dehors des voies publiques.

Le traitement du sol des aires de stationnement à l'air libre devra autant que possible favoriser l'infiltration des eaux pluviales.

Chaque entrée de lot correspondant à 2 places de stationnement devra être aménagée par l'acquéreur, obligatoirement en espace perméable. Le revêtement de surface choisi devra permettre l'infiltration des eaux pluviales. Plusieurs formes d'aménagement sont possibles : mélange terre/pierre, gazon renforcé, pavés engazonnés, pavés à joints gravillonnés, bande béton uniquement à l'emprise du passage de roues, etc ...

### **2.4.2 Dispositions particulières**

Le stationnement, dont celui destiné aux deux-roues non motorisés, doit répondre aux besoins selon leur nature, le taux et le rythme de fréquentation des constructions et installations.

Il est exigé 2 places de stationnement par logement.

Les constructions à usage d'habitation et de bureaux, qui comportent un parc de stationnement d'accès réservé aux habitants ou aux salariés, doivent posséder un espace réservé au stationnement sécurisé pour les deux-roues non motorisés.

- Pour les constructions à usage d'habitation, il devra posséder une superficie équivalente à 0,75 m<sup>2</sup> pour les T1 et T2 et 1,5 m<sup>2</sup> pour les autres cas. Il sera d'une superficie de minimale de 3 m<sup>2</sup>.
- Pour les constructions à usage de bureaux, il devra posséder une superficie représentant 1,5% de la surface de plancher.

Le stationnement destiné aux deux-roues non motorisés pourra être aménagé à l'intérieur ou à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

Les dimensions minimales d'une place de stationnement destinée aux véhicules légers sont de 2.50m par 5 mètres.

## **ARTICLE 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

### **3.1 – Desserte par les voies publiques ou privées**

#### **3.1.1 Accès**

Pour être autorisé, un projet doit avoir un accès à une voie publique ou privée répondant aux conditions suivantes :

- Satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la collecte des ordures ménagères et aux impératifs de protection civile.
- Disposer de caractéristiques techniques et de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.
- Être aménagé de façon à apporter le moins de gêne à la circulation, à la sécurité publique et à la collecte des ordures ménagères.

La création d'un accès peut être refusée si elle est susceptible d'occasionner une gêne pour la visibilité, la circulation et la sécurité des usagers.

#### **3.1.2 Voirie**

Toute voie nouvelle doit donner une place adaptée aux modes de déplacement « doux » (vélo, piéton).

Des liaisons douces seront prévues en direction du centre bourg et en traversant l'espace boisé créant le lien vers les lotissements de l'îlot Nord.

## **3.2 – Desserte par les réseaux**

Les lignes et réseaux doivent être installés en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent.

Les lignes, les coffrets, ainsi que les branchements sur le domaine privé, devront faire l'objet d'une intégration soignée.

### **3.2.1 Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable selon les dispositions de la réglementation en vigueur.

### **3.2.2 Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Ce lotissement de 17 lots correspondant à un total d'environ 60 équivalents/habitant. Donc, dans la mesure où des travaux d'extension de la station d'épuration du Perray à Saint-Erblon sont prévus et permettant une capacité supplémentaire de 18 000 équivalents/habitant, le raccordement de l'opération à cette station respecte ses capacités épuratoires.

### **3.2.3 Eaux pluviales**

Les eaux pluviales de ce projet seront gérées par infiltration (voir détails au point 2.3.4 de ce présent règlement).

Les acquéreurs devront suivre le principe d'équipement détaillé (voir schéma de l'ouvrage au point 2.3.4 et sur le plan des réseaux).

L'aménageur se réserve le droit de procéder à des contrôles de ces ouvrages lors de la seconde phase de travaux (phase finition).

### **3.2.4 Communications électroniques**

La création, l'extension, le remplacement et le branchement des réseaux téléphoniques, de télédistribution et numériques seront établis en souterrains.

### **3.2.5 Énergie et électricité**

La création, l'extension, le remplacement et le branchement des réseaux électriques seront établis en souterrains.

### **3.2.6 Gestion des déchets**

Pour cette opération, la configuration du lotissement permet un ramassage en porte à porte. Les bacs devront être présentés sur l'espace public, au droit des lots, uniquement les jours de collecte et remisés sur le domaine privé en dehors des jours de collecte (sous peine de sanction).

Cette solution proposée est validée par le SMICTOM des Pays de Vilaine en charge de la collecte des déchets ménagers.

**ANNEXE 1 – POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL**

N° de LOT	surface (en m <sup>2</sup> )	
	Lot	Plancher maximale autorisée
1	447	200
2	482	210
3	484	210
4	479	210
5	510	230
6	504	225
7	510	230
8	504	225
9	507	230
10	510	230
11	573	250
12	508	230
13	557	250
14	457	200
15	644	270
16	582	260
17	535	240
<b>TOTAL</b>	<b>8793</b>	<b>3900</b>

*Pour mémoire :*

*La surface de plancher d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades, après déduction, sous certaines conditions, des embrasures des portes et fenêtres, des vides et trémies, des aires de stationnement, des combles, des locaux techniques et des caves ou celliers.*

**NOTA** : les surfaces des lots sont approximatives, les surfaces exactes ne seront définies qu'après bornage des lots par le géomètre.

