

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



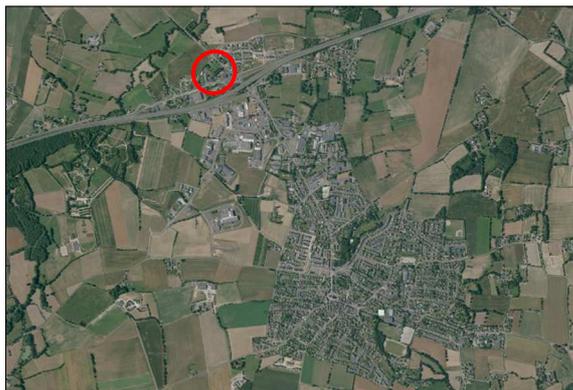
INFRA CONCEPT
Bureau d'Etudes V.R.D.
10 ZA Le Boulais
35690 ACIGNE
Tél. : 02 99 83 41 76
contact@infraconcept35.fr

Avril 2022
Janvier 2022

Dossier : 2021 49

COMMUNE DE BREAL-SOUS-MONTFORT

Lotissement Hubert



Sommaire

| | |
|---|-----------|
| CHAMP D'APPLICATION | 3 |
| SECTION 1 • DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ | 3 |
| 1.1. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES | 3 |
| Article 1.1-1 – Usages et affectations des sols, types d'activités ou constructions ayant certaines destinations ou sous-destinations autorisés et soumis à conditions..... | 3 |
| Article 1.1-2 – Usages et affectations des sols, types d'activités ou constructions ayant certaines destinations ou sous-destinations interdits..... | 3 |
| SECTION 2 • CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE | 4 |
| 2.1. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS | 4 |
| Article 2.1-1 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques..... | 4 |
| Article 2.1-2 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété..... | 4 |
| Article 2.1-3 – Orientation des constructions destinées à l'habitation et/ou destinées à être chauffées..... | 5 |
| Article 2.1-4 – Hauteur des constructions..... | 5 |
| A – Règle générale concernant la hauteur maximale..... | 5 |
| 2.2. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE | 5 |
| Article 2.2-1 – Principes généraux..... | 5 |
| Article 2.2-2 – Volumétrie, matériaux apparents et couleurs..... | 6 |
| Article 2.2-3 – Clôtures : les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant..... | 6 |
| Article 2.2-4 – Locaux et équipements techniques..... | 7 |
| Article 2.2-5 – Antennes et pylônes..... | 7 |
| Article 2.2-6 – Installations d'équipements de production d'énergie renouvelable..... | 7 |
| 2.3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS | 7 |
| Article 2.3-1 – Haies, boisements..... | 7 |
| Article 2.3-2 – Traitement des espaces libres..... | 8 |
| 2.4. STATIONNEMENT | 8 |
| SECTION 3 • EQUIPEMENTS ET RESEAUX | 8 |
| 3.1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES | 8 |
| Article 3.1-1 – Accès..... | 8 |
| Article 3.1-2 – Desserte en voirie..... | 9 |
| 3.2. DESSERTE PAR LES RÉSEAUX | 9 |
| Article 3.2-1 – Alimentation en eau potable..... | 9 |
| Article 3.2-2 – Assainissement..... | 9 |
| Article 3.2-3 – Collecte des déchets ménagers..... | 10 |
| Article 3.2-4 – Autres réseaux..... | 10 |
| ANNEXE 1 – SURFACES DES LOTS ET DE PLANCHERS | 11 |
| ANNEXE 2 – NOTICE TECHNIQUE GESTION DES EAUX PLUVIALES | 12 |

CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement fixe dans les limites définies par les dispositions propres aux lotissements encadrées par les articles R.442-1 à R.442-21 du Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes d'intérêt général instituées sur le lotissement HUBERT réalisé à Bréal-sous-Montfort (35) et le PLUI (Plan Local d'Urbanisme Intercommunal) de la Communauté de communes de Brocéliande.

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.

SECTION 1 • DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ**1.1. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES****Article 1.1-1 – Usages et affectations des sols, types d'activités ou constructions ayant certaines destinations ou sous-destinations autorisés et soumis à conditions**

De manière générale, est admis ce qui n'est pas expressément interdit à l'article suivant.

