



LOTISSEMENT « LES PRÉS DU BOURG »

DOSSIER DE COMMERCIALISATION



Commune de BILLE
5 Rue de Fougères 35133 Billé
02 99 97 60 33



SEM du Pays de Fougères
Le Fil, 1 rue de la Moussais 35300 Fougères
Contact : Marie CAPELLE
06 31 66 56 99 / 02 99 94 09 15
m.capelle@orchestram.fr

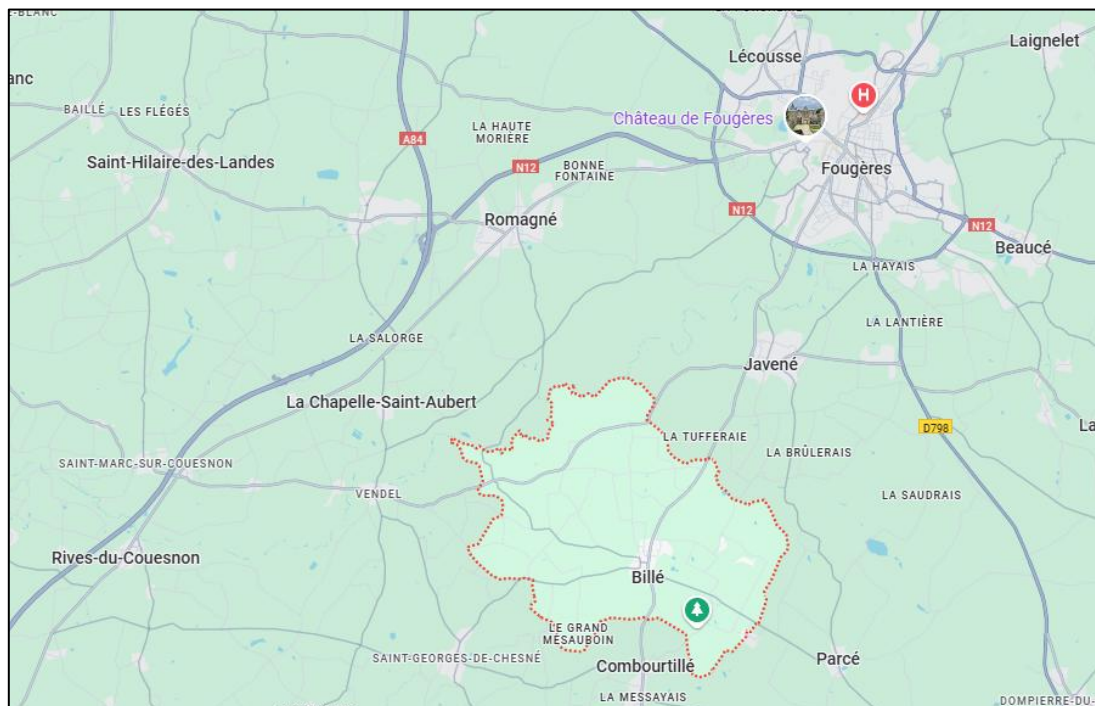
TABLE DES MATIERES

LOCALISATION.....	2
PRESENTATION DE L'OPERATION	3
PLAN DE COMPOSITION	5
TABLEAU RECAPITULATIF DES LOTS	6
TABLEAU DES DELAIS D'EXECUTION	7
TAXES, FRAIS ET PARTICIPATIONS A LA CHARGE DE L'ACQUEREUR.....	7
FOCUS SUR LE RACCORDEMENT A L'EAU POTABLE	8
ANNEXES.....	9
1. Règlement de lotissement	
2. Fiche d'aide au calcul de la surface taxable et de la surface de plancher	
3. Note technique réseaux d'assainissement	
4. Formulaire de demande de devis pour branchement auprès du STGS	

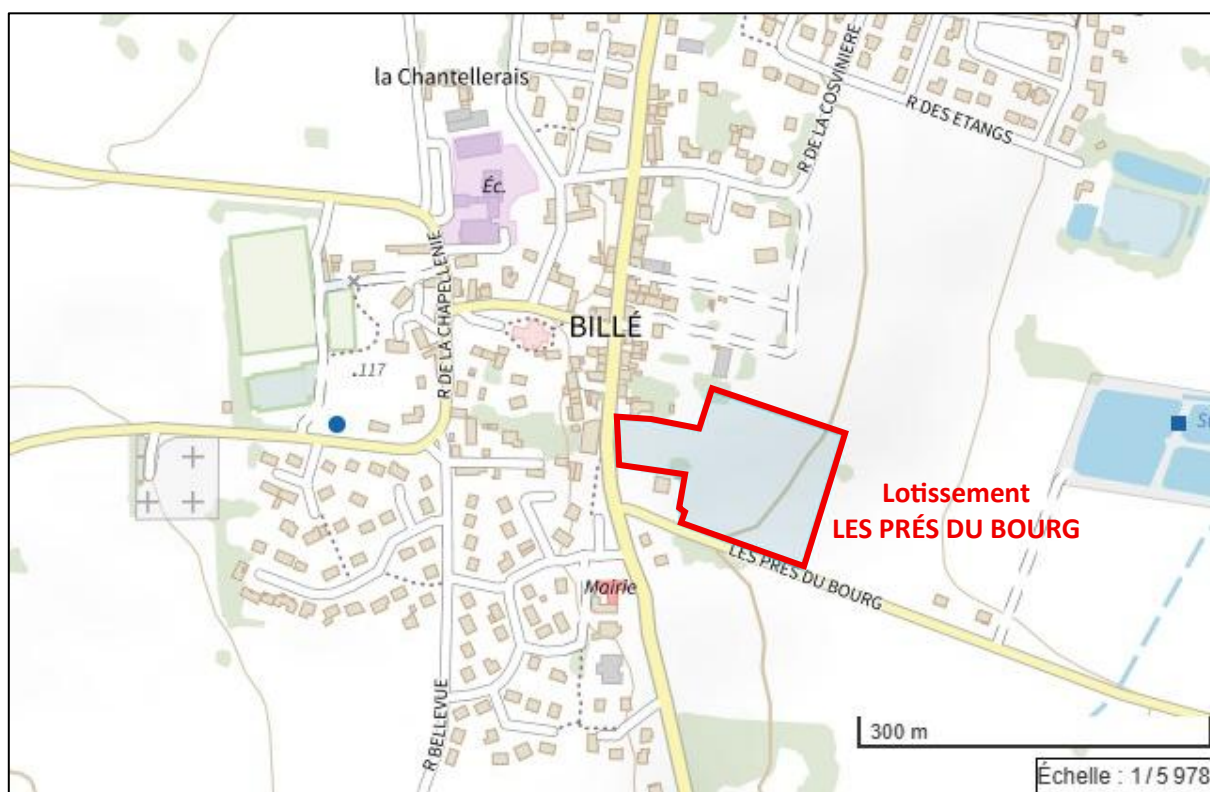
LOCALISATION

Située à seulement 8 km au sud-ouest de Fougères, la commune de **Billé** bénéficie d'un emplacement privilégié, entourée par les communes de Combourtillé, Parcé, Javené, La-Chapelle-Saint-Aubert et Rives-du-Couesnon.

