



ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ (ZAC) DE LA PRAIRIE

- 2^{ème} tranche de commercialisation -

Dossier de commercialisation



SEM du Pays de Fougères
Le Fil, 1 rue de la Moussais
35300 FOUGERES
Contact : Estelle HEUVELINE
06.85.34.49.51
02.57.70.00.03

TABLE DES MATIERES

LOCALISATION	2
PRESENTATION DE L'OPERATION	3
TABEAU RECAPITULATIF DES LOTS	5
TABEAU DES DÉLAIS D'EXECUTION.....	6
TAXES, FRAIS ET PARTICIPATIONS A PRÉVOIR.....	6
REGLEMENT DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) – Zone 1AUez.....	7
FICHE DE LOT	12
ANNEXES.....	0

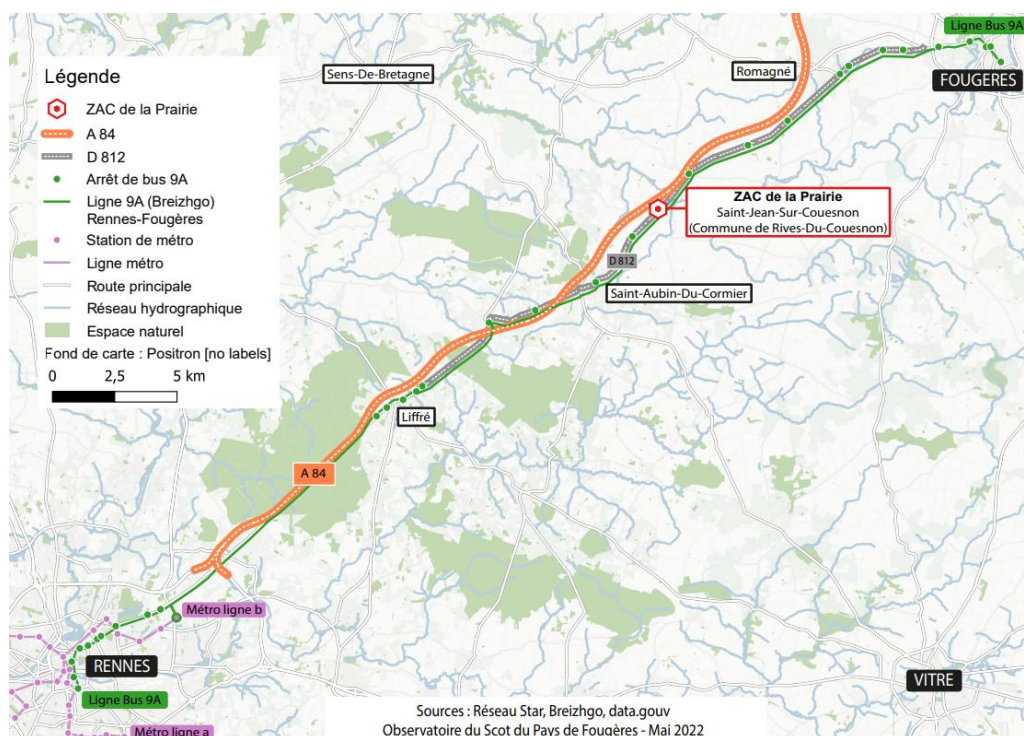
LOCALISATION

Rives-du-Couesnon est, depuis le 1er janvier 2019, une commune nouvelle située dans le département d'Ille-et-Vilaine en région Bretagne.

Elle est issue de la fusion des communes de Saint-Jean-sur-Couesnon, Saint-Georges-de-Chesné, Saint-Marc-sur-Couesnon et Vendel.



La ZAC de la Prairie est située au Sud-Ouest de Saint-Jean-sur-Couesnon. Située à 20 minutes du centre-ville de Fougères et de la rocade de Rennes, elle bénéficie d'une localisation privilégiée au sein du département d'Ille-et-Vilaine.



PRESENTATION DE L'OPERATION

L'opération s'implante à la sortie du bourg, à proximité des commerces et des équipements publics de la commune. En interface directe avec le paysage bocager environnant, la ZAC de la Prairie bénéficie d'un environnement calme et bucolique.