Par ailleurs, les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous conditions :

- les aires et constructions à usage de stationnement ouvertes au public ;
- les constructions nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- les exhaussements et affouillements indispensables à la réalisation de constructions, travaux, aménagements, ouvrages, infrastructures routières ou installations autorisés dans la zone ;
- les installations, travaux, aménagements, ouvrages, infrastructures routières et équipements nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et services publics (réseau d'assainissement, eau potable, réseau RTE...), pour lesquels les articles des sections 2 et 3 du présent règlement ne s'appliquent pas ;
- l'aménagement d'une partie de la construction à usage de bureau et activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle pour l'exercice d'une profession libérale est admise à condition que :
 - o le volume contenant le local professionnel soit intégré à la construction principale,
 - o la superficie nécessaire à cette activité ne remette pas en cause la destination première de la construction qui doit rester l'habitation,
 - o l'activité projetée ne génère pas de nuisances et que toutes les dispositions utiles soient prises pour rendre l'activité compatible avec le milieu environnant.

Article 1.1-2 – Usages et affectations des sols, types d'activités ou constructions ayant certaines destinations ou sous-destinations interdits

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- tous types d'installations ou d'utilisations du sol qui par leur destination, 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 ;
- les constructions à usage agricole ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes ainsi que les Parcs résidentiels de loisirs ;
- le stationnement collectif ou isolé des caravanes, et l'implantation d'habitations légères de loisirs, quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments, remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ;
- les parcs d'attractions ouverts au public ;

- les chenils et élevages de toute nature ;
- les dépôts et décharges des matériaux de démolition ou de déchets, classés ou non ;
- les dépôts et stockages extérieurs liés à une entreprise ;
- les exhaussements et affouillements autres que ceux mentionnés à l'article 1.1-1.

SECTION 2 • CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

2.1. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Article 2.1-1 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

A – Règle générale

Les constructions doivent être implantées à l'intérieur de la zone constructible définie sur le plan de composition tout en respectant les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives énoncées à l'article 2-1-2.

Le volume principal des constructions s'implantera à l'alignement ou en retrait maximum de 10 m par rapport à la voie (voir bande d'implantation obligatoire indiquée sur plan de composition).

B – Dispositions alternatives

Des implantations différentes sont possibles : les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics, ni aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications...).

C – Dispositions particulières

Les abris de jardin

Les constructions annexes de type abri de jardin pourront être implantées en dehors des zones constructibles (sauf au niveau des servitudes de passage) mais tout en respectant les règles par rapport aux limites séparatives et obligatoirement en fond de lot.

Article 2.1-2 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété

A – Règle générale

Les constructions doivent être implantées à l'intérieur de la zone constructible définie sur le plan de composition tout en respectant les règles d'implantation suivantes :

Les constructions s'implanteront en limite séparative et/ou en retrait minimum de 3 m de cette limite. Cette distance minimale est abaissée à 1 m pour les annexes (abri de jardin par exemple).

B – Dispositions alternatives

Les constructions des équipements d'intérêt collectif et des services publics s'implanteront en limite séparative ou en retrait d'au moins 1 m.

Article 2.1-3 – Orientation des constructions destinées à l’habitation et/ou destinées à être chauffées

L’implantation des constructions devra privilégier l’ensoleillement et l’éclairage naturel, ainsi que l’adaptation au terrain (prise en compte de la topographie).

Article 2.1-4 – Hauteur des constructions

A – Règle générale concernant la hauteur maximale

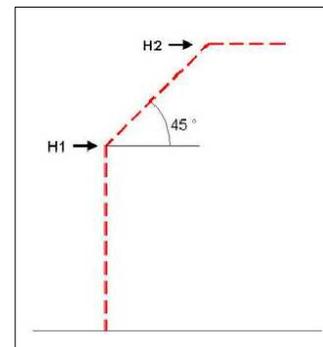
La construction doit s’inscrire à l’intérieur d’un volume enveloppe (gabarit) défini par l’application simultanée :

- d’un gabarit déterminé par le plan vertical de la façade d’une hauteur maximale H1 à compter du terrain naturel moyen avant travaux sous l’emprise de la construction et un plan incliné à 45° à compter du sommet de ce plan vertical.
- et d’une hauteur maximale H2 au point le plus haut de la construction.