Elle propose une offre de services de proximité répondant aux besoins quotidiens des habitants, notamment une école primaire et des commerces de première nécessité.



Le lotissement « Les Prés du Bourg » se trouve au sud-est de la commune, en cœur de bourg, à l'intersection de la Rue de Fougères et de la Route de Parcé. Il est idéalement situé à 12 minutes du centre-ville de Fougères et à 30 minutes de la rocade rennaise.



PRESENTATION DE L'OPERATION

L'opération s'implante à la sortie du bourg, à proximité des commerces et des équipements publics de la commune.



Mairie

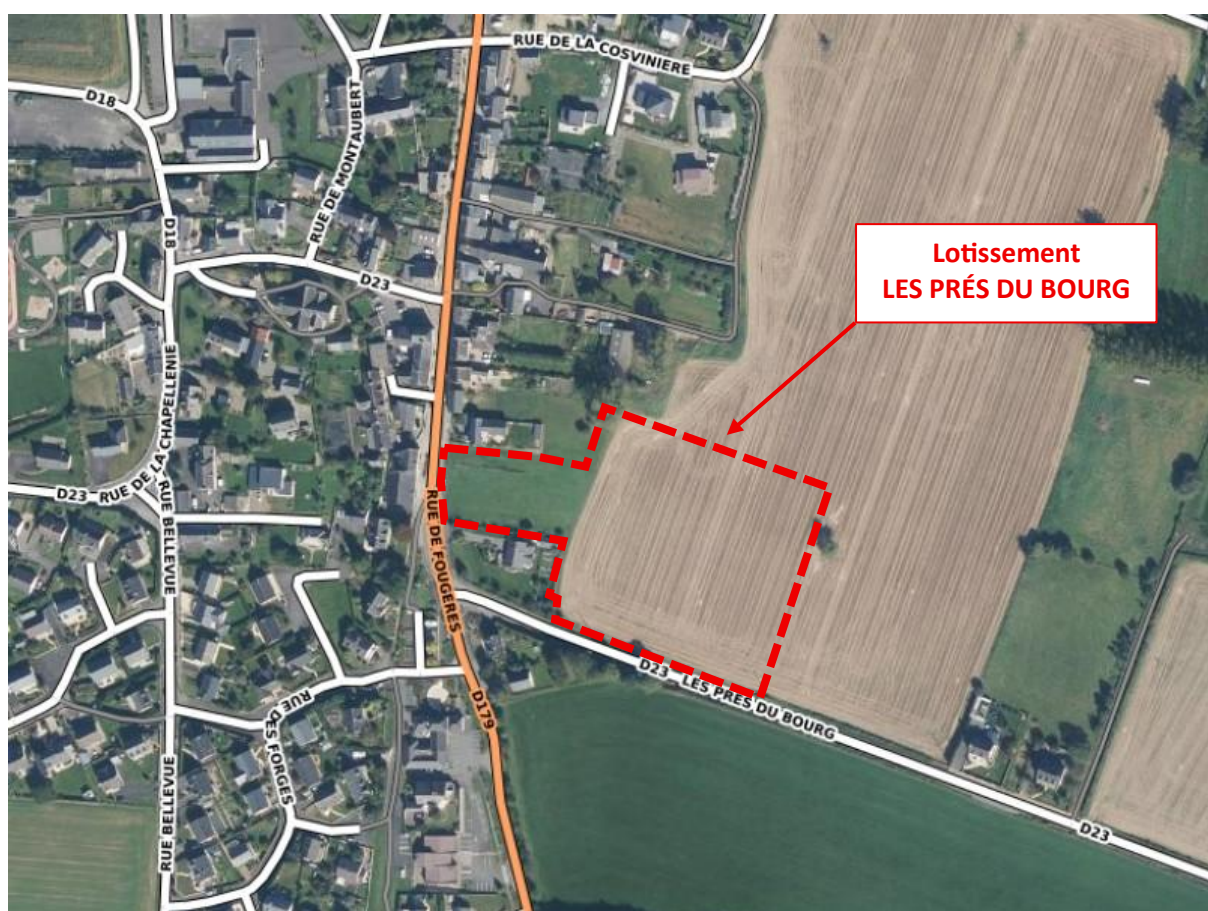


Épicerie



Espace multisport / aire de jeux

En lien direct avec le paysage bocager environnant, le lotissement « **Les Prés du Bourg** » bénéficie d'un cadre de vie paisible et verdoyant. Développé sur une surface de 15 000 m², le lotissement s'organise autour d'une trame paysagère structurée, mettant en valeur une zone humide conservée et valorisée à l'entrée du quartier.



