



BOISGERVILLY

Lotissement de la Fée Morgane

Dossier : 2206

Dressé le 10/07/2023

Modifié le

PA 10

REGLEMENT



34 rue Frédéric Le Guyader
35200 RENNES
06 27 59 42 25
Contact@atelier-perroteau.fr
www.atelier-perroteau.fr



Bureau d'études VRD
20 Rue Jean Marie David,
35740 Pacé
02 99 65 81 73
jlocaboy@atec-ouest.com

Table des matières

CHAPITRE I	3
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.....	3
CHAPITRE II	5
DISPOSITIONS APPLICABLES EN MATIÈRE D'OCCUPATION ET D'UTILISATIONS DES SOLS	5
ARTICLE 1 - Destinations et sous-destinations	5
ARTICLE 2 – interdictions et limitations de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.....	5
ARTICLE 3 – Mixité fonctionnelle et sociale.....	5
ARTICLE 4 – Hauteur des constructions.....	6
ARTICLE 5- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.....	6
ARTICLE 6- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.....	7
ARTICLE 7- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière.....	7
ARTICLE 8– Emprise au sol.....	8
ARTICLE 9 – Aspect extérieur.....	8
1. Prescriptions générales :	8
2. Prescriptions particulières :.....	9
ARTICLE 10 – Les clôtures	13
1. Le traitement des limites (clôtures)	13
2. Pare-vue	15
ARTICLE 11 - Stationnement des véhicules	15
ARTICLE 12 – Espaces libres -plantations	16
ARTICLE 13 – Surface de plancher	16
ARTICLE 14 – Accès et voirie	17
1. Voirie	17
2. Accès	17
ARTICLE 15- Desserte par les réseaux.....	17
1. Eau potable :	17

2.	Assainissement :.....	17
3.	Téléphone :.....	19
4.	Fibre optique :.....	19
5.	Electricité :.....	19
6.	Gaz :.....	20
ANNEXES	21

CHAPITRE I 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 (PLU) de BOISGERVILLY, document opposable sur la commune.

Ce règlement s'appuie sur les dispositions applicables à la zone UE et 1AUE.

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 « La Fée Morgane », adresse Le Clos Picard à Boisgervilly.

L'ensemble du terrain loti est cadastré en section C sous les numéros 9 et 983 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 8 740 m².

Programmation :

Le présent lotissement est composé de 19 lots d'habitation individuelle, numérotés de 1 à 19.

CHAPITRE II
DISPOSITIONS APPLICABLES EN MATIÈRE D'OCCUPATION ET D'UTILISATIONS DES SOLS

Les dispositions relatives aux zones UE et 1AUE du règlement du plan local d'urbanisme communal de Boisgervilly sont applicables à l'ensemble du lotissement. Elles sont complétées par les articles suivants.

SECTION I : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE 1 - Destinations et sous-destinations

Seules sont autorisées les constructions à usage d'habitation et leurs annexes.

Il n'est autorisé qu'un carport et deux annexes dont l'emprise au sol ne pourra excéder 10m² pour l'une et 30m² pour l'autre.

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

ARTICLE 2 – interdictions et limitations de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.

L'affectation d'une partie de la construction à l'exercice d'une activité de service est admise sauf si cette activité par sa destination, sa nature ou son importance est incompatible avec la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue du lotissement et sous réserve que cette activité n'engendre de gêne pour le voisinage notamment en termes de stationnement.

Les garages en sous-sol sont interdits.

ARTICLE 3 – Mixité fonctionnelle et sociale

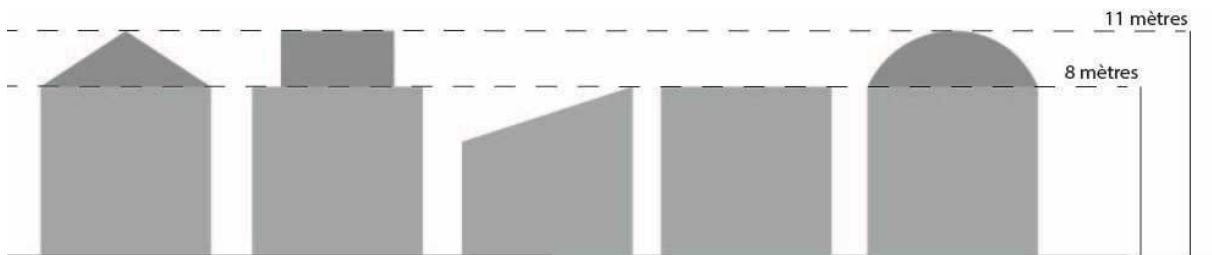
Non réglementé.