Le volume ainsi défini n’inclut ni les lucarnes, ni les éléments permettant l’accroche sur une toiture contiguë, ni les saillies traditionnelles (bandeaux, corniches, appuis de fenêtres, cheminées, encadrements, éléments nécessaires à la production d’énergie renouvelable...) ainsi que des éléments architecturaux tels que volumes en attique et murs pignons.

Hauteur maximale H1 à respecter : 9 m.

Hauteur maximale H2 à respecter : 14 m.



La hauteur des volumes secondaires devra toujours être inférieure à celle du volume principal.

Annexes :

La hauteur des annexes non contiguës à la construction principale n’excédera pas 4 m au point le plus haut de la construction.

Exceptions :

Pour les équipements d’intérêt collectif et services publics, la hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 12 m au point le plus haut de la construction, à l’exception des ouvrages techniques, ne dépassant pas 5% de l’emprise de la construction (cheminées, silos, citernes...). Cette hauteur maximale pourra être dépassée lorsque ce dépassement de hauteur permet de répondre aux exigences de programmes spécifiques. Les dispositions du chapitre A ne s’appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d’intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications...).

2.2. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Article 2.2-1 – Principes généraux

Rappel (article R. 111-27 du Code de l’urbanisme) : « Le permis de construire peut être refusé ou n’être accordé que sous réserve de l’observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l’aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l’intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu’à la conservation des perspectives monumentales. »

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation 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 la qualité et l'identité globale du tissu urbain, l'ambiance de la rue, l'architecture des constructions voisines ainsi que la végétation existante.

La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture, que les percements, les couleurs des matériaux apparents et les détails architecturaux.

De manière générale, les bâtiments et clôtures devront être d'une conception simple. Sauf dans le cas de projets intégrés dans des ensembles cohérents qui feront l'objet d'études particulières, les couleurs apparentes devront être conformes aux tons en usage dans le tissu urbain environnant.

Article 2.2-2 – Volumétrie, matériaux apparents et couleurs

Toitures :

La forme des toitures est libre, même si une toiture à deux versants symétriques, avec une pente comprise entre 30° et 50°, est privilégiée sur le volume principal.

Les châssis de toitures seront posés encastrés.

Les toitures doivent intégrer harmonieusement les éléments de superstructures tels que souches de cheminées, matériels de ventilation et de climatisation, cages d'escaliers et ascenseurs, locaux techniques.

Façades et pignons :

L'aspect des matériaux ou revêtements employés ainsi que la couleur des façades devront être choisis en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes.

Article 2.2-3 – Clôtures : les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant

Clôtures sur voies et emprises publiques :

Les clôtures seront constituées soit :

- de murs en pierre de pays apparentes, en terre ou en torchis, d'une hauteur maximum de 1,50m
- d'une partie basse occultante (mur-bahut enduit, mur de moellons apparents, plaques d'ardoise, planches de bois ou rondin) dont la hauteur n'excédera pas 1 m, surmontée le cas échéant de dispositif de claire-voie, éventuellement doublée d'une haie végétale. Dans ce cas, **la hauteur totale n'excédera pas 1,50 m ;**
- d'un grillage rigide éventuellement doublé d'une haie d'une hauteur de 1,50 m maximum ;
- d'une simple haie végétale ;

Clôtures en limites séparatives :

Ces clôtures seront constituées soit :

- d'un grillage éventuellement doublé d'une haie vive,
- de palissades en bois ou en matériaux composite matricé,
- de murs en pierres de pays apparentes,
- de murs en maçonnerie enduite.

Les séparations mitoyennes opaques telles que les palissades ou les murs sont autorisées sur des linéaires n'excédant pas 6 m en continu (séparation minimale de 50 cm entre deux linéaires opaques). Dans tous les cas, **la hauteur maximale est fixée à 2 m.**

Sont interdites :

les clôtures en plaques de béton lisse (à l'exception d'une plaque de béton de 0,30 m de hauteur en soubassement pour soutien du grillage en limite séparative), en briques d'aggloméré de ciment non enduit, les matériaux de fortune (tôle ondulée, amiante ciment...).