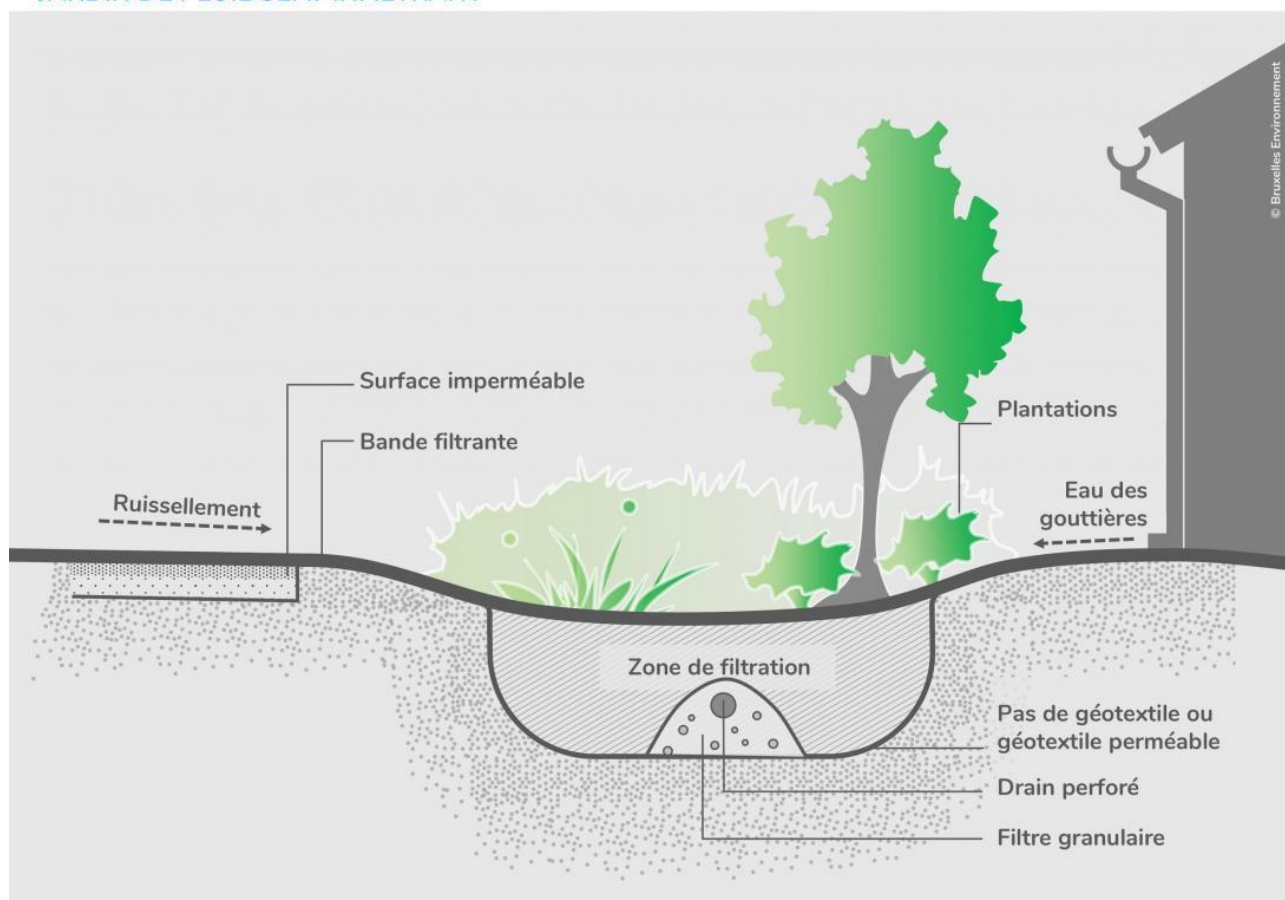
Le projet comprend **25 lots libres de constructeur**, d'une superficie allant de 260 à 419 m², ainsi qu'un macro-lot de 855 m².

L'aménagement privilégie les mobilités douces grâce à un réseau de cheminements piétons connectés aux équipements et services de la commune.

La gestion des eaux pluviales est pensée de manière durable : en cas de précipitations, les eaux pluviales seront infiltrées à la parcelle via des **dispositifs d'infiltration** comme les noues paysagères, les structures drainantes ou les jardins de pluie :

Exemple d'un jardin de pluie :

JARDIN DE PLUIE SEMI-INFILTRANT



PLAN DE COMPOSITION



✗ Lots optionnés ou vendus

*La superficie du macro-lot est de 855 m² et non 860 m² comme indiqué sur le plan

LEGENDE PLAN D'AMENAGEMENT

	Périmètre de l'opération
	Périmètre PLU
	Accès de lot
	Sens de faitage imposé
	Servitude de passage eaux pluviales
	Mur de clôture obligatoire (Ouest Lot)
	Lot
	Enrobé noir voirie
	Parking Pavé à joint engazonné
	trottoir / Allée piétonne
	Engazonnement
	Massif
	Délimitation parking
	Pente de voirie
	Altimétrie de voirie
	Altimétrie TN
	Arbre tige à planter
	Arbres en cépée à planter
	Haie bocagère
	Aire de présentation des conteneurs individuels OM



TABLEAU RECAPITULATIF DES LOTS

Lot N°	Adresse	Surfaces des lots (en m²)	Surfaces Plancher max (en m²)	Prix au m² (en € TTC)	Prix Total (en € TTC)
1	1, 2 et 3 impasse des Hirondelles	855	450	96,00 €	82 080, 00 €
2	2 rue Marcel Roussel	419	200	96,00 €	40 224,00 €
3	4 rue Marcel Roussel	322	180	96,00 €	30 912,00 €
4	6 rue Marcel Roussel	286	180	96,00 €	27 456,00 €
5	8 rue Marcel Roussel	264	180	96,00 €	25 344,00 €
6	10 rue Marcel Roussel	286	180	96,00 €	27 456,00 €
7	12 rue Marcel Roussel	264	180	96,00 €	25 344,00 €
8	14 rue Marcel Roussel	352	180	96,00 €	33 792,00 €
9	5 rue Marcel Roussel	262	180	96,00 €	25 152,00 €
10	7 rue Marcel Roussel	299	180	96,00 €	28 704,00 €
11	9 rue Marcel Roussel	324	180	96,00 €	31 104,00 €
12	11 rue Marcel Roussel	348	180	96,00 €	33 408,00 €
13	7 rue du Lavoir	393	180	96,00 €	37 728,00 €
14	1 impasse des Alouettes	286	180	96,00 €	27 456,00 €
15	2 impasse des Alouettes	278	180	96,00 €	26 688,00 €
16	3 impasse des Alouettes	260	180	96,00 €	24 960,00 €
17	5 impasse des Alouettes	305	180	96,00 €	29 280,00 €
18	4 impasse des Alouettes	295	180	96,00 €	28 320,00 €
19	1 impasse des Mésanges	305	180	96,00 €	29 280,00 €
20	2 impasse des Mésanges	295	180	96,00 €	28 320,00 €
21	3 impasse des Mésanges	360	180	96,00 €	34 560,00 €
22	4 impasse des Mésanges	355	180	96,00 €	34 080,00 €
23	5 impasse des Mésanges	369	180	96,00 €	35 424,00 €
24	1 rue du Lavoir	288	180	96,00 €	27 648,00 €
25	3 rue du Lavoir	298	180	96,00 €	28 608,00 €
26	5 rue du Lavoir	324	180	96,00 €	31 104,00 €

