

MAITRISE D'OUVRAGE



HELIO AMENAGEMENT

170 rue de Saint Malo  
35000 RENNES  
Tél : 02.99.85.93.59

ARCHITECTE - URBANISTE



Nadia Perroteau  
34 rue Frédéric Le Guyader  
35200 RENNES  
Tél : 06 27 59 42 25

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



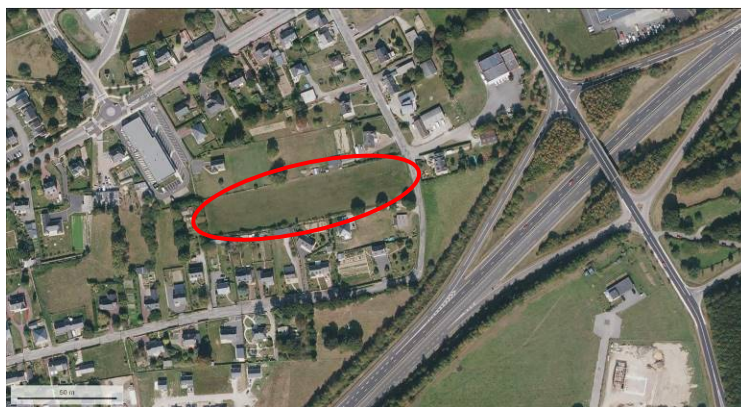
INFRACONCEPT  
*Bureau d'Etudes V.R.D.*  
10 ZA Le Boulais  
35690 ACIGNE  
Tél. : 02 99 83 41 76  
contact@infraconcept35.fr

Juillet 2023

Dossier : 2304

COMMUNE DE PLELAN-LE-GRAND

Le Clos de la Chèze



Indice : B

Modifié le : 25/08/2023

PA 10- REGLEMENT



## **Table des matières**

Table des matières .....	1
DISPOSITIONS GÉNÉRALES .....	3
1 - Objet du règlement .....	3
2 - Remise aux acquéreurs .....	3
3 - Caractéristiques des terrains .....	3
4 – Redivisions / Morcellement .....	3
5 - Réunion de lots .....	3
6 - Champs d'application territorial .....	4
7- Visa sur permis de construire .....	4
DISPOSITIONS APPLICABLES EN MATIÈRE D'OCCUPATION ET D'UTILISATIONS DES SOLS ....	6
1-1 Destinations et sous-destinations autorisés et soumis à conditions.....	6
1-2 Interdictions et limitations de certains usages et affectations des sols, de constructions et activités. ....	6
1-3 Mixité fonctionnelle et sociale .....	6
2-1 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques .....	7
1. Cadre général pour toutes les constructions .....	7
2-2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives .....	7
1. Cadre général pour toutes les constructions .....	7
2. Sous-Sol : .....	7
2-3 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière	8
2-4 Orientation des constructions destinées à l'habitation et/ou destinées à être chauffées .....	8
2-5 Emprise au sol .....	8
2-6 – Hauteur des constructions .....	8
2-7 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère .....	9
1. Prescriptions générales : .....	9
2. Prescriptions particulières : .....	10
2-8 Les clôtures .....	15
1. Le traitement des limites (clôtures) .....	15
2. Pare-vue .....	18
2-9 Stationnement des véhicules .....	18
2-10 Espaces libres -plantations .....	19
2-11 Surface de plancher .....	20
3-1 Voirie et accès des lots .....	20
1. Voirie .....	20
2. Accès des lots .....	20
3-2 Desserte par les réseaux .....	21
1. Eau potable : .....	21

2.	Assainissement : .....	21
3.	Téléphone : .....	21
4.	Fibre optique : .....	22
5.	Electricité : .....	23
6.	Gaz : .....	23
ANNEXES	.....	24

## **DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

### **1 - Objet du règlement**

Le présent règlement a pour objet de fixer les règles et les servitudes d'intérêt général applicables en matière d'occupation des sols à l'intérieur du lotissement.

Ce règlement est opposable et s'impose à quiconque détient ou occupe à quelque titre que ce soit, tout ou partie du dit lotissement.

Il vient compléter les règles du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUI) de Brocéliande Communauté, document opposable sur la commune Plélan-le-Grand.

Ce règlement s'appuie sur les dispositions applicables à la zone 1AUh2.

Les acquéreurs ou occupants du lotissement seront tenus de respecter intégralement les conditions prévues au présent règlement.

### **2 - Remise aux acquéreurs**

Conformément aux dispositions de la loi du 19 juillet 1985, le règlement doit être rappelé dans tous les actes de vente, de succession et de location d'un lot, soit par voie de reproduction intégrale soit par voie de références précises.

### **3 - Caractéristiques des terrains**

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

Les surfaces indiquées sont des surfaces "projet", qui sont susceptibles d'être réajustées en fonction du calcul définitif de chaque lot (plan de bornage).

### **4 – Redivisions / Morcellement**

Il est interdit de rediviser ou de morceler les lots faisant l'objet du présent lotissement.

### **5 - Réunion de lots**

A chaque lot correspond une seule construction principale. La réunion des lots est interdite.

## 6 - Champs d'application territorial

Ce règlement est applicable au lotissement dénommé « Le Clos de la Chèze », adresse Rue des Planchettes à Plélan-Le-Grand.

L'ensemble du terrain loti est cadastré en section ZP 18 et AD 153 partielle (ou tout autre numéro parcellaire qui pourrait être défini par le Service du Cadastre à l'occasion d'un document d'arpentage) pour une contenance totale cadastrale approximative de 8 665 m<sup>2</sup>.