SECTION II : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 4 – Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder :

- 8 mètres au sommet du plan vertical de la façade ou à l'égout.
- 11 mètres au faîtage ou au point le plus haut.



- La hauteur maximale des annexes ne doit pas excéder :

- 3,50 mètres au sommet du plan vertical de la façade ou à l'égout.
- 5,50 mètres au faîtage ou au point le plus haut.

Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur supérieure ou inférieure à celles fixées ci-dessus peut être autorisée ou imposée en vue d'harmoniser les hauteurs avec celles des constructions voisines

ARTICLE 5- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

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, les constructions des lots 4, 9 et 11 à 19 devront impérativement s'implanter sur ou entre les lignes d'accroches reportées sur le plan de composition sur au moins 5m du linéaire de façade cumulé.

Les constructions des lots 1 à 3, 5 à 8 et 10 pourront être implantées librement dans la zone constructible. Cependant afin de limiter la réalisation de voie carrossable à l'intérieur du lot, il est recommandé de réaliser le stationnement couvert, s'il existe, sous forme de carport sur enclave privative. Cette construction secondaire sera de préférence détachée de la partie habitation pour permettre un recul maximal de la maison vers le nord permettant ainsi de dégager un maximum de jardin au sud.

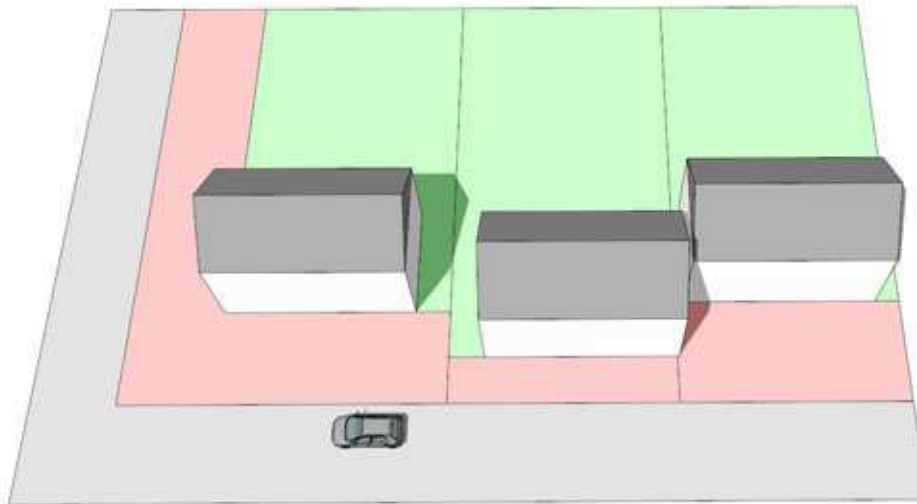
Les zones constructibles spécifiques identifiées sur le plan de composition sur les enclaves privatives, autorisent uniquement la construction de carports à l'usage exclusif du stationnement des véhicules. S'il existe, le carport devra être en bois. La toiture du carport devra être en monopente. La largeur maximale du carport sera de 5 mètres et la surface totale du carport ne devra pas excéder 30m². Les règles de hauteur pour les carports sont les mêmes que pour les annexes

S'il n'existe qu'un carport, il sera implanté en limite séparative.

Annexes

Les annexes ne seront en aucun cas implantées entre la limite de l'emprise des voies (publiques ou privées) ouvertes à la circulation automobile et la construction principale.

Les annexes pourront être implantées entre la construction principale et l'emprise de la voie (publique ou privée) lorsqu'il s'agit d'une voie dédiée aux circulations douces.



Implantation des annexes interdite

Implantation des annexes autorisée

Cas particuliers :

Dans le cas où la parcelle construite est encadrée par plus d'une voie (privée ou publique) ouverte à la circulation automobile, l'annexe à la construction principale pourra être implantée entre la limite de l'emprise d'une des voies (publiques ou privées) ouvertes à la circulation automobile et la construction principale. En cas de réalisation de plusieurs annexes sur la parcelle de la construction principale, toutes les annexes devront être réalisées entre la même voie (publiques ou privées) ouverte à la circulation automobile et la construction principale.

ARTICLE 6- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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 1,90m par rapport à la limite séparative.

ARTICLE 7- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Article non réglementé.