TABLEAU DES DELAIS D'EXECUTION

ETAPES	DÉLAIS D'EXECUTION
1 - Dépôt du permis de construire	3 mois maximum À compter de la signature du compromis de vente
2 - Obtention du prêt et signature de l'acte authentique de vente	6 mois maximum À compter de la signature du compromis de vente
3 - Début des travaux	6 mois maximum À compter de la signature de l'acte authentique de vente
4 – Demande de raccordement au réseau d'eau potable	1 mois minimum Avant l'intervention de la société effectuant le raccordement (STGS) (à prévoir au démarrage des travaux)
5 - Contrôle de conformité du raccordement au réseau public d'assainissement	1 mois minimum Avant l'intervention de la société effectuant le contrôle (SAUR)
6 – Durée de la construction	24 mois maximum À compter de la déclaration d'ouverture de chantier

TAXES, FRAIS ET PARTICIPATIONS A LA CHARGE DE L'ACQUEREUR

Taxe d'aménagement communale	Suivant la surface taxable de la construction Taux 1.5 %
Taxe d'aménagement départementale	Suivant la surface taxable de la construction Taux 2,5 % à partir du 1 ^{er} janvier 2026
Taxe Archéologie Préventive	Suivant la surface taxable de la construction Taux 0,69 € / m ² du 1 ^{er} janvier au 31 décembre 2026 (Délai de 90 jours à compter de l'achèvement des travaux)
Frais de raccordement aux réseaux d'eau potable, d'électricité et de télécommunication	L'acquéreur doit contacter les différents organismes pour les raccordements (les frais sont à la charge de l'acquéreur) Eau potable : STGS https://www.stgs.fr/index/ Assainissement : SAUR https://www.saurclient.fr/ Électricité : ENEDIS https://www.enedis.fr/raccordement-maison Télécommunication : Fournisseur d'Accès Internet https://www.thdbretagne.bzh/11438-le-raccordement-a-la-fibre.htm
Participation pour le Financement de l'Assainissement Collectif (PFAC)	1 500 € Payable 18 mois après la date d'accord du PC ou à réception de la DAACT
Frais d'implantation de la construction par un géomètre	Contacteur un géomètre pour qu'il fasse l'implantation de la construction
Frais de notaire	Calculés lors de la signature du compromis de vente
Indemnité d'immobilisation	1 000 € (Rendus sur présentation de la DAACT)

Pour une demande de branchement neuf à l'eau potable, de pose de compteur ou modification/ déplacement de branchement auprès du STGS, vous devrez remplir le formulaire joint en Annexe 4 et joindre les éléments ci-dessous :

- Plan masse cadastral (Lien vers Géoportail.gouv.fr : <https://www.geoportail.gouv.fr/carte>))
- Plan de situation (Lien vers Géoportail.gouv.fr : <https://www.geoportail.gouv.fr/carte>)
- Joindre des photos ou tout document explicatif
- Copie du permis de construire ou du certificat d'urbanisme

Pour information, après l'enregistrement de votre demande et la visite sur le terrain pour valider votre projet par un agent du STGS, un devis vous sera adressé. A réception du devis signé accompagné du règlement, vos travaux seront planifiés :

- Dans le cadre d'une construction neuve, le STGS doit règlementairement obtenir l'ensemble des autorisations administratives avant de commencer les travaux. Le délai incompressible d'obtention de ces documents est de 3 semaines. Le STGS se réserve un délai d'un mois pour l'exécution des travaux.
- Dans le cadre d'une fourniture et pose de compteur : à réception du règlement, la pose du compteur sera planifiée sous un délai maximum de 5 jours

ANNEXE 1

Règlement du lotissement

Le règlement du lotissement est un document de droit public, **opposable**. C'est ce document que le service instructeur vérifie lors de l'instruction du permis de construire. Une construction doit donc se conformer aux dispositions du règlement du lotissement. Ce dernier ne **déroge aux règles du PLU** mais **précise** certaines dispositions.



COMMUNE DE BILLE

5 rue de Fougères - 35133 Billé
Tel : 02.99.97.60.33

DEMANDE DE PERMIS D'AMENAGER Novembre 2024	Lotissement « Les Prés du Bourg »
---	--

PIECE N°10 – REGLEMENT DU LOTISSEMENT
--

Paysagiste – Ingénierie VRD

ATELIER BOUVIER ENVIRONNEMENT
12 allée de la Grande Égalonne - 35740 PACE
02.99.60.20.88 - a.b.e@wanadoo.fr



CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement fixe les règles et servitudes d'intérêt général devant s'appliquer au lotissement nommé « Les Prés du Bourg » situé sur la commune de Billé. Il se compose de 26 lots à usage d'habitations dont 1 îlot de 3 logements (lot 1) et se réfère au PLUi en vigueur.

La Commune de Billé est dotée d'un PLU approuvé le 01/02/2024 (dont OAP). Les règles en vigueur pour les parcelles concernées par le présent Permis d'Aménager sont celles applicables au zonage U et 1AU.

Il fixe dans les limites du Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes d'urbanisme instituées sur le présent lotissement.

TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Les lots ne pourront pas être utilisés :

- ↪ à des fins agricoles,
- ↪ à l'affouillement du sol en vue de l'extraction de matériaux et de minerais,
- ↪ au camping, caravanning ou stationnement de gens du voyage.
- ↪ comme décharge,
- ↪ comme entrepôts : lieu de dépôts temporaires ou permanents,
- ↪ comme installations classées pour la protection de l'environnement,
- ↪ comme débit de boissons à consommer sur place,
- ↪ pour l'installation ou la construction, qui par sa destination, sa nature, son importance ou son aspect, sont incompatibles avec la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation.

TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL AUTORISES MAIS SOUMIS A DES CONDITIONS SPECIALES

Seules seront autorisées les constructions destinées principalement à l'habitation familiale, et accessoirement à l'exercice d'une profession libérale ne créant pas de gêne pour le voisinage, sous réserve que l'activité puisse s'intégrer dans le volume normal de la construction et de prévoir le stationnement nécessaire en dehors des voies publiques.

CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les surfaces et formes des terrains sont celles indiquées au Plan de Composition (PA04) annexé à l'arrêté de permis d'aménager. Les surfaces indiquées sont des surfaces « projet » susceptibles d'être réajustées après calcul définitif de chaque lot (plan de bornage).

La réunion de 2 lots pour ne réaliser qu'un seul logement est interdite.
Le lot 01 devra recevoir un minimum de 3 logements.

Il existe une servitude de passage de réseau d'eaux pluviales (largeur 1m) en fond du lot 18 au profit du lot 17. Aucun ouvrage ne pourra faire obstacle à cet écoulement gravitaire.

1 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1.1 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions devront s'implanter à l'intérieur de la zone constructible définie au plan de composition du présent permis d'aménager (PA04) et reportée sur le plan annexé à l'acte de vente.