### Programmation :

Le présent lotissement est composé de 20 lots d'habitation individuelle, numérotés de 1 à 20 dont 4 sont en accession aidées.

## 7- Visa sur permis de construire

Une mission visa sur permis de construire a été confiée par le lotisseur à l'atelier Perroteau architecte urbaniste. Les acquéreurs ne pourront déposer leur dossier de demande de permis de construire en mairie qu'après avoir obtenu l'avis favorable de l'architecte sur leur projet.

**Il est fortement conseillé de prendre contact avec l'architecte conseil au plus tôt afin de lever toutes les interrogations avant même la conception du projet de construction.**

### Deux temps d'échanges sont prévus :

Dans un premier temps, le concepteur du projet transmettra des plans et volumétries de niveau esquisse au format numérique pour permettre :

- D'arrêter l'implantation, la volumétrie, l'altimétrie et les grandes lignes du projet ;
- De définir l'organisation des espaces extérieurs (accès, stationnements, espaces verts privés, harmonisation par rapport aux projets des lots mitoyens ...)

Dans un second temps un dossier complet de demande de permis de construire sera transmis à l'architecte conseil au format numérique afin de vérifier :

- La nature et les caractéristiques des matériaux et du mode constructif ;
- Les détails du traitement des façades et éventuellement des clôtures ;
- La nature des aménagements extérieurs.

A réception de l'ensemble des pièces, L'architecte conseil vise le dossier de permis de construire sous un délai de 2 semaines et transmet son avis au maître d'œuvre du projet qui le joindra à la demande de permis de construire.

Le délai de 2 semaines démarre à réception d'un dossier complet et ne comprend pas les allers retours éventuels ni les congés scolaires et jours fériés.

**NOTA : Le permis de construire ne pourra être instruit sans le visa de l'architecte conseil. Cependant le visa donné par ce dernier ne préjuge pas de l'acceptation du permis de construire.**

Dans le cas de permis de construire modificatif, L'architecte conseil devra recevoir les dossiers de demande de permis modificatif préalablement au dépôt en Mairie afin de transmettre son avis qui devra être joint aux dossiers.

## **DISPOSITIONS APPLICABLES EN MATIÈRE D'OCCUPATION ET D'UTILISATIONS DES SOLS**

Les dispositions relatives aux zones 1AUh2 du règlement du plan local d'urbanisme intercommunal de Brocéliande Communauté sont applicables à l'ensemble du lotissement. Elles sont complétées par les articles suivants.

### **SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **1-1 Destinations et sous-destinations autorisés et soumis à conditions**

Les constructions à usage d'habitation, ou l'exercice de profession indépendante ou libérale à l'exclusion de toute autre activité sont permises sous réserve d'être incorporées à la construction principale et si elles ne créent pas de gêne pour le voisinage.

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

La construction principale correspond au volume le plus important d'un bâtiment constitué d'un seul tenant.

#### **1-2 Interdictions et limitations de certains usages et affectations des sols, de constructions et activités.**

Seules les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, ainsi que les activités de profession indépendante ou libérale sont autorisées sous réserve d'être intégrée à la construction principale et ne créant pas de gêne pour le voisinage.

#### **1-3 Mixité fonctionnelle et sociale**

La densité et la mixité sociale sont définies dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du PLUI. Elles s'apprécient à l'échelle du périmètre des OAP.



## SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

### 2-1 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

#### 1. Cadre général pour toutes les constructions

Les constructions devront obligatoirement s'inscrire dans les zones constructibles indiquées sur le plan de composition.

Les implantations et orientations proposées sur le plan d'implantation ont été choisies pour que les constructions et les jardins bénéficient de l'ensoleillement le plus favorable.

En conséquence, pour les lots 1 à 10 et 17 et 20 **le volume principal** devra impérativement s'implanter entre 6 et 9m de la voie d'accès sur au moins 5m du linéaire de façade cumulé.

Pour les lots 11 à 16 le volume principal de la construction devra impérativement s'implanter entre 5 et 7m de la voie d'accès sur au moins 5m du linéaire de façade cumulé.

Pour l'ensemble des lots, les volumes secondaires pourront s'implanter plus près de la voirie dans les limites de la zone constructibles.

#### Implantation de dalle :

Les constructions devront respecter la cote minimum d'implantation de dalle indiquée sur le plan de commercialisation. 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 tout en respectant la cote d'implantation minimum imposée.

### 2-2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

#### 1. Cadre général pour toutes les constructions

Les constructions devront obligatoirement s'inscrire dans les zones constructibles indiquées sur le plan de composition.

Les constructions, doivent être implantées soit en limite séparative, soit à une distance minimale de 1m par rapport à la limite séparative.

*Nota : les ouvertures des façades en mitoyenneté sont régies par l'article 678 du code civil.*

#### 2. Sous-Sol :

Les constructions en sous-sols sont interdites à l'exception des caves qui ne devront pas avoir une surface supérieure à 15m<sup>2</sup>. Dans ce cas, les accès seront obligatoirement intérieurs.

### 2-3 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Article non réglementé.

### 2-4 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).

### 2-5 Emprise au sol

La recherche de l'optimisation maximale de la parcelle est demandée.