ARTICLE 8– 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 (habitation + annexes) ne pourra excéder 4 000 m² et sera répartie selon le tableau suivant :

TABLEAU D'EMPRISE AU SOL			
Lots	Surface m²	Lots	Surface m²
1	200	11	200
2	200	12	200
3	240	13	200
4	200	14	200
5	200	15	240
6	200	16	200
7	240	17	200
8	240	18	200
9	200	19	200
10	240		
Total surfaces emprise au sol en m ²			4 000

ARTICLE 9 – Aspect extérieur**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 Boisgervilly.

Le rythme des façades doit s'harmoniser avec celui des bâtiments jointifs et contigus. Les accroches aux constructions limitrophes doivent être particulièrement étudiées : chéneaux, 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.).

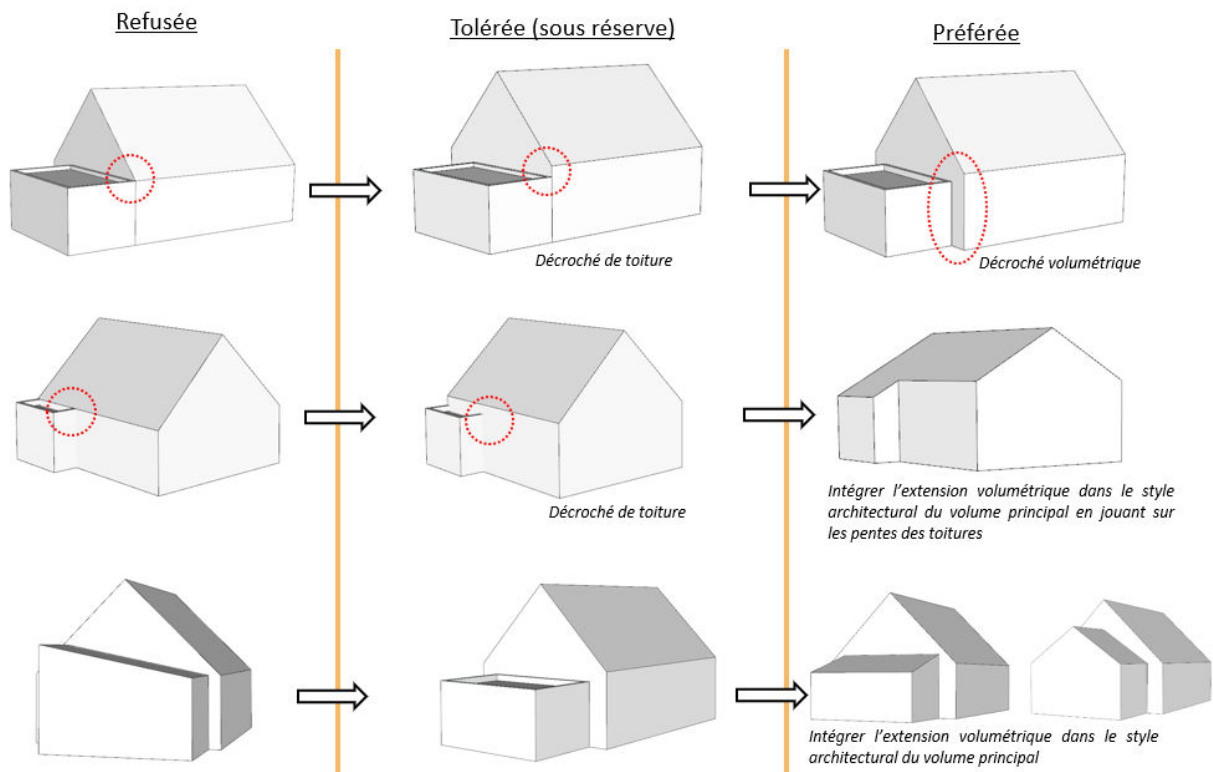
- Tout parement laissé apparent de matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, enduit-ciment, etc.
- Tout pastiche d'architecture ou étrangère à la région