Vallée du Couesnon



Saint-Jean-sur-Couesnon

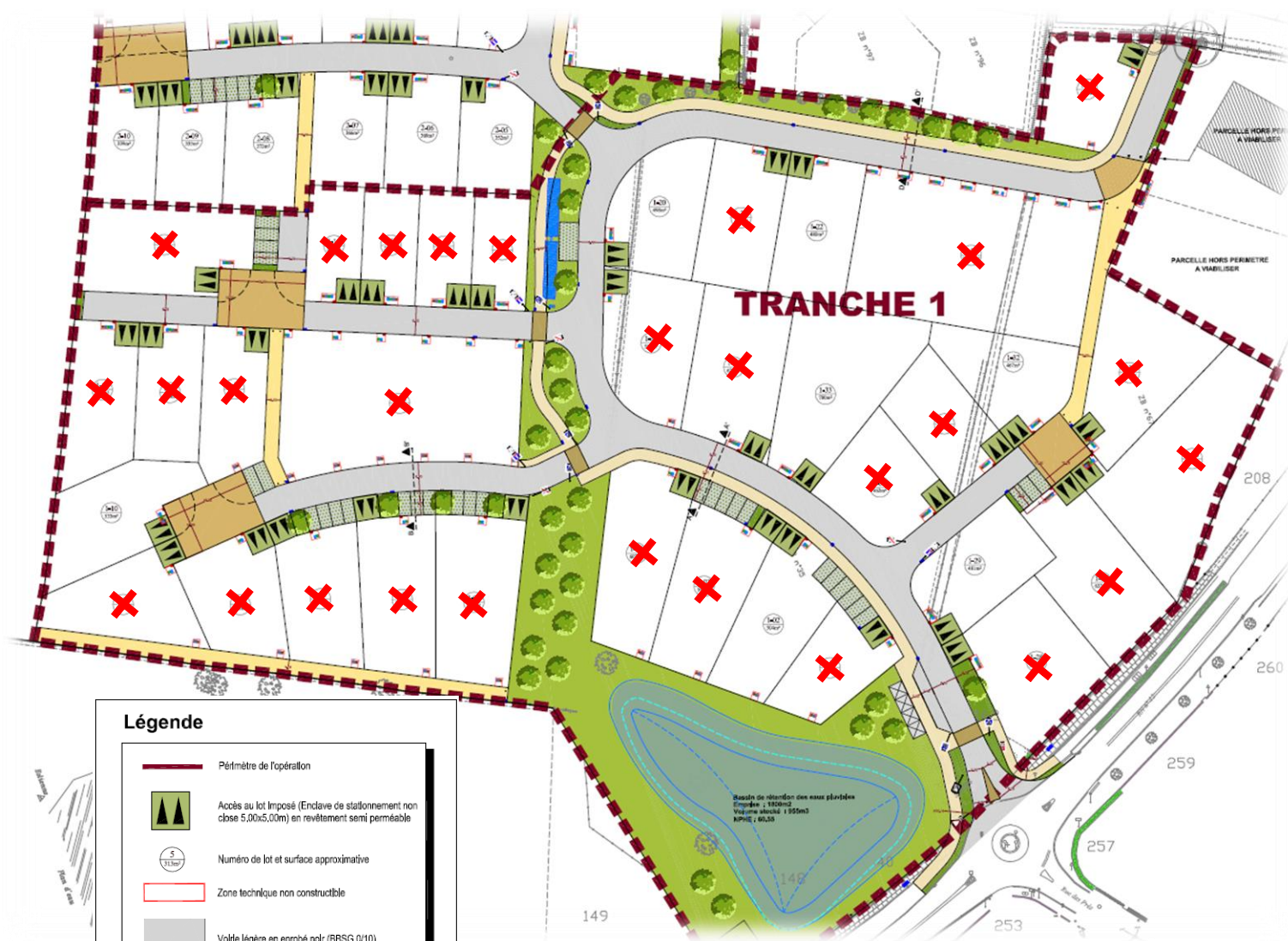


Forêt de la vallée du Couesnon

Le parcellaire de ce nouveau quartier s'articule autour de nombreux espaces de verdure et est structuré par un maillage de cheminements doux raccordé aux diverses commodités. La ZAC dispose de 33 lots libres de constructeur, d'une superficie allant de 278 à 946 m².



Plan de composition - TRANCHE 1



✗ Lots déjà commercialisés



Légende

- Périmètre de l'opération
- Accès au lot Imposé (Enclave de stationnement non close 5,00x5,00m) en revêtement semi perméable
- 11 Numéro de lot et surface approximative
- Zone technique non constructible
- Voie légère en enrobé noir (BBSG 0/10)
- Revêtement en enrobé grenailé
- Vole piétons / cycles en béton désactivé
- Allée piétonne en sable stabilisé
- Stationnements en dalles engazonnées
- Passage piéton en résine pépite
- Espace Vert engazonné
- Espace Vert planté
- Bassin à créer
- Emplacement réservé pour futur Point de regroupement des ordures ménagères
- Réserve Incendie enterrée (120 m³) à créer
- Arbre à planter
- Borne bois à poser

TABLEAU RECAPITULATIF DES LOTS

LISTE DES LOTS LIBRES DE CONSTRUCTEUR					
N°	Adresse	Superficie	Surface Plancher maximum	Prix (HT)	Prix (TTC)
1	28 Rue de la Prairie	370	195		
2	26 Rue de la Prairie	504	195	47 000.00 €	55 908.10 €
3	24 Rue de la Prairie	567	195		
4	22 Rue de la Prairie	607	245		
5	1 Allée des Cercliers	617	245		
6	2 Allée des Cercliers	535	195		
7	3 Allée des Cercliers	480	195		
8	4 Allée des Cercliers	449	195		
9	5 Allée des Cercliers	470	195		
10	6 Allée des Cercliers	533	195	46 500.00 €	55 279.79 €
11	17 Allée des Tanneurs	469	195		
12	15 Allée des Tanneurs	386	195		
13	13 Allée des Tanneurs	411	195		
14	1/3/5/7/9/11 Allée des Tanneurs	1377	638,16		
15	10 Allée des Tanneurs	620	245		
16	8 Allée des Tanneurs	278	175		
17	6 Allée des Tanneurs	278	175		
18	4 Allée des Tanneurs	278	175		
19	2 Allée des Tanneurs	278	175		
20	31 Rue de la Prairie	498	195	45 000.00 €	53 513.95 €
21	29 Rue de la Prairie	480	195		
22	27 Rue de la Prairie	480	195	45 500.00 €	54 131.52 €
23	15/17/19/21/23/25 Rue de la Prairie	1501	569,84		
24	20 Rue de la Prairie	412	195		
25	4 Allée des Tisserands	652	245		
26	5 Allée des Tisserands	946	290		
27	6 Allée des Tisserands	633	245		
28	41 Rue de la Prairie	661	245		
29	39 Rue de la Prairie	481	195	44 000.00 €	52 330.54 €
30	1 Allée des Tisserands	462	195		
31	2 Allée des Tisserands	424	195		
32	3 Allée des Tisserands	467	195	44 500.00 €	52 944.21 €
33	37 Rue de la Prairie	780	290	56 000.00 €	66 438.72 €
34	35 Rue de la Prairie	622	245		
35	33 Rue de la Prairie	551	195		