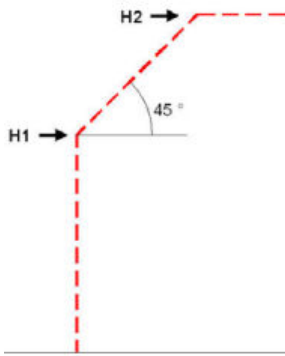
L'emprise au sol de l'ensemble des bâtiments du lotissement ne pourra excéder 2 900 m<sup>2</sup> et sera répartie selon le tableau suivant :

TABLEAU D'EMPRISE AU SOL			
Lots	Surface m <sup>2</sup>	Lots	Surface m <sup>2</sup>
1	160	11	120
2	160	12	130
3	160	13	130
4	160	14	100
5	160	15	100
6	160	16	100
7	160	17	140
8	160	18	160
9	160	19	160
10	160	20	160
Total surfaces emprise au sol en m <sup>2</sup>			2 900

### 2-6 – Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder :

- 7 mètres au sommet du plan vertical de la façade ou à l'égout (H1).
- 12 mètres au faitage ou au point le plus haut (H2).



La hauteur maximale des annexes non contiguës à la construction n'excèdera pas 4m au point le plus haut de la construction.

## 2-7 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### 1. Prescriptions générales :

Les constructions privilégieront une conception et une consommation d'énergie, compatibles avec le concept de développement durable. L'emploi d'énergies renouvelables, économes et non polluantes sera privilégié.

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.

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, propres au caractère patrimonial de Plélan-le-Grand

Le rythme des façades doit s'harmoniser avec celui des bâtiments jointifs et contigus. Les accroches aux constructions limitrophes doivent être particulièrement étudiées : châteaux, lignes de fenêtres, soubassements, corniches...

#### Sont interdits :

- L'imitation des matériaux (P.ex. fausses briques et fausses pierres, faux pans de bois, pans de plastique, etc.).
- Tout parement laissé apparent de matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, enduit-ciment, etc.
- Tout pastiche d'architecture ou étrangère à la région

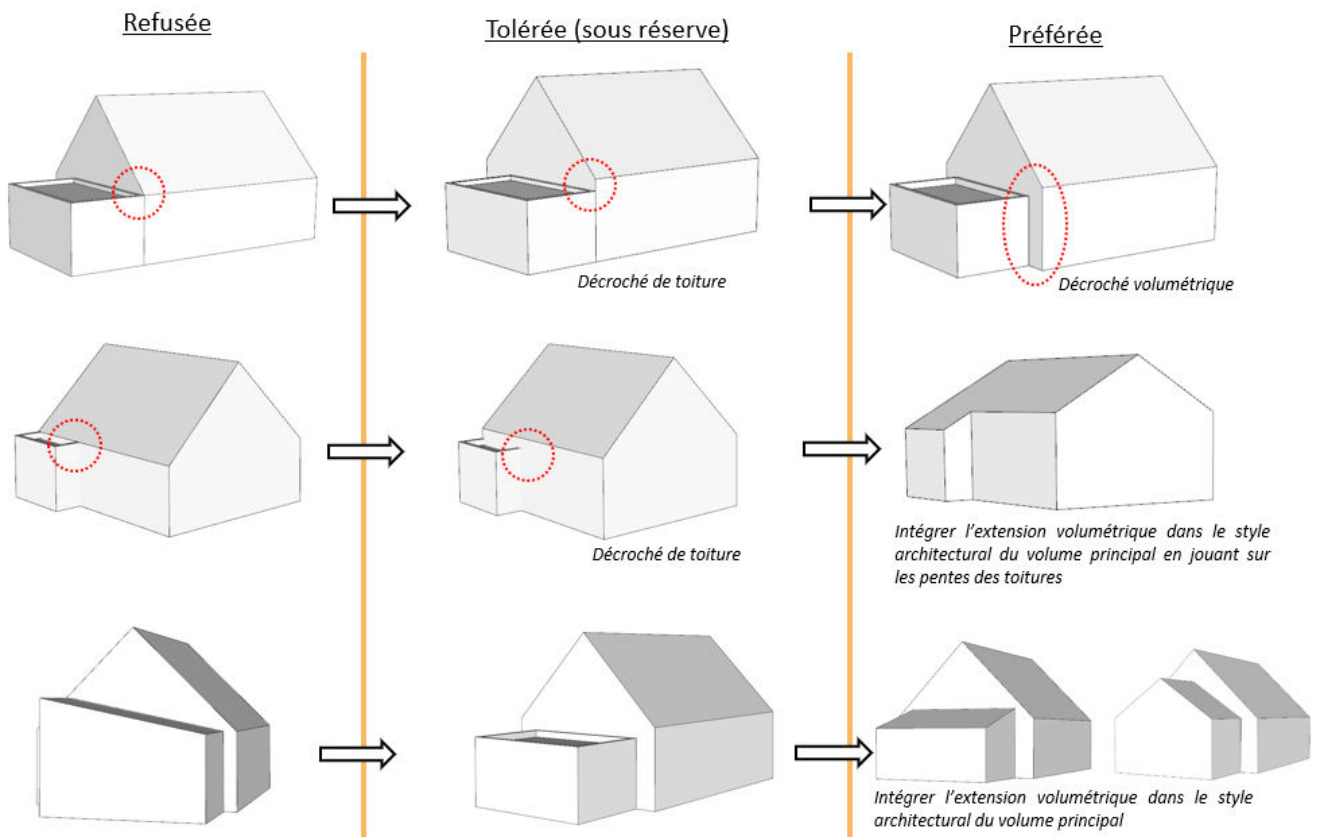
## 2. Prescriptions particulières :