2. Prescriptions particulières :

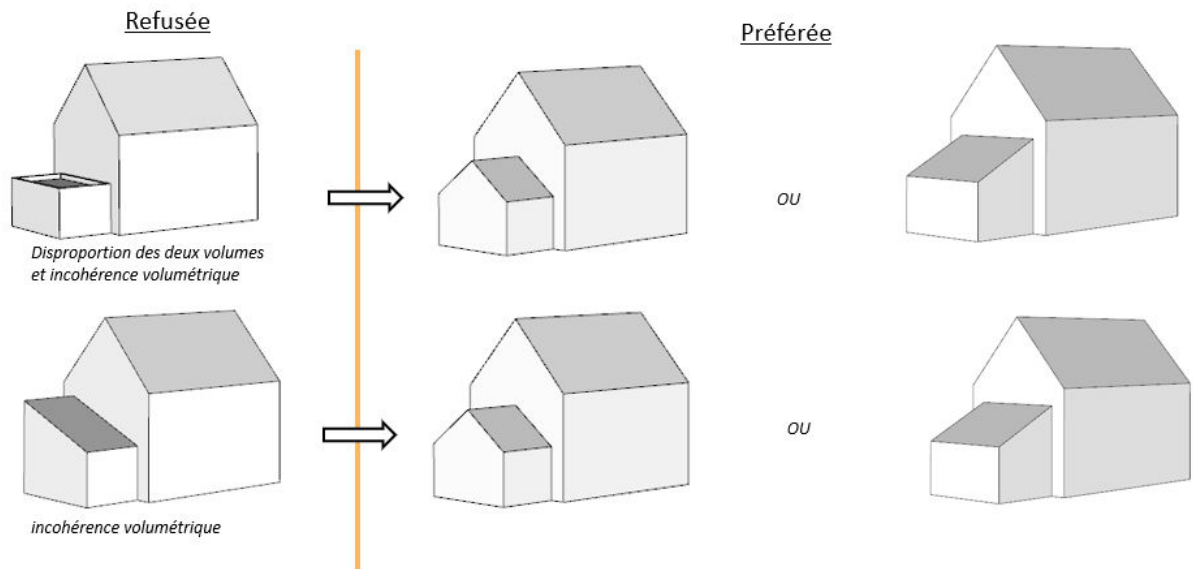
a. Les volumes :

L 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.