TABLEAU DES DÉLAIS D'EXECUTION

ETAPES	DÉLAIS D'EXECUTION
1 - Dépôt du permis de construire	1 mois À compter de la signature du compromis de vente et du CCCT et ses annexes
2 - Obtention du prêt et signature de l'acte authentique	6 mois maximum Après signature du compromis
3 - Début des travaux	4 mois maximum A compter de la délivrance du Permis de Construire
4 - Convention de déversement ordinaire dans le réseau d'eaux usées	15 jours minimum Avant l'intervention de la société effectuant le contrôle (STGS) ANNEXE 1
5 - Contrôle de conformité des raccordements au réseau public d'assainissement et au réseau d'eau potable	1 mois minimum Avant la date supposée d'achèvement des raccordements lorsque les tranchées demeurent encore ouvertes https://www.stgs.fr/demande-de-contrôle/ ou en ANNEXE 2
6 - Fin des travaux	Durée de la construction : 18 mois maximum à compter de la délivrance du Permis de Construire

TAXES, FRAIS ET PARTICIPATIONS A PRÉVOIR

Taxe d'aménagement communale	Exonération
Taxe d'aménagement départementale	Suivant la surface taxable de la maison Taux 1,85 %
Taxe Archéologie Préventive	Suivant la surface taxable de la maison Taux 0,40 %
Frais de raccordement à l'Eau Potable, l'EDF et les Télécom	L'acquéreur doit contacter les différents organismes pour les raccordements. 0 Les frais sont à la charge de l'acquéreur.
Participation pour le Financement de l'Assainissement Collectif (PFAC)	Env. 2 000 € à la charge de l'acquéreur
Frais d'implantation de construction par un géomètre	Contacteur un géomètre pour qu'il fasse l'implantation de la construction (les honoraires du géomètre sont à la charge de l'acquéreur)
Acompte forfaitaire	1 000 € qui seront déduits lors de la signature de l'acte authentique d'acquisition (répartis de la façon suivante) : - 900 € d'acompte - 100 € de provision pour frais
Frais de notaire	Calculer lors de la signature du compromis de vente
STGS	La STGS établira un devis (env. 144 TTC) à lui retourner (L'acquittement de la facture est à la charge de l'acquéreur)

REGLEMENT DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) - Zone 1AUez

ARTICLE 1 : TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION INTERDITS

Conditions particulières à la zone 1AUez :

Sont interdits sur l'ensemble de la zone 1AUez, les établissements, installations ou utilisations du sol qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité, ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation et de vie sociale.

Les destinations suivantes sont notamment interdites :

- Hébergement hôtelier
- Industrie
- Exploitation agricole ou forestière
- Entrepôt
- Artisanat
- Commerce

De plus, les garages annexes isolés (détachés de la construction principale) ne sont pas autorisés.

ARTICLE 2 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES

Conditions particulières à la zone 1AUez :

Les destinations suivantes sont autorisées, sous réserve d'être compatibles avec la vocation résidentielle et les équipements du quartier :

- Bureaux
- Services Publics ou d'Intérêt Collectif (SPIC)
- Habitation

De plus, les annexes autres que les garages annexes isolés (abris, piscines...) devront respecter les emprises au sols imposées à l'article 9 du présent règlement.

ARTICLE 3 : ACCES ET VOIRIES

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du code civil.
2. Les caractéristiques des accès et voiries doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir et doivent permettre de satisfaire aux exigences de sécurité et de défense contre l'incendie.
3. D'une manière générale (terrain seul, division ou opération plus importante) l'emplacement de l'accès à la voie publique pourra être imposé pour tenir compte de la sécurité, de la topographie ou de l'environnement.

4. Le permis de construire pourra être subordonné à la réalisation d'aménagements spécifiques concernant les accès et visant à la sécurité des usagers.
5. Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. ADDUCTION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur.

2. ASSAINISSEMENT – EAUX USEES

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément à la réglementation en vigueur. L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.

3. EAUX PLUVIALES

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit garantir l'écoulement des eaux pluviales dans un dispositif individuel ou collectif, à réaliser à la charge du constructeur, favorisant en priorité l'infiltration dans le sol, limitant les débits et permettant l'évacuation des eaux de pluie.

Les mesures de rétention inhérentes au rejet limité, devront être conçues, de préférence selon des méthodes alternatives (noues, tranchées et voies drainantes, puits d'infiltration...) à l'utilisation systématique de bassins de rétention. La réalisation de ces aménagements devra être conçue de façon à en limiter l'impact visuel et paysager depuis les espaces publics.

Le raccordement au réseau d'eau pluvial sera soumis à l'autorisation de l'autorité compétente.

4. RESEAUX DIVERS

L'enfouissement du raccordement aux lignes ou conduites de distribution pourra être imposé notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

ARTICLE 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour être constructible, un terrain doit avoir les dimensions suffisantes pour qu'il soit possible d'y inscrire une construction respectant les règles d'implantation fixées par les articles 6 (implantation par rapport aux voies et emprises publiques) et 7 (implantation par rapport aux limites séparatives) du présent règlement.

ARTICLE 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Conditions particulières à la zone 1AUez :

Les constructions devront s'implanter :

- à 5 mètres minimum de l'alignement des voies automobiles ;
- à 0,80 mètres des autres voies et emprises publiques (cheminements doux, espaces verts, places publiques de stationnement...).

Dans le cas d'une chaussée mixte comportant une voie pour automobiles et un cheminement doux (piétons, vélos...), les constructions devront s'implanter à 5 mètres minimum de l'alignement.

Toutefois, les stationnements couverts et non clos (type carport) pourront être implantés à l'alignement.

ARTICLE 7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Conditions particulières à la zone 1AUez :

Les constructions, parties de constructions, ou extensions, pourront s'implanter en limite séparative. En cas de retrait, celui-ci devra être de 3 mètres minimum.