### a. Les volumes :

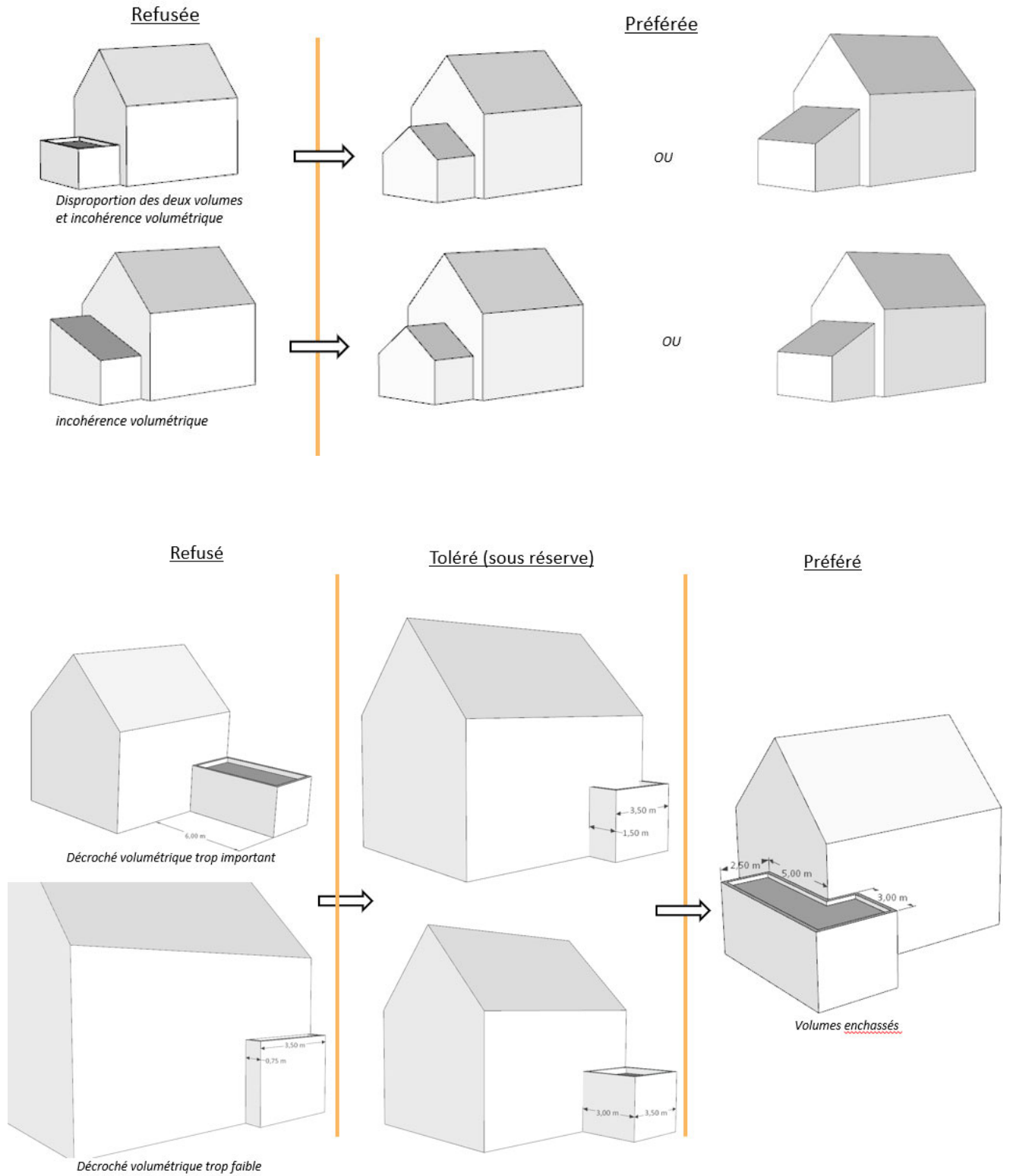
Les constructions seront caractérisées par des volumétries simples. Elles seront composées d'un volume principal de base rectangulaire et éventuellement de 1 ou 2 volumes secondaires de dimensions suffisantes pour créer une harmonie volumétrique d'ensemble.

Les volumes secondaires et décrochés de façades devront avoir les dimensions d'un espace de vie habitable avec une longueur minimale de 3,00m par une largeur minimale de 1,50m.

#### Composition volumétrique en RDC



Composition volumétrique en R+1



### *b. Couvertures et toitures :*

#### Généralités :

Le dessin de la toiture et son rapport à la volumétrie de la construction et au niveau du toit mitoyen doit être pris en compte pour une harmonie générale de la rue.

Le volume principal sera couvert d'un toit 2 pans. Le sens du faîtage devra respecter le sens d'implantation indiqué sur le plan de composition.

Le ou les volumes secondaires seront couverts soit d'un toit 2 pans, soit d'un toit monopan, soit d'un toit terrasse avec acrotère végétalisé ou non.

Afin de contribuer à l'harmonie individuelle des constructions et la cohérence architecturale d'ensemble du quartier s'il existe deux volumes secondaires, ceux-ci seront couverts par la même typologie de toiture (toit 2 pans ou toit monopan ou toit terrasse).

Les pentes des toits deux pans devront s'inscrire dans un angle compris entre 40° à 50° par rapport à une ligne horizontale.

Le matériaux des toitures à deux pans sera soit en ardoise ou similaire soit en zinc.

Les membranes plastiques sont autorisées uniquement sur toiture terrasse avec acrotère. Les toitures végétalisées sont admises, voire recommandées.

Les couvertures de type tôles ondulées, tuiles mécaniques, tuiles en résine polymères et shingle sont interdites.

Les bacs aciers ne sont autorisés que sur les constructions annexes dissociées de l'habitation et abris de jardin.

Le shingle est autorisé uniquement sur les abris de jardins.

### *c. 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.

Elles devront être traitées de manière soignée mettant en évidence une composition simple et organisée des ouvertures.

La forme des fenêtres privilégiera la verticalité et les dimensions traditionnelles locales. Les fenêtres en longueur sont à éviter sauf si cela participe pleinement à la cohérence architecturale de la construction.