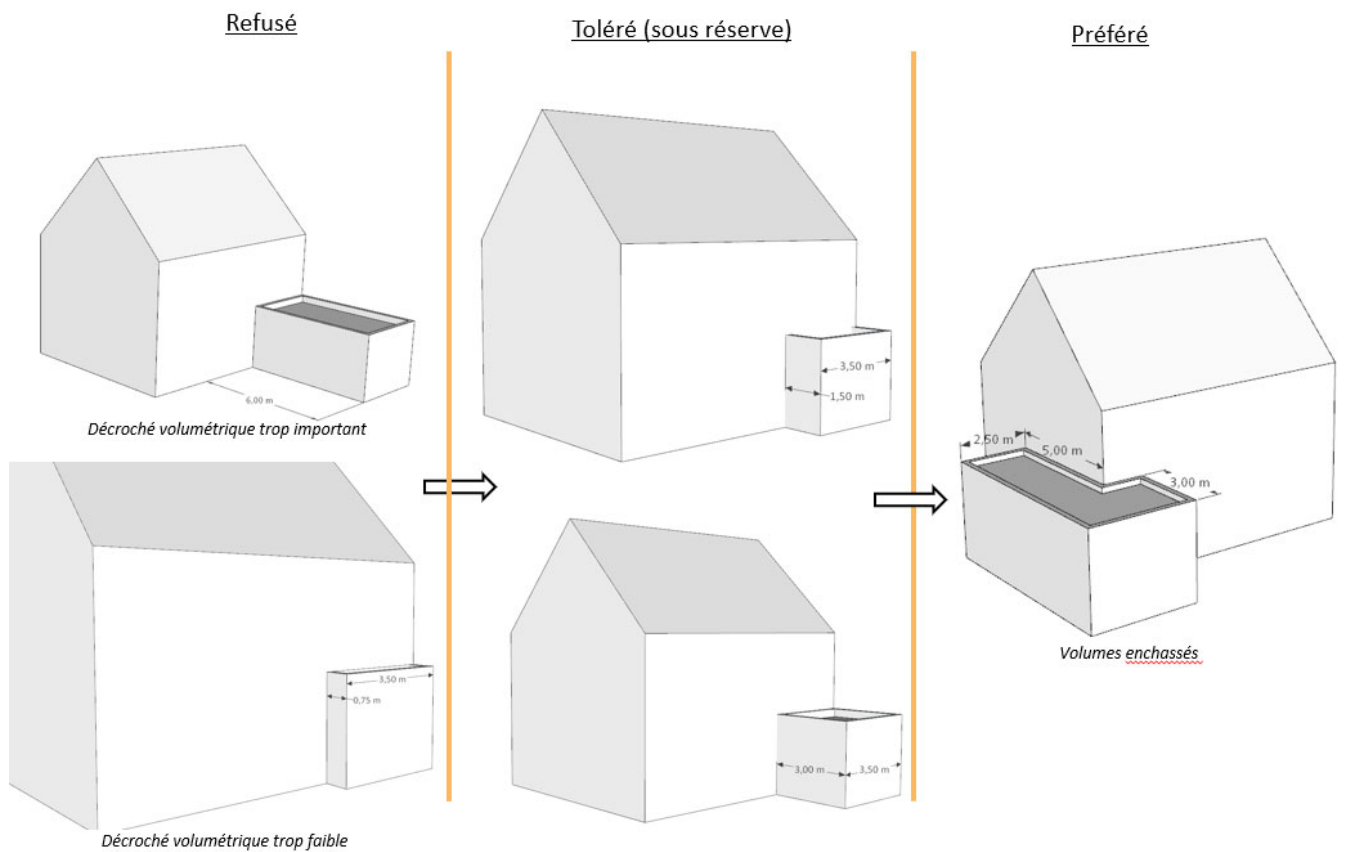
Composition volumétrique en RDC



Composition volumétrique en R+1



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.



Les volumes compliqués et les décrochés superflus sont interdits. Les ouvrages en saillie devront être intégrés à la construction, en harmonie avec celle-ci.

b. Couvertures et toitures :

Généralités :

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

Le ou les volumes secondaires et annexes (garage, abris de jardin) seront couverts soit d'un toit 2 pans, soit d'un monopan, soit d'un toit terrasse avec acrotère ou d'une toiture végétalisée.

Afin de contribuer à l'harmonie individuelle des constructions et la cohérence architecturale d'ensemble du quartier, chaque construction pourra associer **au maximum** deux typologies de toiture (ex : toiture double pans et toit plat, toiture double pans et toit terrasse).

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.

Les pentes des toits deux pans devront s'inscrire dans un angle compris entre 30° à 45° par rapport à une ligne horizontale.

Pour les toitures monopan des volumes secondaires, une inclinaison minimum de 7° (~12%) par rapport à l'horizontale est autorisé, mais il est préférable d'envisager une pente plus accentuée pour contraster avec les toits plats et laisser la possibilité d'intégrer des fenêtres de toit ultérieurement.

Les membranes plastiques sont autorisées uniquement sur toiture terrasse avec acrotère.

Les couvertures de type tôles ondulées, tuiles mécaniques, tuiles en résine polymères sont interdites y compris sur les 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. Elles seront soit de la couleur se rapprochant au plus près de la teinte de la façade sur laquelle elles s'appuient ou en zinc naturel. Les contrastes noirs ou gris anthracite sur enduit clair est proscrit et inversement les teintes claires sur enduit foncé sont également proscrites.

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**.

Les teintes d'enduit blanc, noir ou très foncées sont interdites.

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.

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

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 PVC, résines ou composites sont interdits.

Les bardages Bois devront présenter un aspect de finition naturelle.

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).

Les carports implantés sur les enclaves privatives seront réalisés en bois brut. Ils pourront garder leur aspect naturel ou être lasuré brun gris. Ils pourront être couverts de filins d'acier supports de plantes grimpantes, de clin de bois pour une couverture à clairevoie, de bacs acier (couleur ardoise), de zinc naturel ou teinté ardoise, ou d'une membrane (teinte gris ou ardoise) s'il s'agit d'un toit terrasse avec acrotère.

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.
- L'implantation d'éolienne est interdite
- 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 sous réserve de ne pas occasionner de gêne sonore. L'installation de pompe à chaleur visible depuis les voies ou emprises publiques est interdite. Ces équipements devront être intégrés discrètement dans la construction ou les clôtures.
- 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.

ARTICLE 10 – 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.

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

b. Les clôtures donnant sur l'emprise publique

Limite type A :

Pour les lots 1 à 3 et 15 à 19, les clôtures sur voies ou emprises publiques, si elles existent, seront constituées d'un mur-bahut de 1,00 m maximum surmonté d'éléments ajourés (grilles, claustras, palissades...) pour une hauteur totale maximum de 1,40 m.

Cette clôture pourra éventuellement être doublée d'une haie végétale ne dépassant pas les 1.40m de hauteur pour les lots 15 à 19 et 1.80m pour les lots 1 à 3.