**ANNEXE 2 – PLANTATIONS*****Liste indicative des arbustes conseillés pour la réalisation des haies composées (liste non exhaustive)******Essences horticoles:******Plants à feuillage caduc :***

Weigelia Cardinal  
Philadelphus virinalis (Seringat)  
Cornus mas (Cornouiller)  
Prunus triloba (Amandier de Chine)  
Corylus avellana (Noisetier)  
Deutzia 'mont rose '  
Euonymus europaeus (Fusain d'Europe)  
Lonicera tatarica (Chèvrefeuille de Tatarie)  
Viburnum opulus (Viorne Obier)  
Salix rosmarinifolia (Saule à feuille de romarin)  
Ceanothus 'Marie Simon' (Ceanothe)  
Spirea van houttei (Spirée)

***Plants à feuillage persistant :***

Viburnum tinus (Laurier Tin)  
Prunus lusitanica (Laurier du Portugal)  
Elaeagnus X Ebbageii (Olivier de Bohème)  
Escallonia Cardinalis  
Osmanthus heterophyllus (Osmanthe à feuilles variables)  
Cytisus scoparius 'palette ' (Genêts à balais)  
Hypericum hircoticum (Millepertuis arbustif)  
Photinia X Fraseri 'red robin'  
Cotoneaster franchetti

La séquence de plantation des essences pour une haie peut varier de 1m à 1.50m.  
Une haie fleurie peut être constituée, en alternance, de 2 caducs et un persistant  
Une haie verte peut être constituée, en alternance, de 1 caduc et 2 persistants.

**Rappel des règles de l'art. 2.3.5 concernant les clôtures :**

- hauteur maximum des haies sur voie publique : 1.50m
- hauteur maximum des haies sur limites séparatives : 2.00m

**HAIE ORNEMENTALE**

Préconisée au niveau des clôtures sur rue

Arbustes persistants utilisés :

- Abelia grandiflora (1)
- Buxus sempervirens (2)
- Cotoneaster franchetti (3)
- Cotoneaster lacteus (4)
- Eleagnus x ebbingei (5)
- Eleagnus pungens maculata (6)
- Euonymus japonicus (7)

- Ilex aquifolium (8)
- Laurus Nobilis (9)
- Ligustrum vulgare (10)

- Photinia x fraseri red robin (11)
- Prunus laurocerasus (12)
- Prunus lusitanica (13)
- Viburnum tinus (14)

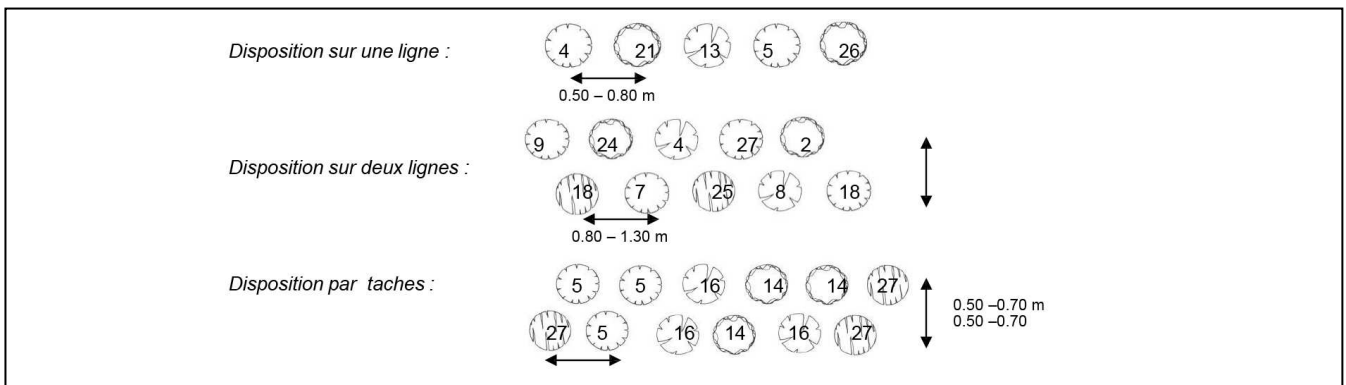
Arbustes caducs utilisés :

- Acer negundo flamingo (15)
- Berberis Thunbergii (16)
- Cornus alba (17)
- Cornus mas (18)
- Cornus sanguinea (19)
- Coryllus avellana (20)
- Euonymus europaeus (21)

- Lonicera tatarica (22)
- Potentilla fruticosa (23)
- Prunus cerasifera (24)

- Salix caprea (25)
- Spirea thunbergii (26)
- Viburnum opulus (27)

Exemples de séquences de plantations



**HAIE CHAMPETRE**

Préconisée en limites séparatives

Essences d'arbustes utilisées

- Ulmus résista (1)
- Corylus avellana (2)
- Carpinus betulus (3)
- Salix caprea (4)
- Buxus sempervirens (5)
- Ligustrum vulgare (6)
- Cornus mas (7)
- Laurus nobilis (8)
- Ilex aquifolium (9)
- Acer campestre (10)
- Euonymus europaeus (11)
- Sambucus nigra (12)

**Les haies de thuyas, cyprès ou tout autre conifère sont strictement interdites**

Exemples de séquences de plantations

