

MAITRISE D'OUVRAGE



**HELIO AMENAGEMENT**

170 rue de Saint Malo

35000 RENNES

Tél : 02.99.85.93.59

GÉOMETRE-EXPERT



**HAMEL ASSOCIES**

*Géomètre-Expert DPLG*

10 ZA Le Boulais

35690 ACIGNE

Tèl. : 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

Tèl. : 02 99 83 41 76

contact@infraconcept35.fr

**COMMUNE DE  
LA VICOMTÉ-SUR-RANCE**

## **Lotissement 'La Mare aux Renards'**



Décembre 2023

Dossier : 2023 82

PA 10 – PROJET DE REGLEMENT

## SOMMAIRE

<b>CHAMP D'APPLICATION</b> .....	<b>3</b>
<b>CHAPITRE I - DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS</b> .....	<b>3</b>
Articles 1 et 2 – Occupations et utilisations du sol interdites ou admises sous conditions .....	3
Article 3 – Mixité sociale et fonctionnelle.....	3
<b>CHAPITRE II - CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE</b> .....	<b>3</b>
Article 4 – Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies .....	3
Article 5 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives et aux limites de lots .....	4
Article 6 – Hauteur maximale des constructions.....	4
Article 7 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords .....	5
7-1 – Toitures.....	5
7-2 – Façades.....	6
7-3 – Clôtures .....	6
Article 8 – Emprise au sol .....	7
Article 9 – Espaces libres et plantations.....	7
Article 10 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement .....	8
<b>CHAPITRE III - EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX</b> .....	<b>8</b>
Article 11 – Voirie et accès .....	8
Article 12 – Réseaux .....	8
Eaux usées .....	9
Eaux pluviales .....	9
Eau potable.....	10
Réseaux divers : électricité – éclairage - télécommunications .....	10
Collecte des déchets ménagers et assimilés .....	10
<b>ANNEXE – SURFACES DES LOTS - DES PLANCHERS ET DE L'EMPRISE AU SOL</b> .....	<b>11</b>

## ***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 'La Mare aux Renards' réalisé à LA VICOMTÉ-SUR-RANCE (22) et le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de Dinan Agglomération.

Ce lotissement se trouve en zone classée UCa au PLUI qui est destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat.

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.

## ***CHAPITRE I - DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES***

### **Articles 1 et 2 – Occupations et utilisations du sol interdites ou admises sous conditions**

Est interdit tout type 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 du lotissement.

Seules des constructions à usage d'habitation seront autorisées dans le périmètre de cette opération.

### **Article 3 – Mixité sociale et fonctionnelle**

L'aménagement de cette parcelle est compatible avec l'OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation) préconisant uniquement une densité à respecter ; Dinan Agglomération n'exigeant pas un nombre minimum de logements locatifs sociaux sur ce secteur ; cette appréciation sera à considérer par la commune de LA VICOMTÉ-SUR-RANCE.

## ***CHAPITRE II - CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE***

### **Article 4 – Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies**

Les constructions doivent être implantées à l'intérieur de la zone constructible définie sur le plan de composition.

L'implantation des constructions s'effectuera de préférence en partie Nord des terrains de façon à privilégier au maximum les apports solaires.

En application de l'article R151-21 du Code de l'urbanisme, par rapport aux voies externes, le volume principal de chaque construction doit s'implanter :

- soit à l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile
- soit à une distance minimale de 1.50m par rapport aux voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile

Un retrait maximum pourra être imposé pour ne pas rompre l'harmonie du tissu environnant.

Des dispositions particulières sont à appliquer dans le cas de nouvelles constructions de garages et carports :

- les garages des habitations devront présenter un espace libre de 5 mètres devant la porte de telle sorte que le stationnement des véhicules puisse effectivement être réalisé sur la parcelle.
- les carports peuvent s'implanter librement sur une unité foncière. Cependant, une implantation différente pourra être imposée pour des raisons de sécurité ou pour assurer l'intégration du projet dans son environnement bâti.

Ces dispositions s'appliquent pour les garages comportant au maximum deux places de stationnement.

L'implantation des constructions annexes (hors garages, carports) est interdite entre la voie supportant l'accès au lot et la façade de la construction principale.

Concernant les lots 1 et 8, les constructions annexes devront s'implanter côté Sud-Est de ces lots.

Sauf impossibilité technique, l'implantation des abris de jardin est interdite en façade sur voie ou espace public.