Pour les clôtures végétales, privilégier les plantations d'essences locales (voir liste des essences végétales préconisées en annexe du PLUI de la Communauté de communes de Brocéliande en vigueur).

La plantation de haies monospécifiques de type cyprès, thuyas, laurier palme ou d'espèces végétales considérées comme plantes invasives est interdite (voir liste en annexe du règlement du PLUI de la Communauté de communes de Brocéliande en vigueur).

Article 2.2-4 – Locaux et équipements techniques

Des murets techniques seront prévus par l'aménageur permettant d'intégrer, pour chaque lot, ses coffrets AEP-ELEC-GAZ. Ils se trouveront en limite privée/publique (en totale emprise privée) ; soit enduit dans une teinte équivalente à la construction, soit encadré d'un parement bois.

Les locaux techniques ou installations techniques (locaux poubelles, garages vélos...) doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer.

Article 2.2-5 – Antennes et pylônes

Les antennes, y compris les paraboles et relais téléphoniques, doivent être placées de façon à ne pas faire saillie du volume du bâti sauf impossibilité technique. Elles doivent être intégrées de façon à en réduire l'impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics. La localisation des pylônes doit être étudiée de manière à ce que ceux-ci s'insèrent le mieux possible dans le paysage.

Article 2.2-6 – Installations d'équipements de production d'énergie renouvelable

L'utilisation d'énergies renouvelables, économes et non polluantes pour l'approvisionnement des constructions est autorisée, dans le respect de la protection des sites et des paysages.

Les panneaux solaires seront intégrés dans les toitures. La pose de capteurs solaires doit être particulièrement étudiée, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade, de la recherche d'une intégration dans le plan de la toiture, et éviter la multiplicité des dimensions et des implantations, ainsi que l'effet quadrillage.

Les unités extérieures de chauffage ou de climatisation (PAC, climatiseur...) devront être équipées d'un caisson pour limiter l'impact sonore sur les constructions voisines. Il conviendra de privilégier, dans la mesure du possible, leur fixation sur les autres façades que celle qui donne sur la rue.

L'implantation d'éolienne, quel que soit sa taille, est interdite.

2.3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Article 2.3-1 – Haies, boisements

Plantations

Les arbres existants seront maintenus ou remplacés lorsque la superficie et la configuration de la surface de pleine terre le permet.

Dans le cas d'une nouvelle construction, le terrain doit comporter au minimum 1 arbre par tranche complète de 200 m² de surface de pleine terre, existant ou à planter.

La plantation de haies et d'arbres isolés d'essences locales est fortement recommandée afin de minimiser l'impact visuel des bâtiments.

La plantation d'espèces végétales considérées en tant que plantes invasives est interdite (voir liste en annexe du règlement du PLUI de la Communauté de communes de Brocéliande en vigueur).

Les plantations prévues dans l'espace vert commun isolant le lotissement de la RD, devront être respectées, surtout pour les lots 1 et 15 se trouvant en limite de cet espace vert.

Article 2.3-2 – Traitement des espaces libres

Il devra être aménagé un minimum de 25 % de l'unité foncière en espaces libres non imperméabilisés.

2.4. STATIONNEMENT

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

Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation des constructions et des installations. Pour le calcul du nombre de places nécessaires en fonction des critères définis dans le règlement il sera tenu compte des caractéristiques suivantes :

- une place de stationnement équivaut à une surface moyenne de 25 m² (accès et stationnement).
- les dimensions minimales d'une place seront de 2.50 m x 5.00 m.

Conformément à l'article L. 151-35 du Code de l'urbanisme, dans le cas de logements locatifs financés par un prêt aidé de l'État, ou en cas de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés par un prêt aidé de l'État, il ne sera pas exigé plus d'une place de stationnement par logement.

Le nombre minimum de places à prévoir pour les logements individuels :

- deux places de stationnement par logement, non closes (directement ouvertes sur l'espace public, aménagement d'un carport possible).
- des places banalisées seront réalisées sur l'espace public avec un minimum de 1 place pour 2 logements.

Lorsque la construction est en partie destinée à un autre usage que le logement (ex : profession libérale, assistante maternelle, ...) le nombre de places doit respecter l'article 2.4 du règlement de la zone UE1 du PLUi en vigueur.