Les matériaux bruts (parpaing, béton, carreaux de pâte...), non conçus pour être laissés apparents, doivent être enduits.



Autorisé



Non autorisé

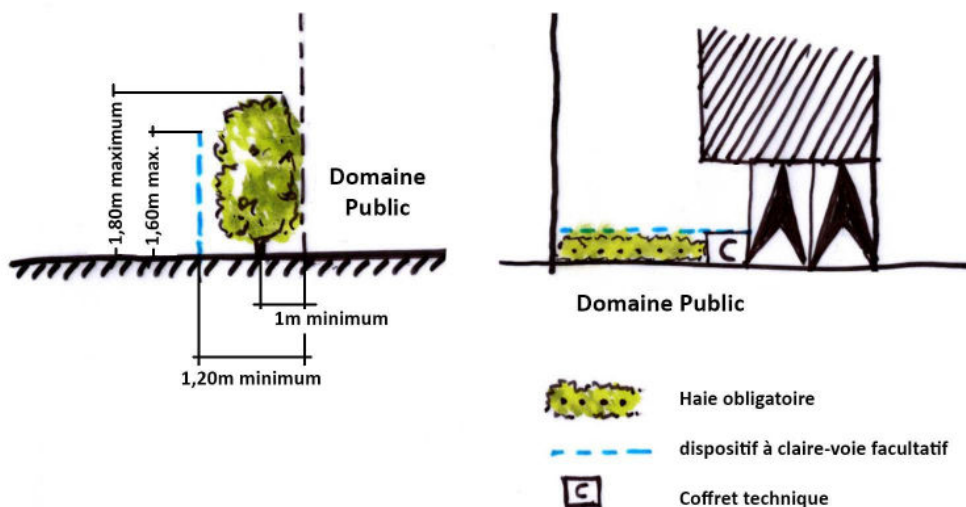
Limite type B :

Pour les lots 4, 9 et 11 à 14, les jardins nord, 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 75% 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.

Si L’acquéreur souhaite réaliser une clôture, elle sera implantée dans la continuité du pignon et ne dépassera pas la hauteur de 1,40m.

Limite type C :

Les limites sud des lots 4 à 9, ainsi que la limite Est des lots 4 et 9 et la limite Ouest du lot 4 seront constituées d’une haie vive, d’une hauteur maximale de 1,80m, plantée à 1m en retrait de la limite d’emprise publique. Elle pourra éventuellement être doublée d’un dispositif à claire-voie implanté à 1,20m minimum de la limite d’emprise publique et d’une hauteur maximale de 1,60m pour être masqué par le végétal.



c. Les clôtures donnant sur les limites latérales/séparatives

Si elles existent, elles seront constituées d'un dispositif à claire-voie, doublé ou non d'une haie vive d'accompagnement. La hauteur maximale de l'ensemble ne pourra dépasser 1,80m.

Pour les lots 11 à 14, 9 et 4, cette clôture mitoyenne ne pourra être prolongée jusqu'à la voirie. Elle devra s'arrêter au niveau de la clôture prolongeant le pignon.

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. Elle ne pourra être surmontée d'une clôture. La pente au droit des enclaves privatives mitoyennes devra donc être identique afin d'éviter les ressauts et soutènement.

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'1m40 maximum par rapport au terrain naturel. Les poteaux de fixation latéraux seront 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.

ARTICLE 11 - Stationnement des véhicules

Les acquéreurs des lots 8 à 11 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 7 et 12 à 19 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...)

La construction de carport est autorisée sur ces enclaves privatives.

ARTICLE 12 – 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.

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 10 à 19 devront préserver, entretenir et remplacer, si nécessaire par des plantations équivalentes, la haie bocagère plantée en limite sud (et Ouest pour le lot 15) de leur lot.

Les parcelles privatives auront une surface minimale de 30% d'espaces verts.

ARTICLE 13 – Surface de plancher

La surface de plancher maximale du lotissement sera de **3 800 m²** maximum, soit 200 m² par lot.

TABLEAU DES SURFACES DE PLANCHER			
Lots	Surface m²	Lots	Surface m²
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		
Total surfaces surface de plancher en m²			3 800

SECTION III : EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE 14 – Accès et voirie**1. Voirie**

Le quartier est desservi par une voie mixte à double sens de circulation se terminant en impasse. L'entrée et la sortie du quartier se fait depuis la RD 71, rue de l'Enchanteur Merlin, à l'entrée Sud du bourg.