### **Article 5 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives et aux limites de lots**

Les constructions doivent être implantées à l'intérieur de la zone constructible définie sur le plan de composition.

Les nouvelles constructions doivent être implantées soit :

- sur les deux limites séparatives latérales ;
- sur une limite séparative latérale. Dans ce cas, le retrait par rapport à l'autre limite latérale ne doit pas être inférieur à 1.50 mètre.
- avec un retrait par rapport aux limites latérales, au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction à l'égout du toit et/ou à l'acrotère ( $L = H/2$ ), sans qu'il soit inférieur à 1.50 mètre.

#### **Annexes :**

Les nouvelles constructions d'annexes (hors garage et carport), doivent s'implanter soit :

- sur une ou plusieurs limites séparatives,
- en retrait des limites séparatives avec un retrait minimal de 1 mètre.

### **Article 6 – Hauteur maximale des constructions**

#### **Adaptation au sol :**

La construction doit s'adapter à la topographie du terrain naturel, c'est-à-dire du terrain existant avant tous travaux. Tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles en assise des constructions est interdit. Les constructions devront s'intégrer à la topographie du site, notamment en cas de pente.

La hauteur sera calculée en tout point du terrain naturel avant travaux.

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder :

- 9 mètres au faîtage (ou en hauteur maximale dans le cadre d'un volume en attique ou toiture terrasse).

Le gabarit des constructions sera limité à : R+1+combles

#### **Annexes :**

La hauteur maximale des annexes est limitée à 4.50m au faîtage.

### Dispositions particulières :

Des dispositions particulières peuvent être admises en ce qui concerne les hauteurs :

- pour des ouvrages d'aération, des cheminées installées sur le toit ou pour des installations techniques liées à la production d'énergie renouvelable et la mise en accessibilité,
- en cas de reconstruction à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant,
- en cas d'extensions d'une construction existante, la hauteur de l'extension pourra être autorisée dans le prolongement de la construction existante, afin de permettre une meilleure continuité de volume avec cette dernière.

## **Article 7 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Ainsi, et au titre de l'article R111-27 du code de l'urbanisme :

*« Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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. »*

Toute future construction devra respecter les caractéristiques du bâti environnant, dans sa volumétrie, son implantation, son orientation, sens de faitage et son traitement architectural afin de s'insérer harmonieusement dans son environnement urbain et paysager.

Les annexes et extensions à la construction principale doivent être conçues de telle manière que leur disposition, leur volume et leur aspect soient en harmonie avec la construction principale.

Les projets de construction d'équipements techniques liés aux différents réseaux doivent s'intégrer parfaitement à l'environnement et au bâti existant.

### **7-1 – Toitures**

Les futurs projets devront comporter un volume principal, simple et facile à identifier, sur plan rectangulaire, couvert d'une toiture traditionnelle, à deux pentes symétriques (entre 40° et 45°), avec éventuellement un ou deux volumes secondaires placés en situation mineure, des façades composées en travées de percements et panneaux de baies plus hauts que larges, des lucarnes traditionnelles à deux pans.

Les volumes secondaires ou annexes peuvent être couverts d'une toiture à deux pans, monopente ou, selon le projet, à faible pente ou terrasse.

Aucune règle d'inclinaison n'est définie pour ces pans de toiture.

### L'aspect des toitures :

Les couvertures du volume principal des constructions devront être exécutées en ardoises naturelles ou dans un matériau de teinte et d'apparence similaires sauf pour les toitures toits-plats ou à faible pente\* (\*masqué par un acrotère).

D'autres types de toitures tant par leur matériau ou leur aspect extérieur général pourront être admis dans le cas d'un parti architectural spécifique et cohérent lors d'une construction ou de l'évolution d'une construction si leur réalisation n'est pas de nature à remettre en cause l'harmonie des constructions avoisinantes.

Sont interdites les toitures d'aspect tôle apparentes à l'exception des annexes et partis architecturaux spécifiques.

### Autres dispositifs :

Les panneaux à énergie solaire sont autorisés. Ils doivent être de teinte uniforme et patinée sur l'ensemble de leur surface. Hormis les toits-plats et à faible pente, leur ton doit être similaire à la couverture du bâtiment, ils respecteront les pentes de toits et seront implantés de manière privilégiée sur les bâtiments annexes.

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

### **7-2 – Façades**

Afin de préserver le paysage urbain dans lequel s'insère le projet, les façades donnant sur voie doivent être conçues, tant par les matériaux utilisés que par la conception des saillies, percements et soubassements, en harmonie avec les façades des constructions voisines.