Les constructions doivent être édifiées en fonction des règles définies sur le plan de composition (PA4). Le constructeur doit rechercher, dans le respect du Plan de Composition (PA04) et des règlements d'urbanisme, la meilleure distribution possible pour obtenir un ensoleillement maximum des pièces habitables.

Abris de jardin :

Les abris de jardin en dehors de la zone constructible définie sur le Plan de Composition (PA4), sont autorisés en fond de lot (limite opposée à l'accès) à 1,50m minimum de la limite de propriété (préservation de la haie) et en limite ou à 1,50m au moins des autres limites.

Les abris de jardin ne sont pas autorisés entre l'habitation et la voie interne au lotissement.

1.2 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Lorsque les constructions ne sont pas implantées en limite séparative, un retrait minimal de 1,50m par rapport à cette limite devra être respecté.

Dans tous les cas, les constructions intégreront la zone constructible portée au plan de composition (PA04).

Abris de jardin :

Les abris de jardin en dehors de la zone constructible définie sur le Plan de Composition (PA4), sont autorisés en fond de lot (limite opposée à l'accès) à 1,50m minimum de la limite de propriété (préservation de la haie) et en limite ou à 1,50m au moins des autres limites.

Les abris de jardin ne sont pas autorisés entre l'habitation et la voie interne au lotissement.

2 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les constructeurs doivent indiquer l'altitude des différents niveaux du projet dans le système de nivellement précisé sur le plan de bornage du lot (cotes NGF des bornes).

Les constructions devront respecter les cotes de « RDC Mini » portées sur la PA04 et rappelées sur le tableau à la fin du présent règlement à savoir +0.20m de la voirie publique finie au point le plus bas de la partie non close (accès au lot obligatoire).

La hauteur des constructions est limitée à R+1+Combles. Toute partie de construction élevée au-delà de l'égout du toit devra s'inscrire dans le volume enveloppe défini par des plans de 35° à 45° et ce, dans la limite d'un seul étage. Les combles pourront être aménagés.

La construction ne devra pas excéder 9m mètres au faîtage ou au point le plus haut (3,50m pour les annexes) et 7m au sommet de la façade (3.50m pour les annexes).

Pour l'ensemble des lots :

La hauteur des abris de jardins est limitée à 3.50 m au faîtage.

L'implantation des constructions doit se réaliser sans modifier le relief naturel du terrain afin d'assurer une bonne intégration dans l'environnement et assurer un raccordement aux réseaux gravitaires d'eaux usées et d'eaux pluviales.

Il est interdit de procéder au rehaussement du sol au moyen de buttes ou talus artificiels en limite de propriété.

3 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol maximale des constructions doit respecter les zones constructibles principales et secondaires portées au plan de composition (PA04).

L'emprise au sol d'un abri de jardin est limitée à 12m², en dehors des zones constructibles.

4 – QUALITE ARCHITECTURALE DES CONSTRUCTIONS

Application de l'article R111.21 du Code de l'Urbanisme :

Le permis de construire sera refusé ou ne sera accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit et notamment la qualité et l'identité globale du quartier, l'ambiance de la rue, l'architecture des constructions voisines ainsi que la végétation existante.

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

De manière générale, les bâtiments et clôtures devront être d'une conception simple, conforme à l'architecture des maisons du quartier.

4.1 – Volumes et terrassements

Les constructions et bâtiments nouveaux, les aménagements et les extensions de bâtiments existants doivent présenter une simplicité de volumes s'intégrant dans l'environnement et être adaptés au relief du terrain.

Chaque lot devra comporter un volume principal clair, simple et facile à identifier, sur un plan rectangulaire couvert d'une toiture à deux pentes symétriques traditionnelles, avec éventuellement un ou deux volume(s) annexe(s) placé(s) en situation mineure et accolé(s) au volume principal.

Des multiples extensions sont à éviter.

Les buttes de terre rapportées au pied d'une construction en vue d'en dissimuler un niveau (ou ayant pour effet de créer un faux sous-sol) sont interdites.

4.2 Façades, teintes et ravalement :

Les façades devront être traitées architecturalement de manière soignée, mettant en évidence des volumes simples. Un traitement qualitatif des façades est attendu par mise en œuvre de modénatures (linteaux marqués et / ou entourage des baies, chaînes d'angles affirmées, etc.).

Pour des questions d'homogénéité, les projets ne compteront pas plus de 3 matériaux différents en façade. Les matériaux apparents seront de ton neutre et naturel (pierre, bois, verre) ou enduits.

Le bois, s'il est utilisé, sera laissé brut non vernis, non peint et non langueté pour permettre sa patine naturelle. Il est autorisé en volume principal ou secondaire.

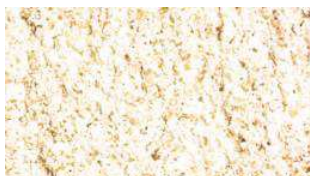
L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc.) est interdit. Sont interdits : la brique creuse apparente, les agglomérés de ciment imitant le moellon, les bardages en rondins de bois et toutes les imitations des matériaux naturels : fausses pierres, faux marbres, faux pans de bois, faux joints d'appareils, etc...

Les corps principaux seront de ton neutre (Vallée de Sèvres, Franche-Comté, Berry, Cévennes chez PRB ou équivalent). Les volumes secondaires pourront être de ton plus soutenu (Kenya, Carthage, Vancouver, Cuba, Vallauris, Marrakech) chez PRB ou équivalent. Les enduits seront de finition talochée, grattée fin ou lissée à la truelle.

PALETTE DE COULEURS AUTORISEES

A - Sur volume principal : teinte claire (exemple Weber, Broutin ou équivalent)

Blanc et blanc coloré :



001 - Blanc cassé



015 - Pierre claire



211 - Blanc bleuté



324 - Blanc craie

B - Sur volume secondaire : teinte sombre (exemple Weber, Broutin ou équivalent)

Gris et gris coloré :



202 - Cendre beige foncé



203 - Cendre beige clair



268 - Cendre vert



276 - gris vert



601 - gris aluminium



615 - gris silex



649 - gris lauze



661 - gris schiste

Enduits colorés :



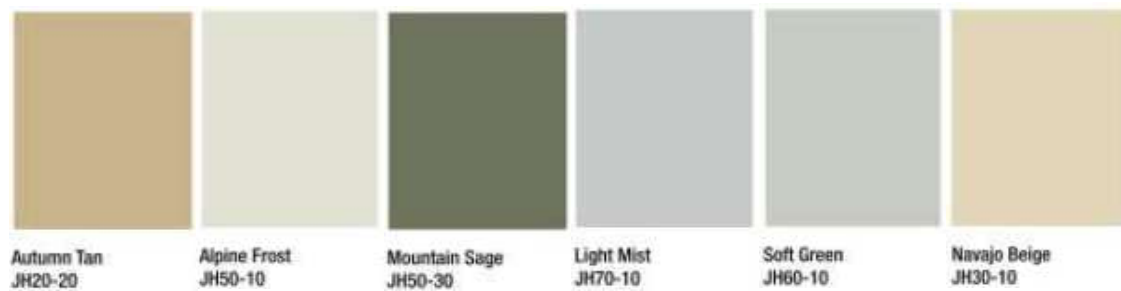
010 - Beige ocre



215 - Ocre rompu

Parement :

Unie, texture lisse ou granitée, unies ou couleurs bois James Hardie ou équivalent.