Toutefois, les constructions annexes détachées de la construction principale (abris, piscines...) pourront être implantées à minimum 1 mètre des limites séparatives.

ARTICLE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES

Sans objet

ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL

Conditions particulières à la zone 1AUez :

L'emprise au sol totale de l'ensemble des constructions est limitée à 60% de la superficie de l'unité foncière.

De plus, l'emprise au sol totale des annexes détachées de la construction principale, exception faite des piscines, est limitée à 20 m².

ARTICLE 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Conditions particulières à la zone 1AUez :

La hauteur maximale des façades de la construction principale est limitée à 6 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

La hauteur maximale des faitages de la construction principale est limitée à 10 mètres.

La hauteur maximale absolue des stationnements couverts et non clos (type carport) attenants à la construction principale est limitée à 3 mètres.

Les annexes détachées de la construction principale devront s'inscrire dans un gabarit défini par un plan vertical de 1,5 mètre en limites parcellaires, prolongé par un plan incliné de 45° vers l'intérieur du terrain, sans dépasser une hauteur maximale de 3 mètres.

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

ARTICLE 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Conditions particulières à la zone 1AUez :

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement, tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit et notamment la végétation existante et les constructions voisines.

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.

D'une manière générale, sauf cas particulier de projets d'une grande richesse architecturale, les bâtiments seront d'un style simple, conforme à l'architecture traditionnelle de la région. Sauf dans le cas de projets intégrés dans des ensembles cohérents qui feront l'objet d'études particulières. Les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète, suivant une palette conforme aux tons en usage dans la construction traditionnelle de la région.

La toiture des stationnements couverts et non clos (type carport) sera de type toit plat ou monopente et en harmonie avec la construction principale.

Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant.

Les clôtures sur voies et emprises publiques seront constituées d'une haie variée doublée ou non d'un grillage d'une hauteur maximale de 1 mètre et implanté en retrait de 0,80 mètre de l'alignement. Les portails et portillons pourront être implanté :

- soit en retrait de 0,80 mètre ;
- soit en retrait de plus de 5 mètres.

En limite séparative, les clôtures seront constituées d'une haie variée doublée ou non d'un grillage d'une hauteur maximale de 1 mètre. Les claustras bois ou les murs en harmonie avec la construction principale pourront être autorisés en prolongement des constructions principales situées en limite séparative ; ces dispositifs sont limités à une hauteur de 2 mètres et une longueur de 4 mètres.

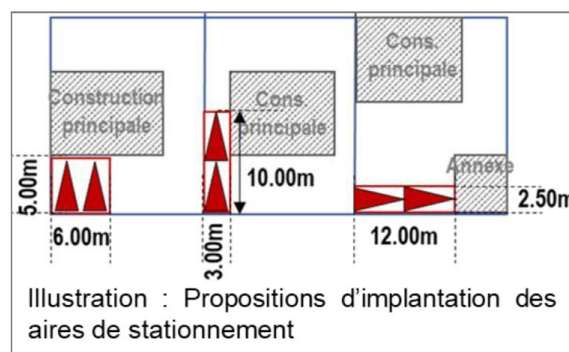
ARTICLE 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Dans la mesure du possible, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et/ou installations et de leur fréquentation doit être assuré en dehors des voies publiques et à proximité immédiate des constructions et/ou installations. Il doit être prévu au moins :

Nature de l'activité	Nombre de places de stationnement imposé
Habitation	2 places par logement. De plus, dans le cas d'opération d'ensemble, 1 place de stationnement pour 3 logements en espace commun ¹ .
Logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat	1 place de stationnement par logement.
Commerces et activités de services	Le nombre de place doit être en rapport avec l'utilisation envisagée et répondre au besoin de stationnement de la totalité des véhicules de livraison, de services, du personnel et des visiteurs, soit 1 place par 40 m ² de surface de plancher ¹ .
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire, artisanales et industrielles	1 place par 80 m ² de surface de plancher de la construction ¹ .
Restaurant et hébergement hôtelier	Une place par 10 m ² de surface de plancher de la salle de restaurant.
Equipements d'intérêt public et de service collectif	Le nombre de place doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

¹ Arrondi par excès

En cas d'impossibilité technique de pouvoir aménager le nombre de places de stationnement lui faisant défaut, le constructeur peut être autorisé à les reporter sur un autre terrain distant d'au plus 300 mètres, sous réserve d'apporter la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.



ARTICLE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Conditions particulières à la zone 1AUez :

Les espaces libres de toute construction ou de stationnement seront aménagés en espaces paysagers adaptés à l'environnement.

Ces espaces libres seront à dominante végétale et plantés d'un arbre à haute tige par tranche complète de 100 m².

ARTICLE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ (ZAC) DE LA PRAIRIE

- 2^{ème} tranche de commercialisation -

FICHE DE LOT

(à joindre à la demande de permis de construire)

Le projet de construction doit être réalisé conformément aux règles d'urbanisme de la zone 1AUez du Plan Local d'Urbanisme (PLU) en vigueur de Saint-Jean-sur-Couesnon, commune déléguée de la commune nouvelle de RIVES DU COUESNON (cf. ANNEXE 3 : Dispositions du PLU applicables au projet).

De plus, le projet de construction est soumis aux prescriptions et préconisations urbaines, architecturales et paysagères suivantes.