L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts est interdit.

Les façades peuvent être enduites ou, selon le contexte, revêtues d'un bardage en bois naturel grisant avec le temps ou pré-grisé.

Une attention particulière sera portée sur la qualité des matériaux et les coloris employés.

Les teintes des façades enduites devront correspondre à des teintes naturelles, aux teintes de la pierre et des sables locaux ; pas de forts contrastes, les façades de teinte blanc pur sont interdites.

### **7-3 – Clôtures**

Les clôtures et les portails, (forme, matériaux, teinte) doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le contexte avoisinant.

Les clôtures non végétales préexistantes de qualité, tels que les murs, murets de pierres, grilles anciennes, devront être conservées, remises en état ou restaurées.

Il conviendra de proposer des dispositifs séparatifs de qualité dans leur dessin et matériaux et de limiter l'artificialisation des sols : aménagements paysagers de végétation locale ou typique des jardins bretons, maintien des végétaux en place, allées et stationnements traités en surfaces drainantes (gravillons, béton de chaux, etc.).

#### Sont interdits :

Les panneaux de grillage rigide, de soubassement et de plaques béton, pas de matières plastiques, PVC, composites ou synthétiques, pas de mono végétation ni de conifères ; pas de mise en œuvre d'un claire-voie sur rue.

Les matériaux de fortune (bruyère, bâche, ...), d'aspect béton, matériaux destinés à être recouvert mais laissé à nu.

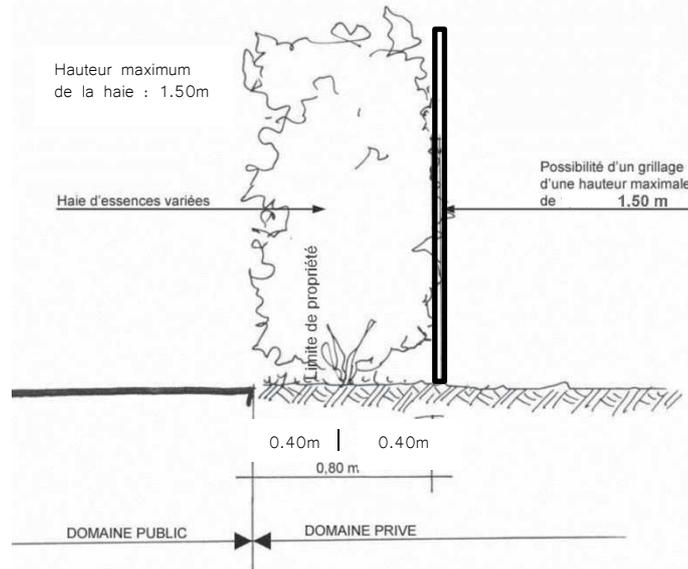
Les cyprès (*Cupressus* spp.), laurier palme (*Prunus laurocerasus*), thuya (*Thuja* spp.) sont interdits dans les haies et clôtures.

Les limites de la voie privée créée devront être traitées par un dispositif végétal et non par des éléments construits, pleins ou en panneaux, afin de ne pas créer un effet de couloir impropre à une écriture paysagère et urbaine de qualité.

Les clôtures, le long des emprises publiques et des voies, devront être constituées :

- soit d'une haie seule d'une hauteur maximale de 1.50 mètre ;
- soit d'un grillage ou ganivelle, doublé d'une haie d'une hauteur maximale de 1.50 mètre

Concernant le choix de clôture : grillage + haie ; les plantations devront se trouver côté domaine public et le grillage côté domaine privé (voir schéma ci-dessous) :



Les clôtures, en limite séparative et de lot, devront être constituées :

- soit d'un dispositif minéral (pierre, parement, gabion, muret enduit,...) d'une hauteur maximale de 1.80 mètre sous condition de s'inscrire en continuité de murs patrimoniaux préexistants ;
- soit d'une haie seule d'une hauteur maximale de 1.80 mètre ;
- soit d'un grillage ou ganivelle, doublé ou non d'une haie d'une hauteur maximale de 1.80 mètre ;
- soit d'un dispositif minéral (pierre, parement, gabion, muret enduit,...) d'une hauteur maximale de 1.50 mètre ;
- soit d'un dispositif minéral (pierre, parement, gabions, muret enduit,...) d'une hauteur maximale de 1.10 mètre, surmonté, d'un dispositif grillagé doublé d'une haie ou d'un dispositif à claire voie. L'ensemble ne dépassant pas 1.80 mètre ;
- soit d'un dispositif d'aspect bois d'une hauteur maximale de 1.80 mètre.