Il est autorisé 3 teintes ou matériaux maximum par projet.

Les pastiches de style architecturaux exotique ou ancien sont interdits.

L'imitation bois est interdite.

La teinte blanche et les teintes criardes vert, bleue, jaune, rose... ou susceptibles de porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants et des paysages, sont interdits.

4.3 Toiture

Les constructions devront respecter le sens de faitage imposé sur la PA04 pour le volume principal de la construction.

a. Pent

Les volumes principaux seront couverts à 2 pentes avec une pente comprise entre 35° et 45° pour au moins 60% de l'emprise au sol de la construction principale en respectant le sens de faitage imposé sur la PA4.

Toutefois, sous réserve d'être en harmonie avec les bâtiments situés dans l'environnement immédiat, cet angle peut être de 25° minimum pour :

- Les volumes annexes ;
- Les appentis, vérandas et jardins d'hivers.

Les volumes secondaires (40% maximum de l'emprise au sol de la construction principale) pourront être en toiture mono-pentes, à deux pans symétriques et/ou toiture terrasse et ne dépassant pas la hauteur de l'égout du toit du volume principal.

Les toitures terrasses pourront être enherbées.

Les toitures courbes et les toitures à quatre pans « type point de diamant » sont interdites.

b. Couverture

Les volumes principaux seront couverts en ardoise naturelle, en zinc pré-patiné ou en bois.

L'emploi de la tuile est interdit.

Les gouttières seront demi-ronde, pendante et en zinc. Les descentes d'eaux pluviales seront en zinc naturel ou quartz.

Les souches de cheminée seront en pignon et axées sur le faitage.

Les panneaux solaires et photovoltaïques auront une intégration soignée au bâti et respecteront la trame des ouvertures de la façade. Ils seront implantés à l'arrière de la construction principale ou volume secondaire.

Les panneaux devront être intégrés dans le plan des toitures.

4.4 Ouvertures

Les ouvertures de toiture doivent être en harmonie avec l'aspect général de la toiture et des façades. Les châssis de toit seront plus hauts que larges et implantés dans le plan de la toiture, dans le prolongement des ouvertures de la façade.

Sont interdits :

- les lucarnes rampantes et retroussées ;
- la pose de châssis de toit visible depuis l'espace public, qui par leur nombre, leur dimension ou leur localisation dans la toiture, seraient de nature à rompre l'harmonie de celle-ci.

Les menuiseries, y compris les portes et volets seront en bois ou aluminium ou PVC peintes de teinte soutenue (exclus blanc pur).

4.5 Les abris de jardin

Ils seront en bois naturel ou peint de couleur foncée. Les toitures seront de couleur foncé (gris anthracite ou noir).

La tôle est interdite pour la couverture.

4.6 Locaux et équipements techniques

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres seront intégrés dans la haie arbustive. Les modules extérieurs des pompes à chaleur devront être intégrés dans un coffrage et seront interdit en façade de l'entrée de lot.

5 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

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.

L'installation de système de production d'énergie renouvelable fortement encouragée à condition d'être intégrée de façon harmonieuse à la construction et de ne pas présenter de nuisances.

Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment la pente de la toiture dans le cas où ils sont posés en toiture. Ils devront être installés de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.

6 – VEGETALISATION ET CLOTURES

6.1 - Végétation

Les espaces libres de toute construction ou de stationnement doivent être aménagés en espaces végétalisés (à minima engazonnés) pour au moins 25% de leur surface. Ces surfaces non construites doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins par 150m² de terrain non construit.

Les reculs par rapport à l'alignement, hormis les surfaces réservées à la circulation et au stationnement des véhicules, doivent être aménagés en jardin d'agrément, à minima engazonné pour au moins 50% de leur surface.

Les haies devront être soigneusement entretenues. Les haies mono-spécifiques de type thuyas, chamaecyparis, lauriers palme sont interdites.

6.2 - Clôtures

Les clôtures ainsi que les portails participent à la qualité du paysage urbain. Pour ces raisons, elles feront l'objet d'une étude particulière qui tiendra compte d'une recherche cohérente sur l'ensemble des lots en façade de la voie et des spécificités liées à l'occupation de chaque lot.

Pour l'ensemble des lots, les clôtures sont facultatives.

Toute plinthe en ciment en pied de clôture est proscrite.

Les clôtures en grillage composé de panneaux rigides (treillis soudé) sont interdites.

Les essences des végétaux utilisés en clôture devront être choisies parmi les essences communes de la région suivant les prescriptions ci-après.

Sont interdites : les clôtures en plaques de béton, en briques d'aggloméré de ciment non enduites, les grillages sans végétation en clôture sur rue, les matériaux de fortune, constituées de PVC ou de matières synthétiques imitant le végétal.

Le niveau altimétrique des jardins sur espace privé doit correspondre au niveau de l'espace public et non au niveau du RDC de l'habitation (talutage...).

Les clôtures seront constituées de :

TYPE A : HAIE ARBUSTIVE (en façade de lot et bordant les voies d'accès)

Règle générale : Les clôtures seront exclusivement constituées de **haies arbustives**, d'une hauteur de 2,00m maximum (exception faite des fonds de l'ilot 1 bordant la rue de Fougères = se référer clôture type B).