DEPARTEMENT D'ILLE ET VILAINE

COMMUNE DE RIVES DU COUESNON



COMMUNE DE RIVES-DU-COUESNON

SAINT-JEAN-SUR-COUESNON

4 rue Nationale

35140 RIVES-DU-COUESNON

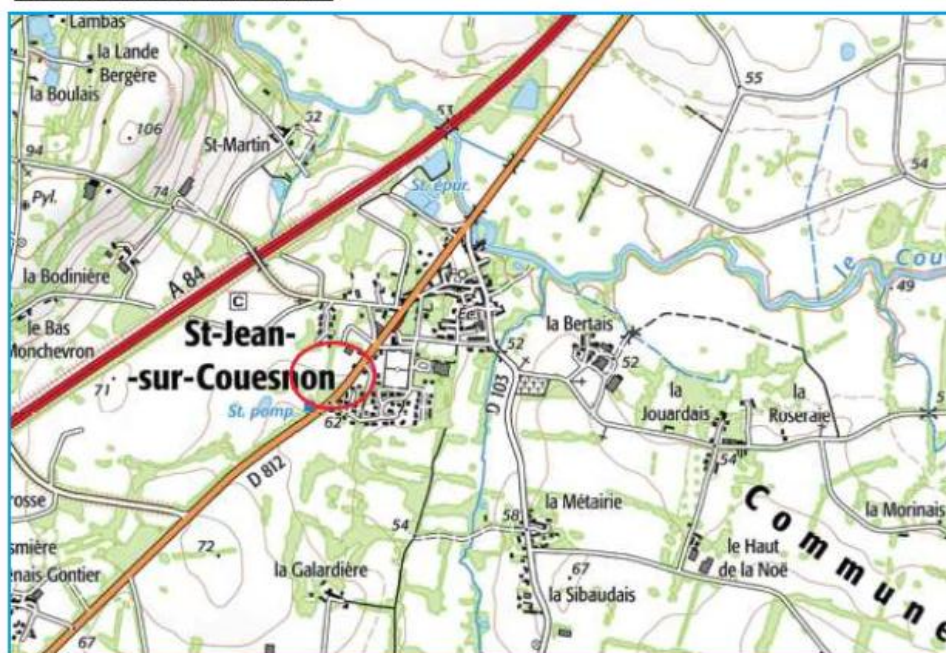
Téléphone : 02.99.39.15.57

"ZAC de la Prairie"

1-33

37 Rue de la Prairie

Plan de situation sans échelle



Géomètres Experts

Denis ATTENCIA
Thomas CHERRIER
Jennifer FARDIN
Arnaud FUTEUL
Raphaël ROUVIERE
Gwenaël SAGNE
Jean de SALABERRY
Samuel TRAVERS

Bureau de Fougères

47-49, Rue Kléber
B.P. 80416
35304 Fougères cedex

Téléphone : 02 99 99 32 32
Télécopie : 02 99 94 39 20

E-mail:
agence.fougères@geomat.fr
GPS : N 48°21'13"
O 1°11'31"

S.E.L.A.S. de Géomètres Experts

Géomètres
GEOMAT
Experts

Plan Individuel de Vente

Références cadastrales :

Référence cadastrale : YB n°186

Superficie : S. = 780 m²

Dressé le : 27/09/2022 par S.J.

Ref. dossier :
RIVE DU COUESNON St Jean_1218513_CNE

Ref. du fichier :
1218513_Impl_E_lotiss_2022-06-27.dwg

Planimétrie: système RGF 93 - CC48
Altimétrie: système N.G.F. I.G.N. 69

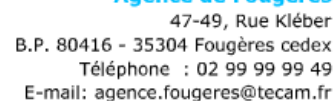
The map displays the following lots and sections:

- lot 1-22**: S. = 480 m², section YB n°181
- lot 1-23**: S. = 1500 m², section YB n°182 : 9a87
- lot 1-30**: S. = 462 m², section YB n°183
- lot 1-31**: S. = 424 m², section YB n°184 : 3a34
- lot 1-32**: S. = 468 m², section ZB n°178 : 3a38
- lot 1-33**: S. = 780 m², section YB n°186
- lot 1-34**: S. = 623 m², section YB n°187
- lot 1-35**: S. = 552 m², section YB n°188

Other sections shown include YB n°179, YB n°180, YB n°185 : 1a30, and YB n°189. The map also features a road, a railway line, and various buildings and structures.

Echelle : 1/500

- Tout déplacement de surbaissé d'entrée et de boitiers, de citerneaux ou de lampadaires, etc... sont à charge de l'acquéreur et ce après avis favorable du lotisseur.