Le stationnement des vélos

La surface minimale d'un emplacement pour vélo s'établit à 1,5 m² sauf dans le cas d'un garage commun automobile plus deux-roues.

La notion d'emplacement de stationnement des vélos recouvre des emplacements clos ou couverts.

Dans le cas d'une extension, d'une réhabilitation ou reconstruction, les normes de calcul ne s'appliquent qu'à l'augmentation de surface de plancher ou de capacité.

SECTION 3 • EQUIPEMENTS ET RESEAUX

3.1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Article 3.1-1 – Accès

Un terrain pour être constructible doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée, ou bien le pétitionnaire doit produire une servitude de passage suffisante.

Le projet peut être refusé ou subordonné au respect de prescriptions spéciales ou à la réalisation d'aménagements particuliers, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Il peut être notamment subordonné à la limitation du nombre d'accès lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies.

Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

Article 3.1-2 – Desserte en voirie

La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par une voie dont les caractéristiques répondent à sa destination et à l'importance du trafic généré par le projet.

Ces caractéristiques doivent permettre d'assurer la défense incendie.

Lorsqu'elles se terminent en impasse, des aménagements seront réalisés afin de permettre un fonctionnement normal des services de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères.

3.2. DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Article 3.2-1 – Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau doit obligatoirement être raccordée au réseau d'alimentation en eau potable de capacité suffisante.

Article 3.2-2 – Assainissement

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

Eaux usées

Toute construction ou installation susceptible de générer des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément à la réglementation en vigueur et au Schéma directeur de gestion des eaux usées en vigueur sur la commune.

Toute construction devra évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement par l'intermédiaire de boîte de branchement mis en place à l'intérieur du lot.

Eaux pluviales

Tout projet devra être conforme aux prescriptions définies dans la notice technique en annexe 2 du présent règlement.

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les aménagements réalisés sur un terrain doivent être réalisés de telle sorte qu'ils garantissent l'évacuation des eaux pluviales, de préférence par infiltration dans le sol ou par récupération. Les mesures de rétention devront être conçues de préférence selon des méthodes alternatives (noues, tranchées et voies drainantes, puits d'infiltration...).

Le raccordement se fera par l'intermédiaire d'un citerneau de branchement posé à l'intérieur du lot. Les eaux seront gérées gravitairement vers les ouvrages de collecte sur le domaine public.

Gestion des eaux pluviales (EP) à la parcelle :

Chaque acquéreur devra limiter le ruissellement des eaux pluviales sur son terrain et limiter l'imperméabilisation du sol. Il devra mettre en place un système de gestion des eaux pluviales à la parcelle par stockage et régulation ou recyclage des EP.

Ce système sera à définir au moment du dépôt du Permis de Construire de chacun des projets.

Il est prévu des branchements EP, par piquage sur le réseau existant, qui permettront de gérer le trop-plein en cas de besoin. La régulation à mettre en place devra s'effectuer en amont du citerneau de branchement mis en place lors des travaux de desserte.

Par ailleurs, les constructions et aménagements à l'intérieur des lots doivent être conçus de manière à privilégier la récupération des eaux pluviales sur le terrain, et d'en limiter le débit.

Il est conseillé à chaque acquéreur de mettre en place un système permettant de stocker temporairement les eaux pluviales afin de les utiliser (arrosage) ou les réguler et ainsi de limiter le débit des eaux pluviales en sortie.

Ils devront s'équiper d'un dispositif :

- de récupération des eaux de pluie par la mise en place de cuves de rétention en sortie de gouttière (cuves compartimentées ou gestion du trop-plein avant rejet) ;
- de gestion des eaux de surface du terrain par la mise en place d'un regard type puisard.

Le volume de rétention à prévoir dépendra du projet d'aménagement et de construction de chaque lot ; l'équipement prévu devra être détaillé dans le dossier de Permis de Construire.

Que ce soit sous la forme de mise en place d'une cuve de rétention des eaux de pluie ou d'un ouvrage tampon, avant évacuation des eaux pluviales, il s'agira de prévoir un système de régulation limitant un débit de fuite maximum de 3l/s, avant le raccordement sur le regard de branchement qui sera positionné à l'intérieur du lot.

Article 3.2-3 – Collecte des déchets ménagers

Tout projet de construction nouvelle doit prévoir un espace destiné au stockage des déchets en attente de collecte.