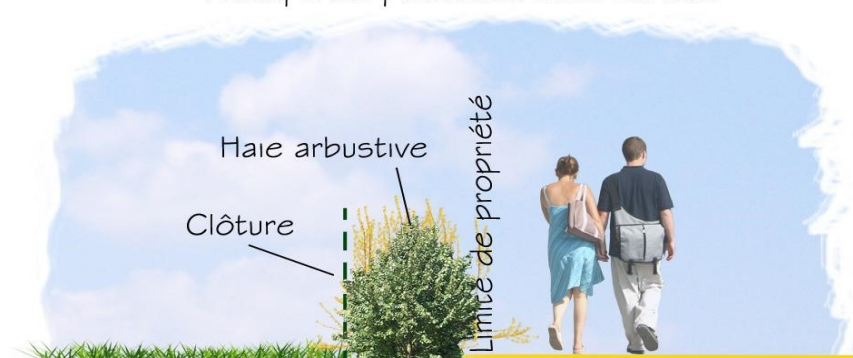
Les végétaux formant cette haie seront choisis parmi des essences affichant des couleurs automnales, des fructifications colorées ou présentant des bois décoratifs, des floraisons en toutes saisons. Il appartient à chaque acquéreur d'assurer régulièrement la taille et l'entretien de la haie ainsi que le remplacement des végétaux défailants par des végétaux de même essence. La plantation de haies mono spécifiques de type thuyas, conifères ou de lauriers palmes est interdite.

Derrière cette haie, vers l'intérieur du lot, il peut être disposé après la réalisation des plantations :

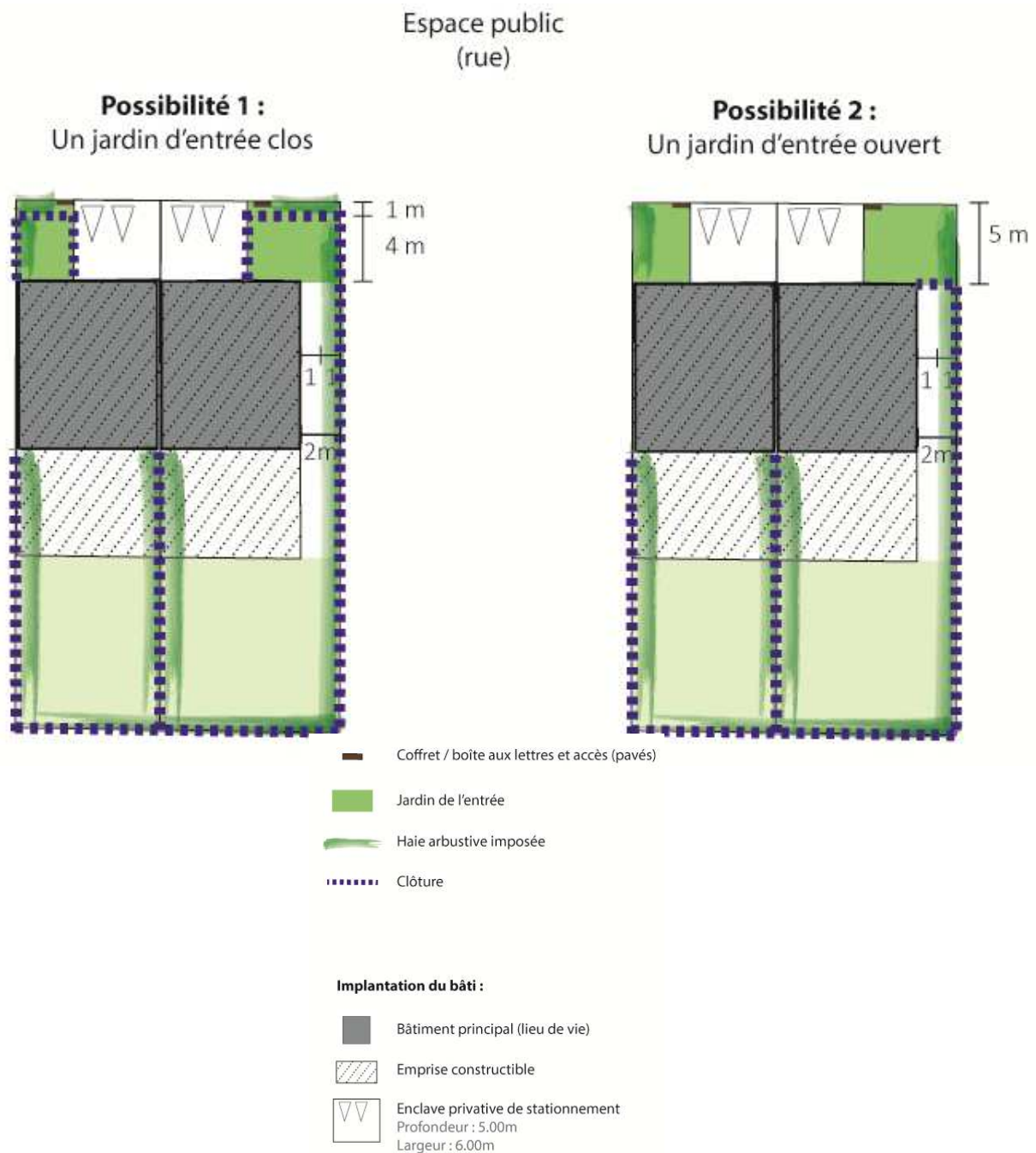
- . un grillage (souple ou rigide / ton vert, gris foncé ou noir), h =1,20m maxi,
- . ou un grillage de type « grillage à mouton » avec des poteaux en piquets bois, h =1,20m maxi,
- . ou une clôture bois ajourée ton naturel type ganivelle, h =1,20m maxi.

Il faut retenir le même type de clôture sur les côtés des dégagements des aires de stationnement non constructibles.

Principe de plantation avec clôture



Si l'habitation n'est pas mitoyenne et n'est pas implantée en limite séparative, l'acquéreur peut clôturer à l'alignement de la façade et non pas en limite de propriété avec l'espace public côté rue. De cette façon l'acquéreur peut aménager l'espace situé entre la façade de sa construction et l'espace public, en jardin d'agrément visible de la rue. (voir schéma ci-dessous).