Pour l'éclairage des combles le cas échéant, des lucarnes ou des châssis encastrés doivent être proportionnés au reste des ouvertures présentes ou à créer sur le bâtiment. Pour les châssis encastrés, leurs profilés sont alors de teinte sombre, identique à celle du matériau de couverture.

Les descentes d'eau pluviales devront faire l'objet d'une grande attention quant à leur intégration au dessin de façade et quant au choix du matériau et de la teinte. Pour être les plus discrètes possibles en se rapprocher de la teinte de la façade sur laquelle elles s'appuient ou les traiter en zinc naturel.

L'aspect et la teinte des matériaux ou revêtements employés devra être choisi en harmonie avec la construction elle-même et les constructions avoisinantes.

Chaque construction associera **au maximum deux matériaux de parement** (enduit, pierre, bardage bois ou métallique).

Chaque construction associera **au maximum et deux teintes de revêtement de façade**.

Si la construction comprend plusieurs volumes, chaque volume sera uniformément traité d'une même teinte et matériau. Les bandeaux de couleur et trait au fer, notamment entre deux ouvertures ne sont pas autorisés.

Des enduits ou bardages recouvriront obligatoirement les matériaux non destinés à rester apparents : parpaings, briques creuses, etc.

Les enduits à base de matériaux naturels (chaux...) sont recommandés.

Les teintes des enduits de façades du volume principal et des annexes de la construction devront être identiques ou similaire à la palette suivante extraite du nuancier PRB :



33 Médoc- 854 Bréat - 10 Bocage Vendéen - 757 Gibraltar - 15 Ton pierre- 12 Vallée de Sèvre- 588 Oslo- 40 Cévennes

783 Gerzey- 865 Tolède- 288 Roussillon- 42 Auvergne- 19 Aquitaine- 9 Gris Ouessant- 901 Berry- 13Blanc de Noirmoutier

Dans le cas de l'utilisation d'un bardage bois et en l'absence d'un plan de calepinage justifié au regard d'une insertion paysagère et architecturale harmonieuse (P.ex. bardeau, etc.), il est recommandé de le poser verticalement, les lames pouvant être de largeurs variées ou irrégulières.

Les bardages Bois devront présenter un aspect de finition naturelle.

Les bardages PVC, résines ou composites sont interdits.

#### *d. Les annexes :*

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

e. Éléments techniques et dispositifs de production d'énergies renouvelables :

- Intégration des équipements de toiture :
  - Tout équipement placé en toiture devra être soigneusement intégré par sa forme, sa volumétrie et sa couleur.
  - La pose de panneaux solaires pour la production d'eau chaude ou d'électricité est autorisée en couverture sous réserve qu'elle soit en pose encastrée dans le cas des toits en pentes et de manière générale qu'elle soit en harmonie avec l'architecture de la construction.
  - L'intégration des capteurs solaires ou photovoltaïques doit être réalisée au regard du plan de toiture, de sa pente et de la trame des ouvertures des façades, en évitant la multiplicité des dimensions et des implantations.
  - Les châssis de capteurs doivent être recouverts d'une teinte se rapprochant de celle du plan de toiture ou du support sur lequel ils sont appliqués.
- Les paraboles blanches ou très claires sont interdites sur les toitures. S'il est impossible de disposer la parabole dans le jardin, pour une meilleure intégration, la parabole sera noire ou sombre en non brillante pour se confondre au maximum avec la couleur du toit. Elles peuvent être intégrées dans le jardin, ou dans un endroit non visible de l'espace public.
- Les citernes de stockage d'eau pluviale (pour l'arrosage, etc.) seront soit enterrées, soit installées à l'intérieur des bâtiments, soit masquées par des végétaux. Le trop plein devra être raccordé au réseau de collecte des EP.
- La pose de pompe à chaleur, groupe VMC ou climatisation est autorisée. Ils devront être équipés d'un caisson pour limiter l'impact sonore sur les constructions voisines. Il conviendra de privilégier leur fixation sur les autres façades que celles qui donnent sur la rue.
- Les compteurs, boîtes aux lettres... doivent être intégrés dans les constructions ou les clôtures, ou s'implanter selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et matériaux constitutifs. Ils ne pourront en aucun cas s'implanter sur la voie publique.

**Des dispositions différentes peuvent néanmoins être admises au-delà des prescriptions particulières précédentes, lorsqu'un projet de composition démontre une qualité architecturale garante d'une insertion paysagère harmonieuse.**



## 2-8 Les clôtures

### 1. Le traitement des limites (clôtures)

#### a. Généralité

Toutes les haies seront composées d'essences rustiques, locales, et variées. Les haies mono-spécifiques sont interdites.

Est proscrite l'utilisation de panneaux préfabriqués béton ou similaire y compris en sous-bassement de clôtures.

Les couleurs des clôtures devront s'harmoniser avec les clôtures contiguës.

#### b. Les clôtures donnant sur l'emprise publique (Type A)

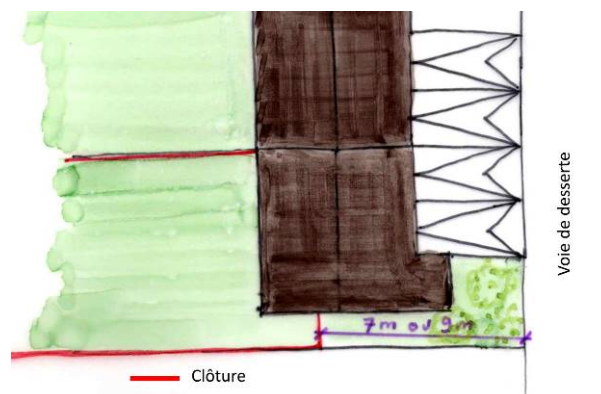
Les jardins avant situés entre la façade de la maison et la rue seront traités comme des « espaces paysagers ouverts » : espaces engazonnés plantés de graminées, couvre-sols, vivaces et massifs arbustifs. La végétation arbustive sera basse, ne dépassant pas 1m20 de hauteur. On préférera la plantation de massifs aléatoires plutôt qu'alignés. Un minimum de 30% de surface plantée est exigé (les 70% restant pouvant être engazonnés) dont 1 grand arbuste ou 1 cépée minimum par habitations, de façon à limiter l'entretien et assurer un accompagnement paysager de la rue.