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 et des véhicules de réputation.

2. Accès

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

ARTICLE 15- 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 :**a. Généralité**

Il sera créé un réseau "eaux usées" et un réseau "eaux pluviales" permettant de raccorder les lots aux réseaux communaux existants.

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 des 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.

b. Eaux Usées

Un réseau principal d'eaux usées Ø 200 mm permettra de recueillir les eaux usées ménagères de chaque habitation pour les acheminer gravitairement au réseau collectif Ø200 PVC situé sous la placette impasse de la Perronnais à l'Est du lotissement.

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

c. Eaux Pluviales

Espaces publics

Un réseau principal d'eaux pluviales Ø 300 mm permettra de recueillir les eaux superficielles de la voirie pour les acheminer gravitairement vers le fossé en rive Sud/Ouest de la rue de Merlin l'Enchanteur.

Ces eaux seront captées par des grilles de surface, complétées par la réalisation d'aires de stationnement en pavés joints gazon pour permettre une bonne infiltration des eaux pluviales.

Les canalisations projetées sur le plan des travaux joint au dossier seront en PVC ou en béton.

Lots privés

Les lots privés seront autonomes avec une gestion d'infiltration à la parcelle.

Chaque lot sera équipé d'un puits d'infiltration situé sous son enclave privative dans lequel seront récoltées les eaux pluviales provenant de son terrain et de sa construction. Ce puits d'infiltration disposera d'une surverse dirigée sur le collecteur EP Ø 300mm sous l'espace public. (Schéma ci-dessous)

L'ouvrage, réalisé par l'aménageur, se présentera sous la forme d'un regard Ø1000 perforé sans fond, et entouré (latéralement et en-dessous) de matériaux drainants à 35% de vide minimum sur une épaisseur de 50cm.

Afin de protéger les matériaux drainants du colmatage par les fines, l'ouvrage sera entouré d'un feutre géotextile.

L'ensemble regard perforé + massif drainant devra pouvoir stocker 1m³.

Ce massif permettra également d'infiltrer les pluies courantes, ce qui participera au maintien de la ressource en eau.

Le massif drainant sera connecté en trop-plein au réseau collectif via une canalisation Ø160 PVC. Les acquéreurs auront l'obligation de se raccorder sur le dispositif d'infiltration.