Les espaces verts à l'intérieur des lots :

Les espaces verts doivent représenter 30% de la surface de l'unité foncière (voir la surface à respecter pour chaque lot dans le tableau en annexe).

### **Article 8 – Emprise au sol**

L'emprise au sol à respecter doit représenter au maximum 50% du lot.  
Chaque lot devra respecter la surface indiquée dans le tableau en annexe.

L'emprise au sol maximale pourra être majorée de 10% (au regard de la surface totale de l'unité foncière), si des aménagements permettant la rétention et/ou l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle (cuve de rétention, puisard etc...) sont mis en place.

### **Article 9 – Espaces libres et plantations**

La surface d'espace vert à respecter pour l'ensemble du projet doit représenter 30% de la totalité du lotissement (à savoir 947 m<sup>2</sup> - calcul arrondi à 950 m<sup>2</sup> dans le tableau en annexe).

Chaque acquéreur devra justifier, dans le cadre de son projet de Permis de Construire, la surface minimum d'espaces verts exigée (indiquée dans le tableau en annexe)

En vertu de l'article R. 151-43 du Code de l'Urbanisme relatif au traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions et afin de limiter la production de déchets verts, les végétaux suivants : cyprès (*Cupressus* spp.), laurier palme (*Prunus laurocerasus*), thuya (*Thuja* spp.) sont interdits dans les haies et clôtures.

Certains lots privatifs étant concernés par les arbres à préserver ; les acquéreurs seront alors tenus d'entretenir le boisement existant.

Tout défrichage ou déboisement est interdit. Seuls sont autorisés les travaux qui ne sont pas susceptibles de compromettre le caractère boisé des lieux. L'élagage est autorisé. Les arbres ne doivent, en aucun cas, être abattus, sauf en cas de risque phytosanitaire.

La construction y est strictement interdite.

### **Article 10 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, installations et aménagements, doit être réalisé en dehors des voies et emprises publiques, sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.

Les aires de stationnement privatifs devront être aménagés en revêtement perméable.

Chaque lot devra prévoir 2 places de stationnement, correspondant aux entrées de lot (de 6m x 5m) sur le plan de composition.

L'implantation ou le stationnement de caravanes, de résidences mobiles, d'habitations légères de loisirs en dehors des terrains de camping aménagés dûment autorisés, est interdit, quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur. Cependant, des caravanes peuvent être entreposées, en vue de leur prochaine utilisation, « dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ».

## **CHAPITRE III - EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

### **Article 11 – Voirie et accès**

Les accès aux lots se feront via l'enclave privative et seront positionnés conformément au plan de composition (indiqués « entrée de lot »). La position de ceux-ci est imposée et ne pourra pas être modifiée.

L'ensemble des lots sera desservi par la voie interne au lotissement, suivant les obligations du plan de composition.

La voie sera conçue pour permettre de présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des usagers, de la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et de la protection civile et des véhicules de réputation.

### **Article 12 – Réseaux**

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

Les propriétaires devront, en attente du raccordement sur le réseau collectif, laisser les regards de branchement et les tranchées ouverts. Le défaut de respect de cette obligation pourra entraîner le refus de délivrance du certificat de conformité de la construction.

### **Eaux usées**

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées et lorsque les réseaux existent, toute construction ou installation doit se raccorder aux réseaux d'eaux usées existant.

Pour recevoir une construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique un rejet d'eaux usées, un terrain doit obligatoirement être raccordé au réseau collectif d'assainissement des eaux usées.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

### **Eaux pluviales**

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales du fonds supérieur vers le fonds inférieur conformément au Code Civil.

La gestion des eaux pluviales devra prioriser l'infiltration à la parcelle avant la connexion au réseau d'eau de collecte des eaux pluviales.

Des aménagements adaptés à l'opération et au terrain seront à prioriser afin de limiter l'imperméabilisation des sols, privilégier la réutilisation et la réinfiltration des eaux pluviales et pour assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales.

Les eaux pluviales ne pouvant être gérées sur la parcelle doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés, des aménagements adaptés au terrain doivent être réalisés pour permettre de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales.

La réutilisation des eaux pluviales pour les usages avec lesquels elle est compatible est recommandée, dans le respect de la réglementation.