Les aménagements minéraux ne sont autorisés que sur les enclaves privatives et les accès à l'entrée de l'habitation.

Si L'acquéreur souhaite réaliser une clôture, elle devra être constituée soit de:

- Grillage décoratif treillis carré ou rectangulaire (maille galva.)
- Grillage à moutons
- Piquets châtaigner et câbles
- Ganivelles et câbles tendeurs
- Panneau en châtaigner semi-jointif

Elle sera implantée dans la continuité du pignon à 9m de l'espace public entre le bâti et la limite séparative pour les lots 1 à 10 et 17 à 20 et à 7m et pour les lots 11 à 16. Cette clôture ne dépassera pas la hauteur de 1,50m.



Un portillon à clairevoüe en bois ou métallique pourra être intégré à cette clôture et/ou faire office de clôture.



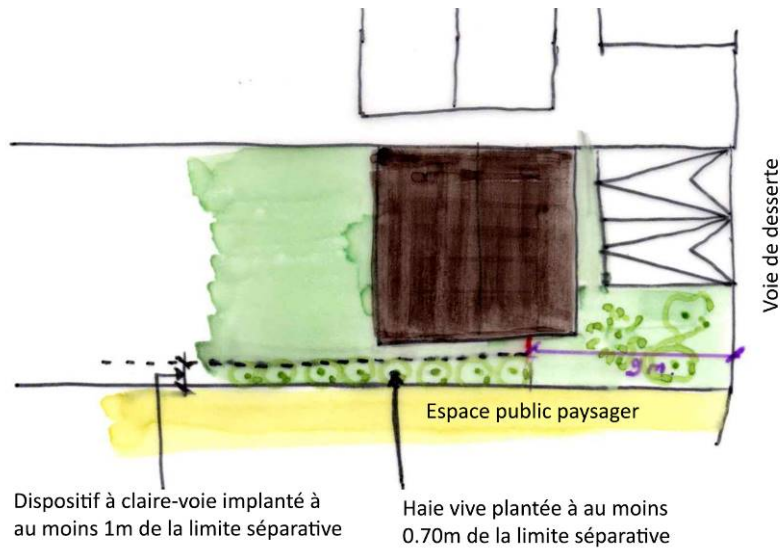
*Exemples de cloturage interdit sur le front de rue*

Les clôtures nord des lots 11 et 16 (Type B) seront constituées de treillis bois (hauteur maximale = 1.80m) à lame horizontales avec planté à leur pied des plantes grimpantes comme le chèvrefeuille, le jasmin ou les clématites.



*Exemple de clôture sur voirie au nord des lots 11 et 16.*

Si une clôture est créée sur la limite Est du lot 1 (Type C), celle-ci sera constituée d'une haie vive d'essence locale d'une hauteur maximale de 1,80m, plantée à 0.70m minimum de la limite séparative. Celle-ci pourra éventuellement être doublée d'un dispositif à claire voüe d'une hauteur maximale de 1,50m implanté à l'intérieur du lot à au moins 1m de la limite séparative. Ce dispositif à claire voüe devra être arrêté à 9m de la limite sur rue.



### c. Les clôtures donnant sur les limites latérales/séparatives

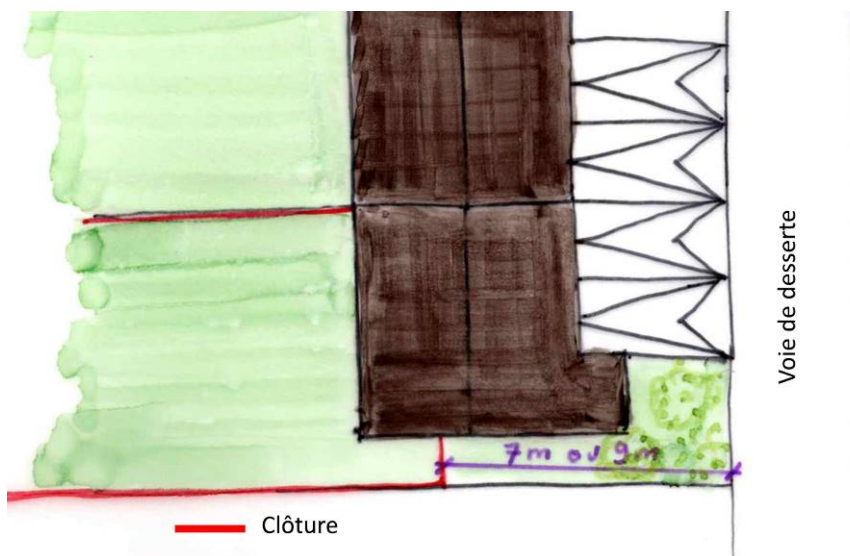
Si elles existent, elles seront constituées soit :

- D'un grillage éventuellement doublé d'une haie vive
- De palissades en bois ou en matériau composite matricé
- De murs en pierres de pays apparentes
- De murs en maçonnerie enduite dans la teinte de la construction.

doublés ou non d'une haie vive d'accompagnement. La hauteur maximale de l'ensemble ne pourra dépasser 1,80m.