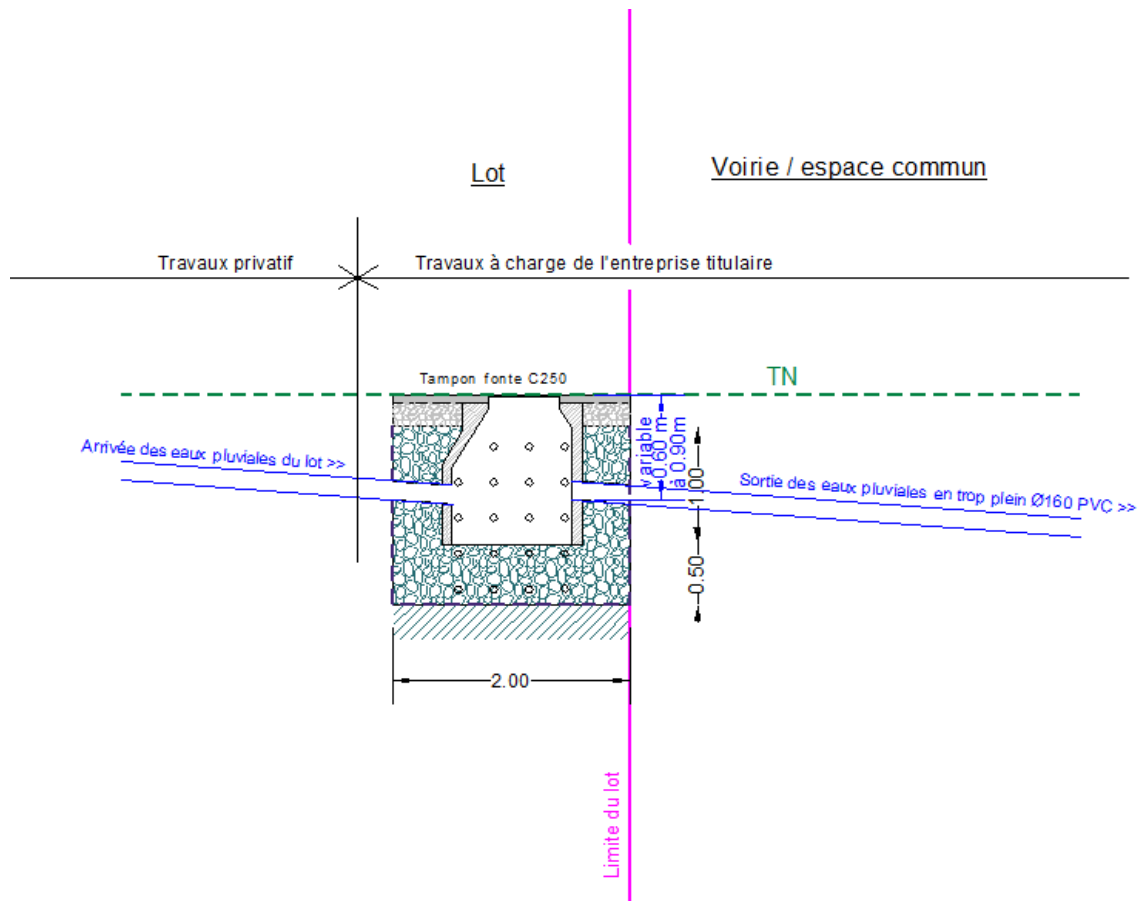


Schéma de principe du puits d'infiltrations

3. Téléphone :

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

4. Fibre optique :

Le déploiement de la fibre optique est prévu dans l'enceinte du lotissement

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 INTERDITS :

- *Azolla filiculoides*, Fausse fougère
- *Crassula helmsii*, Crassule de Helms
- *Hydrocotyle ranunculoides*,
Hydrocotyle fausse renoncule
- *Egeria densa*, Elodée dense
- *Eichhornia crassipes*, Jacinthe d'eau ou camalote
- *Pistia stratiotes*, Laitue d'eau
- *Ambrosia artemisiifolia*, Ambroisie à feuilles d'armoise
- *Impatiens glandulifera*, Balsamine de l'Himalaya
- *Cotula coronopifolia*, Cotule pied-de-corbeau
- *Carpobrotus edulis*, Griffes de sorcière
- *Lindernia dubia*, Lindernie fausse Gratiolle
- *Senecio inaequidens*, Sénéçon du Cap
- *Cortaderia selloana*, Herbe de la pampa
- *Phytolacca americana*, Raisin d'Amérique
- *Baccharis halimifolia*, Sénéçon en arbre
- *Ailanthus altissima*, Ailante
- *Elodea canadensis*, Élodée du Canada
- *Elodea nuttallii*, Élodée de Nuttall
- *Ludwigia grandiflora*, Jussies
- *Lagarosiphon major*, Grand lagarosiphon
- *Myriophyllum aquaticum*, Myriophylle du Brésil
- *Petasites fragrans*, Hélioïtrophe d'hiver
- *Allium triquetrum*, Ail à trois angles
- *Aster lanceolatus* Willd, Asters américains
- *Claytonia perfoliata*, Claytonia perfoliée
- *Conyza canadensis*, Vergerette
- *Conyza bonariensis*, Vergerette
- *Conyza floribunda*, Vergerette
- *Conyza sumatrensis*, Vergerette
- *Heracleum mantegazzianum*, Berce du Caucase
- *Reynoutria japonica*, Renouée asiatique
- *Reynoutria sabalifolia*, Renouée asiatique
- *Reynoutria x bohemica*, Renouée asiatique
- *Polygonum polystachyum*, Renouée à nombreux épis
- *Buddleia davidii*, Arbre à papillons
- *Acer negundo*, Erable negundo
- *Prunus laurocerasus*, Laurier palme
- *Rhododendron ponticum*,
Rhododendron des parcs
- *Amorpha fruticosa*, Amorphe buissonnante
- *Bidens frondosa*, Bident à fruit noirs
- *Caulerpa racemosa*, Caulerpe racémeuse
- *Caulerpa taxifolia*, Caulerpe à feuille d'if
- *Prunus serotina*, Cerisier tardif
- *Elodea canadensis*, Élodée du Canada
- *Amorpha fruticosa*, Faux-Indigo
- *Acacia dealbata*, Mimosa
- *Paspalum dilatatum*, Paspalum dilatatum
- *Paspalum distichum*, Paspale distique
- *Robinia pseudoacacia*, Robinier faux-acacia
- *Solidago gigantea*, Solidage géant
- *Helianthus tuberosus*, Topinambour