Article 3.2-4 – Autres réseaux

Les lignes de distribution de gaz, de fluides divers ou d'énergie électrique, d'éclairage public et de télécommunications seront installées en souterrain.

Seront prévus les dispositifs nécessaires au raccordement des constructions en ce qui concerne la pose d'équipements haut débit et très haut débit (fourreaux et chambre mutualisée en limite du domaine public) et devra être réalisée en souterrain, à la charge du maître d'ouvrage, conformément aux dispositions de l'article L. 332-15 du Code de l'urbanisme.

En l'absence de réseau, les dispositifs devront néanmoins être prévus jusqu'en limite de voie publique en prévision d'une desserte future.

Conformément à l'article L. 111-5-2 du Code de la construction et de l'habitation, toute personne qui construit un ensemble d'habitations équipé de places de stationnement individuelles, dote une partie de ces places de gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable.

Le câblage pour une borne de recharge de véhicules électrique sera prévu au niveau des 3 places de stationnement visiteurs le long de l'espace vert entre les lots 10 et 11.

ANNEXE 1 – SURFACES DES LOTS ET DE PLANCHERS

| LOTS | Surface (en m ²) | |
|--------------|------------------------------|--------------------------------|
| | du lot | de plancher maximale autorisée |
| 1 | 239 | 140 |
| 2 | 238 | 140 |
| 3 | 237 | 140 |
| 4 | 235 | 140 |
| 5 | 233 | 140 |
| 6 | 433 | 200 |
| 7 | 380 | 200 |
| 8 | 293 | 170 |
| 9 | 447 | 200 |
| 10 | 388 | 200 |
| 11 | 275 | 160 |
| 12 | 294 | 170 |
| 13 | 312 | 180 |
| 14 | 331 | 190 |
| 15 | 349 | 200 |
| | | |
| TOTAL | 4684 | 2570 |

Ce tableau récapitulatif désigne :

- des surfaces de chacun des lots (avant bornage par le géomètre de l'opération)
- des surfaces de plancher maximum autorisée (surface totale renseignée dans le cerfa 4.1) qui comprend la surface de plancher de la maison mais également celle de l'abri de jardin.

Caractéristiques des terrains :

Les surfaces et formes des terrains sont indiquées au plan de composition. Les surfaces définitives seront précisées lors de l'établissement des plans de vente.

Les lots 6 et 7 sont grevés chacun d'une servitude de passage de réseaux ; cette particularité doit apparaître sur le plan de vente.

Les modifications de contenance en résultant ne seraient en aucun cas considérées comme des modifications du présent lotissement et des pièces de son dossier.

La réunion de 2 lots n'est pas autorisée.

La division de lot n'est pas autorisée.

Chaque acquéreur doit prendre connaissance de l'étude géotechnique du terrain avant tout projet de construction.

L'acquéreur devra, avant le démarrage de sa construction, prendre contact avec le Géomètre Expert de l'opération pour établir l'état des lieux du terrain et l'implantation de sa construction :
HAMEL Associés – 10 ZA le Boulais – 35590 ACIGNÉ

ANNEXE 2 – NOTICE TECHNIQUE GESTION DES EAUX PLUVIALES

Pour les nouvelles constructions de plus de 50 m² d'emprise au sol :

- Ouvrage d'infiltration si sol favorable (tests d'infiltration à l'appui), d'un volume minimum de 10 litres/m² pour les surfaces imperméables nouvellement créées (toitures, toitures végétalisées, enrobées) et 4 litres/m² de surfaces semi-perméables nouvellement créées (terre-pierre, pavés joints gazon, chaussée poreuse...). Déduction possible des éventuelles surfaces imperméables et semi-perméables détruites.

Pour les nouvelles constructions de plus de 150 m² de surface de plancher :

- Système de rétention de 25 litres/m² pour les surfaces imperméables nouvellement créées (retour sur 10 ans) et 4 litres/m² de surfaces semi-perméables nouvellement créées, respectant un débit de fuite de 20 litres/s/ha imperméabilisé (débit minimum de 1 litre/s).

L'équipement prévu pour la gestion des eaux pluviales au lot devra être détaillé dans le dossier de Permis de Construire.