Les séparations mitoyennes opaques telles que les palissades ou les murs sont autorisées sur des linéaires n'excédant pas 6m. Dans tous les cas la hauteur maximale est fixée à 1,80m.

Quel que soit le type de clôture choisi, celle-ci devra s'arrêter à 9m de la limite sur voirie pour les lots 1 à 10 et 17 à 20 et à 7m et pour les lots 11 à 16 afin de laisser place aux jardinets ouverts.



En limite séparative, un passage au ras du sol est exigé pour la petite faune au travers des clôtures.



**d. Traitement de limites d'enclave de stationnement :**

Dans le cas d'enclave privative mitoyenne, la matérialisation de la limite séparative pourra être réalisée au moyen d'une bordure béton arasée ou d'une chaînette en pavé béton.

**e. Portails et portillons :**

S'ils existent, les portails et portillons seront ajourés, en matériaux simples (bois ou métal dans une teinte en harmonie avec la construction et/ou les menuiserie). Leur hauteur sera d'1m50 maximum par rapport au terrain naturel. Ils seront encadrés latéralement soit par des éléments en bois ou métalliques.

**2. Pare-vue**

Les pare-vues devront être en harmonie avec le style architectural de la construction principale ou de la clôture.

La hauteur de ce pare-vue, s'il existe, n'excèdera pas 1.80m et sa longueur ne pourra dépasser 5m.

Les haie artificielle, canisse PVC, filet brise-vue sont interdit.

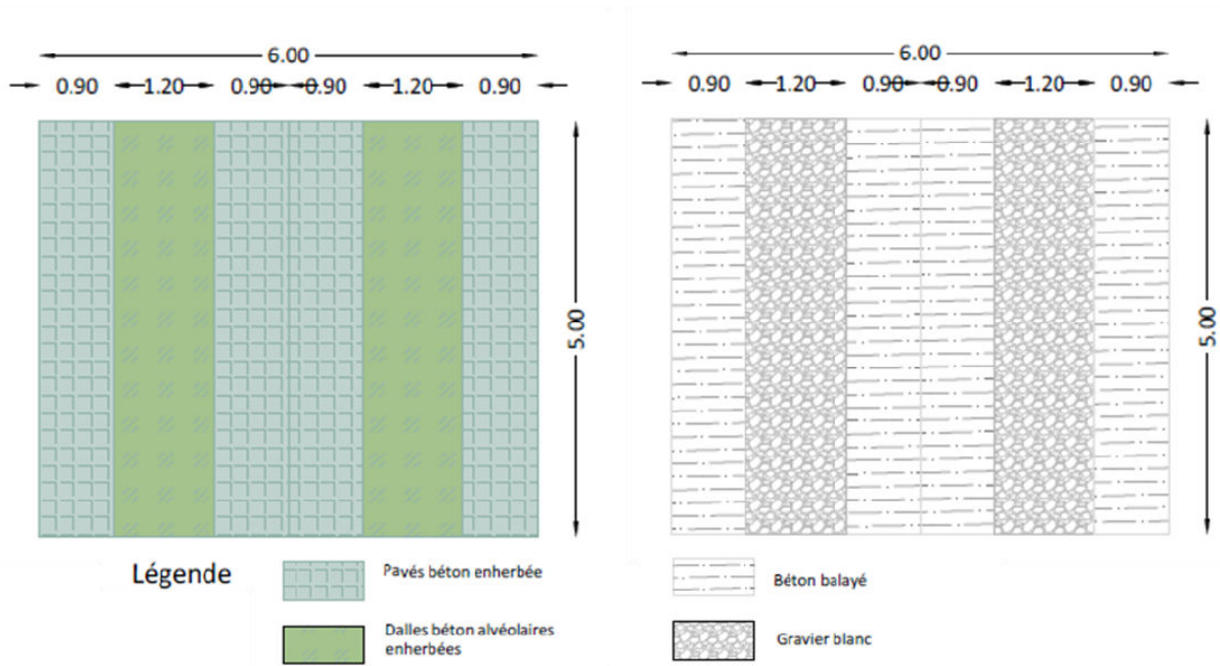
**2-9 Stationnement des véhicules**

Les acquéreurs des lots 11 à 16 devront réaliser à leurs frais et sous leur responsabilité une enclave privative en entrée de lots comportant deux places de stationnements non closes La dimension de l'enclave privative sera de minimum 5m de profondeur sur une largeur de 6m.

Les acquéreurs des lots 1 à 10 et 17 à 20 devront réaliser à leurs frais et sous leur responsabilité une enclave privative en entrée de lots comportant deux places de stationnements non closes La dimension de l'enclave privative sera de minimum 6m de profondeur sur une largeur de 6m.

Sur les enclaves privatives, des revêtements perméables sont imposés pour limiter l'imperméabilisation des sols (des graviers, des dalles enherbées ou pavés avec joints enherbés, béton poreux, enrobé drainant...)

Exemples de traitement possibles :



## 2-10 Espaces libres -plantations

Sur l'ensemble des espaces non-bâti, et en dehors des accès et des abords des constructions (ex : terrasse, margelle, etc.), 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 de qualité.

Il devra être aménagé un minimum de 30% de la surface du lot en espaces vert planté et/ou engazonné.

Les arbres devront s'implanter dans le tissu paysager environnant. Les essences adaptées aux conditions locales de climat et de sol devront être privilégiées.

Pour toute plantation, il devra être tenu compte de la dimension normale des arbres à terme et éviter les espèces à racines traçantes pouvant porter préjudice aux constructions voisines.