Les aménagements et dispositifs favorisant la récupération et la rétention des eaux pluviales, au sol par la pleine terre, hors sol par la végétalisation des toitures, terrasses, façades ou murs, doivent être privilégiés.

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

Il est imposé l'infiltration à la parcelle et un coefficient maximal d'imperméabilisation par lot de 0.55. Ce qui implique que chaque acquéreur devra prévoir un système d'infiltration sous forme de massif drainant ou autre système qui devra correspondre à 55% d'imperméabilisation de la surface du lot.

Dans le cadre des travaux de desserte, l'aménageur mettra en place un dispositif de stockage et/ou d'infiltration d'une capacité de stockage d'environ 2m<sup>3</sup> d'eaux pluviales.

Le système sera équipé d'un trop-plein qui, lors des forts épisodes pluvieux, dirigera les eaux pluviales vers le réseau principal.

Ce 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.

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.

**Eau potable**

Chaque lot est doté d'un branchement particulier en eau potable sous forme de citerneau posé à un mètre à l'intérieur des lots privés. Le réseau domestique de l'habitation doit y être raccordé par une canalisation de dimension suffisante.

**Réseaux divers : électricité – éclairage - télécommunications**

Sur le terrain d'assiette du projet, tous les câbles de distribution des réseaux projetés doivent être enterrés, sauf contrainte technique particulière.

Toute construction nouvelle, à l'exception des constructions annexes, doit pouvoir être raccordée aux réseaux de câbles ou de fibre optique, lorsqu'ils existent. Dans tous les cas, l'installation doit être conçue de sorte à rendre possible le raccordement au moment de la réalisation des travaux.

Pour l'ensemble des lots, les constructions doivent être raccordées aux réseaux souterrains d'électricité, de communications électroniques ou de télédistribution mis en place par le lotisseur ; les branchements se faisant en souterrain avec, en extrémité, un coffret en limite de lot pour l'électricité et un citerneau à 1m à l'intérieur du lot privé pour le branchement en télécommunication.

Même s'ils n'envisagent pas de bénéficier de communications électroniques dans l'immédiat, il est recommandé aux acquéreurs de poser deux fourreaux 42/45 reliant le citerneau de branchement à l'intérieur de leur maison. Cette disposition évite par la suite des percements et des dégradations.

Toutes modifications, tant planimétriques qu'altimétriques, que nécessiteraient l'aménagement du lot, seraient à la charge du propriétaire du lot.

Les coffrets de distribution électrique doivent être intégrés harmonieusement, de préférence avec la boîte aux lettres, dans un muret en pierres ou parpaings enduits ou dans la façade de la construction. Le type d'intégration des coffrets choisi sera à la charge de l'acquéreur.

**Collecte des déchets ménagers et assimilés - Compostage**

Tout projet de construction ou installation nouvelle doit prévoir des dispositions pour le stockage des déchets ménagers et assimilés.

Chaque acquéreur doit prévoir le tri de ses biodéchets par la mise en place d'un système de compostage. Il devra donc s'équiper d'un bac à compost (ou le fabriquer lui-même) et le positionner sur son terrain à l'emplacement déterminé sur le plan de composition (PA4-PA10).

**ANNEXE – SURFACES DES LOTS - DES PLANCHERS ET DE L'EMPRISE AU SOL**

Numéro de lot	surface (en m <sup>2</sup> )			
	Lot	de plancher maximale autorisée	d'emprise au sol maximale autorisée	d'espaces verts minimale exigée
1	388	215	194	135
2	368	200	184	125
3	300	170	150	100
4	386	210	193	135
5	342	190	171	120
6	306	170	153	100
7	316	175	158	110
8	359	190	179	125
<b>TOTAL</b>	<b>2765</b>	<b>1520</b>	<b>1382</b>	<b>950</b>

*Pour mémoire :*

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

*L'emprise au sol est la projection verticale des volumes de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou encorbellements. Tout élément soutenu par des poteaux ou un encorbellement (préau, pergola...) est donc à comptabiliser en termes d'emprise au sol. Une piscine est constitutive d'une création d'emprise au sol.*

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 4.2)
- des surfaces minimales d'espaces verts à respecter (au moins 30% de l'unité foncière) voir l'art.9 - sachant que la surface des espaces verts pourra être diminuée de 10% (au regard de la surface totale de l'unité foncière) si des aménagements permettant de favoriser la biodiversité (maintien ou création de haies, toiture végétalisée, etc ...) sont mis en place sur l'unité foncière.

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 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.