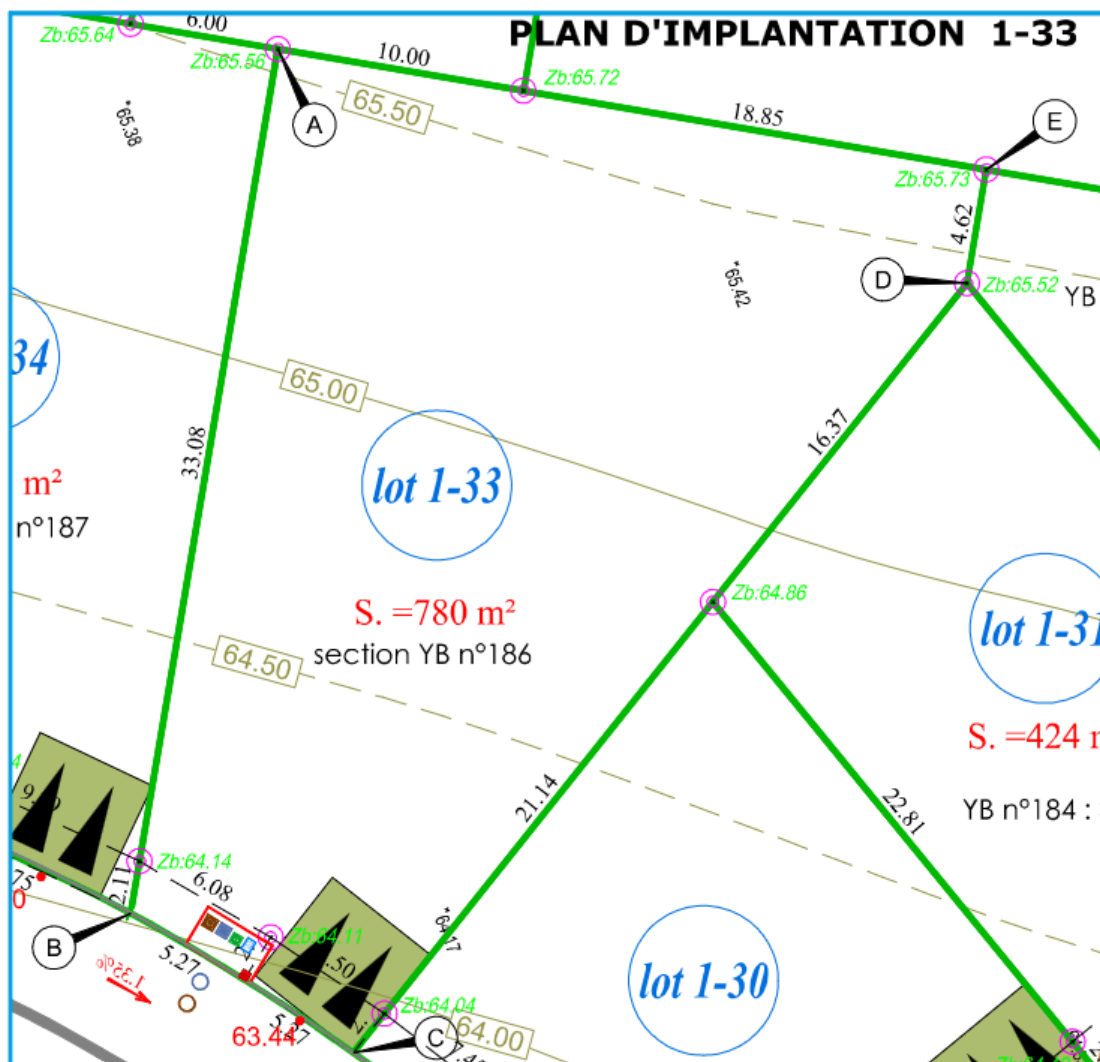


TABLEAU PÉRIMÉTRIQUE				
SOMMET	X	Y	DISTANCE	RAYON
A	1375707.27	7241302.26	35.19	87.57
B	1375701.36	7241267.57	10.54	
C	1375710.29	7241261.98	39.51	28.85
D	1375734.93	7241292.86	4.62	
E	1375735.71	7241297.42	28.85	
A	1375707.27	7241302.26		

GEOMAT

SELAS DE GEOMETRES-EXPERTS
au capital de 1 000 000 €
47-49 Rue Kléber
BP 80416 - 35304 FOUGERES Cedex
Tél 02 99 99 32 32 - Fax 02 99 94 39 20
R.C.S. Rennes D 384 653 044

Certifié par le Géomètre Expert soussigné
A FOUGERES, le 33 septembre 2022
Samuel TRAVERS

www.geomat.fr

Bureau principal : Siège social



47-49, rue Kléber
B.P. 80416
35304 FOUGERES Cedex
Téléphone : 02 99 99 32 32 - Télécopie : 02 99 94 39 20
E-mail: agence.fougeres@geomat.fr

SELAS de GEOMETRES EXPERTS au capital de 1 000 000 Euros - RCS Rennes 384 653 044

Autres bureaux :

Caen (14) - Douvres la Délivrande (14)
Guingamp (22) - Brest (29)
Châteaulin(29) - Landerneau (29) - Rennes (35)
Carentan-les-Marais (50) - Cherbourg (50)
Coutances (50) - Saint Lô (50)
Domfront-en-Poiraie (61) - La Ferté Macé (61)

Permanence : Pontorson (50)

**DESCRIPTIF DE TERRAIN à BATIR
issu d'un lotissement
Loi MACRON**

Article L.115-4 du Code de l'Urbanisme :

« Toute promesse unilatérale de vente ou d'achat, tout contrat réalisant ou constatant la vente d'un terrain indiquant l'intention de l'acquéreur de construire un immeuble à usage d'habitation ou à usage mixte d'habitation et professionnel sur ce terrain mentionne si le descriptif de ce terrain résulte d'un bornage.
Lorsque le terrain est un lot de lotissement, est issu d'une division effectuée à l'intérieur d'une zone d'aménagement concerté par la personne publique ou privée chargée de l'aménagement ou est issu d'un remembrement réalisé par une association foncière urbaine, la mention du descriptif du terrain résultant du bornage est inscrite dans la promesse ou le contrat. – [Anc. art. L. 111-5-3, al. 1er.] »

Article L.271-1 du Code de la construction et de l'habitation :

« Pour tout acte ayant pour objet la construction ou l'acquisition d'un immeuble à usage d'habitation, la souscription de parts donnant vocation à l'attribution en jouissance ou en propriété d'immeubles d'habitation ou la vente d'immeubles à construire ou de location-accession à la propriété immobilière, l'acquéreur non professionnel peut se rétracter dans un délai de dix jours à compter du lendemain de la première présentation de la lettre lui notifiant l'acte...»