La plantation des espèces végétales invasives et allergènes est interdite. Se référer à la liste des végétaux interdits reportée en annexe du présent règlement.

Pour le confort d'été, les arbres et les végétations à feuilles caduques qui permettent un ombrage saisonnier sur les constructions sont privilégiés. Ils protègent ainsi les façades sud pendant l'été et permettent l'ensoleillement pendant la période hivernale.

**Les acquéreurs des lots devront préserver, entretenir et remplacer, si nécessaire par des plantations équivalentes, les haies bocagères existantes (ancienne et nouvellement plantée) sur leur lot**

## 2-11 Surface de plancher

La surface de plancher maximale du lotissement sera de **4 000 m<sup>2</sup>** maximum, soit 200 m<sup>2</sup> par lot.

<b>TABLEAU DE SURFACE DE PLANCHER</b>			
<b>Lots</b>	<b>Surface m<sup>2</sup></b>	<b>Lots</b>	<b>Surface m<sup>2</sup></b>
1	200	11	200
2	200	12	200
3	200	13	200
4	200	14	200
5	200	15	200
6	200	16	200
7	200	17	200
8	200	18	200
9	200	19	200
10	200	20	200
<b>Total surfaces de plancher en m<sup>2</sup></b>			<b>4 000</b>

## SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### 3-1 Voirie et accès des lots

#### 1. Voirie

Le quartier est desservi par une voie mixte en à double sens de circulation et se terminant en impasse. L'entrée et la sortie du quartier se fait depuis la rue de la Chèze.

Les largeurs des voiries ont été optimisées pour limiter les surfaces perméables du projet. La circulation se fait donc de manière apaisée. Les voies sont conçues pour permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

#### 2. Accès des lots

Les accès aux lots sont imposés et indiqués au plan de composition.

### 3-2 Desserte par les réseaux

#### 1. Eau potable :

Les acquéreurs devront raccorder leur construction au branchement en attente sur leur lot.

La fourniture et la pose des compteurs sont à la charge de l'acquéreur.

#### 2. Assainissement :

Il sera créé un réseau "eaux usées" et un réseau "eaux pluviales" permettant de raccorder 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.

Lors du raccordement de la construction aux réseaux E.U. et E.P., l'acquéreur ou l'entrepreneur devra obligatoirement faire vérifier, avant la fermeture de tranchées, la conformité des branchements (siphons, raccordement regard, pente, etc.) par les différents gestionnaires des réseaux qui délivreront une attestation de bonne exécution. Les regards et siphons en sortie de construction devront être obligatoirement visitables. Le défaut du respect de cette obligation pourra entraîner la contestation par la commune de la Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux (DAACT) de la construction.

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

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

Dans le cadre des travaux de desserte, l'aménageur mettra en place un système de rétention des eaux pluviales à la parcelle de façon à stocker au moins 2m<sup>3</sup> d'eaux pluviales.

Il s'agira d'un dispositif de stockage et/ou d'infiltration d'une capacité de stockage minimum de 2 m<sup>3</sup>. Le système sera équipé d'un trop-plein qui, lors des forts épisodes pluvieux, dirigera les eaux pluviales en surface.

Nous attirons l'attention des futurs acquéreurs sur la nécessité d'intégrer ce principe de gestion des EP de leur parcelle dans l'étude de leur projet d'habitation. Le dispositif devra apparaître et être inscrit au permis de construire.

L'ouvrage devra être protégé pendant la durée des travaux de construction et chaque porteur de projet devra pouvoir garantir sa mise en service et son entretien régulier afin d'éviter tout colmatage et garantir sa pérennité.

Un contrôle du système mis en place sera effectué par le maître d'ouvrage.

Le SDAP (Schéma Directeur d'Assainissement Pluvial) exige que pour chaque lot soit respectée une surface d'imperméabilisation maximale (comprenant toitures des habitations et annexes, voirie et accès internes au lot, terrasse, surface revêtue...); cette dernière est adaptée en fonction de la surface du lot (voir tableau ci-dessous) :

Numéro de lot	Surface (en m <sup>2</sup> )	
	Lot	Surface imperméabilisable maximale autorisée
1	400	280
2	365	255.5
3	365	255.5
4	370	259
5	445	311.5
6	395	276.5
7	395	276.5
8	395	276.5
9	390	273
10	385	269.5
11	220	154
12	220	154
13	300	210
14	250	175
15	200	140
16	200	140
17	310	217
18	305	213.5
19	295	206.5
20	400	280
<b>TOTAL</b>	<b>6 605</b>	<b>4 623.5</b>

Par ailleurs, il est fortement conseillé de mettre en place un système de récupération des eaux de pluie pour arrosage. Si le dispositif se présente sous la forme d'une cuve enterrée, il doit être équipé d'un trop-plein avant rejet.

### 3. Téléphone :

Les constructions seront raccordées au branchement en attente sur le lot aux frais de l'acquéreur.

### 4. Fibre optique :

Génie civil en attente fournis par le lotisseur.



**5. Electricité :**

Les constructions seront raccordées au branchement en attente sur le lot aux frais de l'acquéreur.

La fourniture et la pose des compteurs sont à la charge de l'acquéreur.

Ces raccordements se feront obligatoirement en souterrain jusqu'aux branchements réalisés par l'aménageur.

Tout déplacement ou modification de niveau des ouvrages de branchement réalisés par l'aménageur sera à la charge de l'acquéreur.

**6. Gaz :**

Sans objet

## ***ANNEXES***

# LISTE DES VÉGÉTAUX INVASIFS et PRECONISES :

CF. ANNEXE PLUI