COMMUNE DE RIVES-SUR-COUESNON

SECTEUR de Saint-Jean-sur-Couesnon

ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTEE "La Prairie"

CREEE LE 08 février 2008

PARCELLE 1-33

PARCELLE CADASTREE : SECTION YB n°186

SUPERFICIE DU LOT : S. = 780 m²

SURFACE DE PLANCHER MAXIMALE AUTORISÉE : 290m²

Résulte du bornage d'origine effectué après travaux
en 10 mars 2022 par GEOMAT société de Géomètres-Experts à FOUGERES

Dressé le 27 septembre 2022 par GEOMAT société de
Géomètres-Experts à FOUGERES,

Signature :

GEOMAT
SELAS DE GEOMETRES-EXPERTS
au capital de 1 000 000 €
47, 49 Rue Kléber - BP 80416 - 35304 FOUGERES Cedex
Tél 02 99 99 32 32 - Fax 02 99 94 39 20
R.C.S. Rennes D 384 653 044

Bureau principal : Siège social



47-49, rue Kléber
B.P. 80416
35304 FOUGERES Cedex
Téléphone : 02 99 99 32 32 - Télécopie : 02 99 94 39 20
E-mail: agence.fougeres@geomat.fr

SELAS de GEOMETRES EXPERTS au capital de 1 000 000 Euros - RCS Rennes 384 653 044

www.geomat.fr

Autres bureaux :

Caen (14) - Douvres la Délivrande (14)
Guingamp (22) - Brest (29)
Châteaulin (29) - Landerneau (29) - Rennes (35)
Carentan-les-Marais (50) - Cherbourg (50)
Coutances (50) - Saint Lô (50)
Domfront-en-Poiraie (61) - La Ferté Macé (61)

Permanence : Pontorson (50)

Acquéreur	X
Co-Acquéreur	X

N° de lot	1-33
Référence cadastrale	Section YB n°186
Superficie	780 m²
Adresse du terrain	37 rue de la Prairie 35140 RIVES DU COUESNON

Surface plancher autorisée	290 m²
Prix HT	56 000.00 €
Prix TTC	66 438.72 €

Zone du PLU	1 AUez
-------------	--------

PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES, TECHNIQUES ET PAYSAGERES

Coloris	Sans objet
Matériaux	Sans objet
Toitures	Sans objet
Epannelage et mitoyenneté	Sans objet

Accès au lot	 Accès au lot imposé
Stationnements	 Enclave de stationnement non clos
Branchements et coffrets	 Zone technique non constructible : boîte de branchement EU et boîte de branchement EP
	 Zone technique non constructible : citerneau téléphonique, citerneau AEP et coffret basse tension
Cote de niveau de réf	X NGF
Aménagements extérieurs	Sans objet
Plantations	Sans objet

ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ (ZAC) DE LA PRAIRIE

- 2^{ème} tranche de commercialisation -

ANNEXES



ANNEXE 1

CONVENTION DE DEVERSEMENT ORDINAIRE DANS LE RESEAU D'EAUX USEES

Commune :	<i>Pour les demandes émanant d'un locataire, merci d'indiquer les coordonnées du propriétaire de l'immeuble.</i>
Nature abonné :	Nom
Nom abonné :	Prénom
Adresse de branchement	Adresse
.....	
Adresse de facturation	
.....	

Je soussigné(e), ... agissant en qualité de locataire/propriétaire de la propriété située sur la commune de RIVES DU COUESNON (35140), m'engage à réaliser les travaux de raccordement de mon branchement privé suivant les préconisations de la FICHE TECHNIQUE DE BRANCHEMENT D'EAUX USEES ci-jointe.

Au vu de ces éléments :

1. Je demande l'autorisation de déverser dans le réseau public d'assainissement les eaux usées de l'immeuble dont l'adresse est mentionnée ci-dessus,
2. Je m'engage à effectuer le raccordement de cet immeuble au réseau et à contacter la, STGS afin de procéder au contrôle du raccordement (acquittement de la facture à la charge de l'acquéreur et au tarif en vigueur). En cas de non-conformité, je m'engage à réaliser les travaux nécessaires dans un délai de **2 mois**, sous peine d'obturation du branchement par le Service de l'Assainissement. Une visite de recontrôle sera à réaliser (acquittement de la facture à la charge de l'acquéreur et au tarif en vigueur).
3. Je déclare être informé que, dans le cas où je ne procède pas au contrôle obligatoire du raccordement par la STGS, je serai dans l'obligation de financer les contrôles supplémentaires de mon installation.

**Le montant de cette opération, suivant le tarif en vigueur,
est en sus du tarif de contrôle de base.**

Commune de Rives du COUESNON
4 rue Nationale
St Jean sur Couesnon
35140 RIVES DU COUESNON
Tél : 02 99 39 12 57

Fait à
Le
Signature



Fiche technique de branchement d'eaux usées

Quelques conseils pour bien vous raccorder au réseau public d'assainissement collectif

I. Votre situation, et les démarches à entreprendre:

1. Si votre parcelle est desservie par un réseau d'assainissement collectif, vous avez l'obligation de raccorder votre construction neuve, ou votre rénovation, sans délai sur celui-ci, en réalisant un branchement d'eaux usées.
2. Après réalisation du branchement, un contrôle de conformité du raccordement sera réalisé par l'entreprise **STGS**. Pour se faire, vous devez remplir et retourner le formulaire ci-joint par mail ou par courrier postal aux coordonnées indiquées sur ce dernier.
3. Un technicien vous contactera ensuite afin de fixer un rendez-vous, qui peut avoir lieu du lundi au vendredi, de 8h à 18h.

Ce contrôle est **OBLIGATOIRE**.

II. Quelques règles à respecter :

Votre conduite de branchement en partie privée doit être parfaitement étanche. Sa pente minimum doit être de 1 centimètre par mètre. Vous devez vous raccorder à l'aide d'un manchon étanche à joints caoutchouc sur la boîte de branchement.

Seul le déversement des eaux usées domestiques est autorisé : eaux de cuisine, de salle de bain, de lessives et eaux vannes en direct des WC (sans passage sur un appareil de type sani-broyeur).

Il est interdit de déverser des liquides acides ou corrosifs, des carburants, des huiles, des liquides à haute température, des produits de vidange, des corps solides ou ordures ménagères.

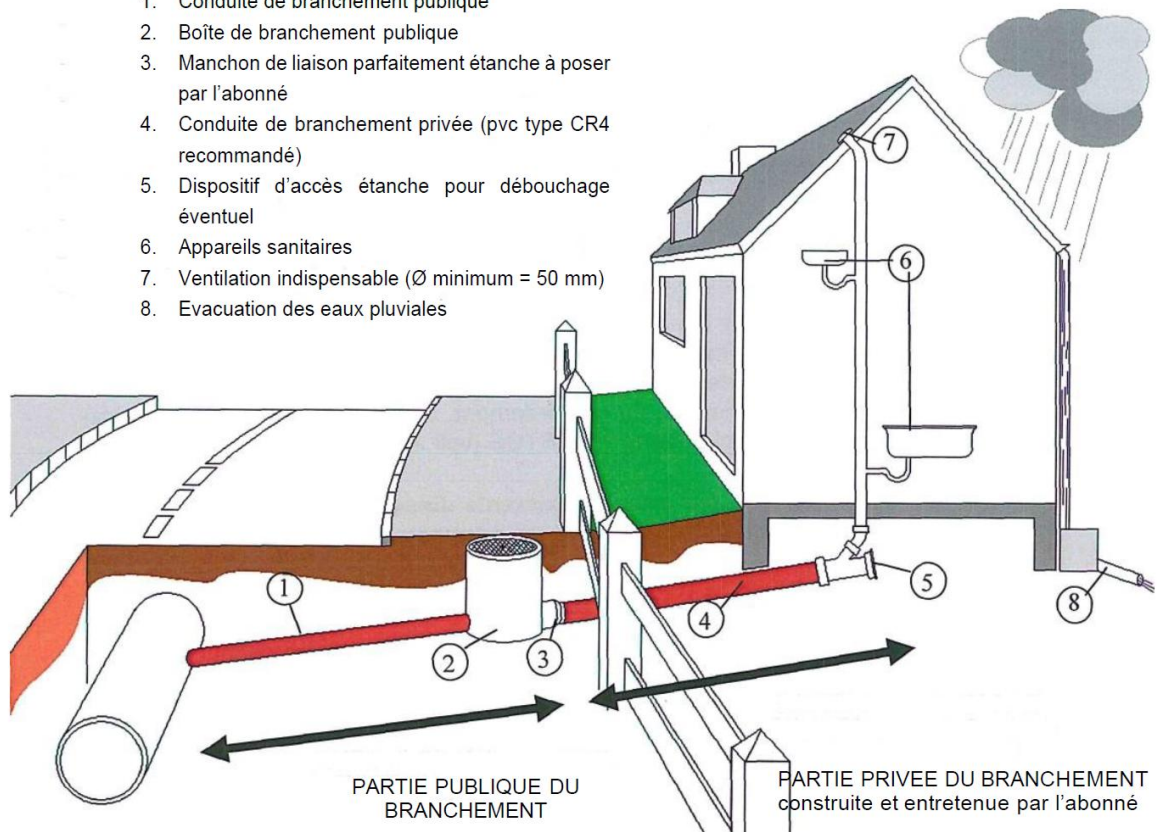
Les eaux usées ne doivent subir aucun traitement avant le déversement.

Les eaux **pluviales** (eaux de toiture, de cours, de drainage, d'épuisement) ne doivent pas être rejetées dans le réseau **public** d'eaux usées. Elles doivent être dirigées vers le fossé, le caniveau ou dans le réseau public d'eaux pluviales. Votre réseau privé

doit être parfaitement étanche aux infiltrations.

III. Descriptif d'un branchement d'eaux usées :

1. Conduite de branchement publique
2. Boîte de branchement publique
3. Manchon de liaison parfaitement étanche à poser par l'abonné
4. Conduite de branchement privée (pvc type CR4 recommandé)
5. Dispositif d'accès étanche pour débouchage éventuel
6. Appareils sanitaires
7. Ventilation indispensable ($\varnothing$ minimum = 50 mm)
8. Evacuation des eaux pluviales



Lien pour télécharger le formulaire de demande de contrôle :

<https://www.stgs.fr/demande-de-contrôle/> ou formulaire sur la page suivante

ANNEXE 3



S.T.G.S.
22 Rue des Grèves – 50307 AVRANCHES Cedex
Tel : 02.33.79.46.79 – Email : eau@stgs.fr

FORMULAIRE DE DEMANDE DE CONTROLE D'UN BRANCHEMENT ASSAINISSEMENT COLLECTIF EXISTANT DANS LE CADRE D'UN BRANCHEMENT NEUF

VISITE : partie privée

DEMANDEUR

☐ Propriétaire ☐ Office Notarial ☐ Mairie ☐ Agence Immobilière

Nom-Prénom :

Adresse :

Code Postal :

Commune :

Commune déléguée :

Téléphone :

Email :

BIEN À CONTRÔLER

Nom-Prénom/Propriétaire :

Téléphone/Propriétaire :

Email :

Nombre de bien à contrôler pour cette adresse :

Nombre de points d'eau à contrôler pour cette adresse :

Adresse du bien à contrôler :

Etage/Escalier/N° Appart :

Numéro et Rue :

Code postal :

Commune :

N° de parcelle (impératif)

Date de la Vente :

Adresse de contact/facturation :

Nom :

N° et Rue :

Code Postal :

Commune :

PERSONNE À CONTACTER POUR LE RENDEZ VOUS

☐ Propriétaire ☐ Office Notarial ☐ Mairie ☐ Agence Immobilière

Nom-Prénom :

Adresse-Commune :

Téléphone :

Email :

☐ J'accepte que les informations mentionnées ci-dessus soient utilisées par STGS dans le cadre de l'exécution du service.

Cordialement,
Signature :

Date : _____



Service Contrôle Collectif
22, Rue des Grèves - 50307 AVRANCHES CEDEX
Tél. 02 33 79 57 42
E-mail : contrôle.collectif@stgs.fr