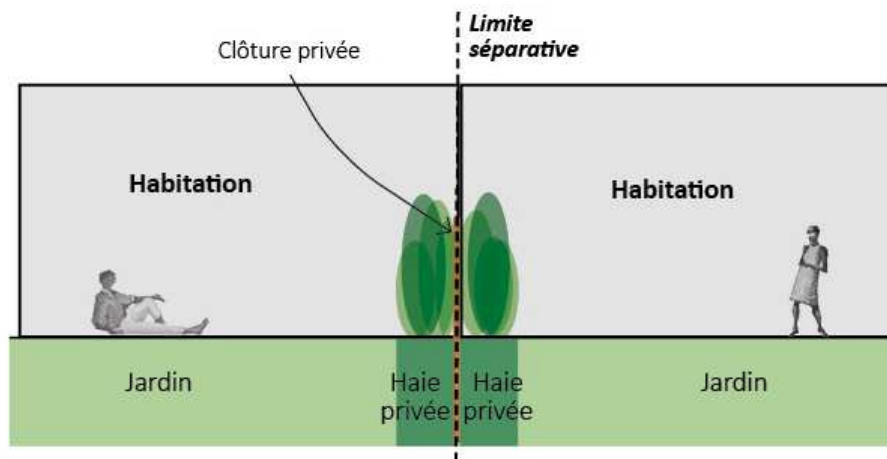
TYPE B : Murs (longeant la rue de Fougères pour le lot 1)

La clôture en fond du lot 1 bordant la rue de Fougères sera composé d'un mur à l'alignement réalisé en pierres à la façon traditionnelle dans une limite de hauteur de 1,20m.

Ce mur sera doublé d'une haie arbustive à l'intérieur du lot suivant les caractéristiques de la clôture type A.

TYPE C : Sur les autres limites et entre les lots

Règle générale : Les haies arbustives sont imposées en limite séparative pour obtenir des filtres végétalisés occultant. Les haies arbustives seront plantées de part et d'autre de la limite séparative sur une largeur de 1m minimum. Les haies peuvent être accompagnées d'une clôture de hauteur 1.50m, implantée sur la limite séparative (voir schéma ci-dessous).



Lorsque les habitations ne sont pas mitoyennes, mais implantées en retrait de la limite séparative, la haie arbustive peut être remplacée par des plantes grimpantes plantées en pied de clôture (pour permettre un passage latéral nécessaire pour l'entretien de la haie).

La clôture d'une hauteur maximale de 1,50m est constituée soit par :

- . un grillage (souple ou rigide / ton vert, gris foncé ou noir),
- . ou un grillage de type « grillage à mouton » avec des poteaux en piquets bois,
- . ou une clôture bois ajourée ton naturel type ganivelle,

Ce grillage (ou clôture bois) doit être doublé d'une haie végétale vive de 2m de hauteur maximale à maturité, composée d'essences variées choisies suivant les prescriptions ci-après.

Lorsque la construction est établie sur la limite séparative, un élément construit de hauteur maximum 2m de type mur ou palissade bois est autorisé en prolongement du pignon sur une longueur maximum de 4m créant ainsi une séparation visuelle avec le voisin. Les murs seront réalisés dans la continuité des matériaux et teintes de la façade.

Les hauteurs indiquées ci-dessus sont à considérer par rapport au niveau du domaine public, les propriétaires devant, si besoin, reprendre le profil du terrain à l'intérieur de leur lot : les clôtures devront en outre épouser le profil du terrain.

Portails et portillons

Les portails et portillons sur rue, s'ils existent, doivent avoir une hauteur comparable à celle des clôtures dans lesquelles ils s'inscrivent.

Le portillon sera traité dans la continuité de la clôture adjacente et s'harmonisera avec son matériau.

Les portillons constitués de PVC sont interdits.

Un accès direct sur les espaces communs peut se faire par un portillon incorporé à la clôture s'ouvrant vers l'intérieur de la parcelle pourvu que son implantation prenne en compte les plantations sur l'espace public.

PRESCRIPTIONS PAYSAGERES

Description des types de haies et des essences végétales à privilégier / à proscrire.

LES HAIES

Les végétaux formant les haies sont à choisir parmi des essences à feuillage caduc et persistant (en feuille tout l'hiver) aux dimensions adaptées pour limiter l'entretien (2.50m de hauteur et de largeur maximum). ; Il incombe à chaque acquéreur d'assurer régulièrement la taille et l'entretien de la haie ainsi que le remplacement des végétaux en mauvais état. Les arbustes présentant des couleurs automnales, des fructifications colorées, des bois décoratifs, des floraisons en toutes saisons sont à privilégier pour leur participation à la qualité du cadre de vie du quartier. Les arbustes nourrissant les oiseaux ou avec un potentiel mellifère sont à privilégier pour leur intérêt écologique (favorisation de la biodiversité dans le quartier).

1 - LES FONCTIONS ET BIENFAITS D'UNE HAIE

Structuration : La haie marque la limite de propriété, elle vient végétaliser parfois une clôture ou fait office elle-même de clôture.

Ornementale : Les feuillages, les fleurs ou les fruits des arbustes offrent un panel de couleurs et de senteurs qui viennent rythmer le paysage au fil des saisons et change les ambiances du quartier. La haie améliore ainsi la qualité du cadre de vie de tous, rend lisible les espaces publics et rompt la monotonie des espaces urbains immuables.

Isolement visuel : La haie est souvent plantée pour son caractère occultant (préserver son intimité) mais il est important de préserver certaines perspectives visuelles afin d'ouvrir le regard et de ne pas se sentir « enfermé » dans son jardin.

Climatique : Pour les amateurs de potagers, elle protège les espaces stratégiques contre le vent, le froid et le soleil.

Ecologique : En favorisant une haie locale, qui abrite et nourrit de nombreux insectes, oiseaux, rongeurs, on participe à la sauvegarde des écosystèmes et le jardin s'intègre dans son environnement.

Agronomique : Elle crée des espaces tampon qui limitent le ruissellement des eaux pluviales lors des fortes précipitations et diminue le risque d'inondation. La haie limite l'érosion des sols via le système racinaire.

2 - LES TYPES DE HAIES

Les Haies arbustives : Composées d'arbustes persistants et caducs (non persistants) à floraison variée et de taille comprise entre 0,80 et 2,00 m de hauteur.

Les Haies libres : Composées d'arbustes persistants et caducs à floraison variée et de taille comprise entre 1,50 et 2,50 m de hauteur. Les haies libres sont constituées d'essences arbustives allant naturellement jusqu'à 2.50m de hauteur, ceci afin de limiter leur taille et leur entretien. La haie vit d'elle-même.

Les Haies bocagères : Composées d'essences locales persistantes et caduques de taille comprise entre 2,50m et plus. Elles s'établissent sur 3 strates : herbacée, arbustive et arborée. Elles favorisent donc davantage la biodiversité.

3 - ESSENCES : Proposition de composition

Arbustes persistants dont la taille est comprise entre 0.80 et 2.00m :

Prunus laurocerasus 'Otto Luyken'
 Pieris 'Flaming Silver'
 Ceanothus thyrsiflorus 'Skylarck'
 Osmanthus x burkwoodii
 Choisya ternata
 Pittosporum tenuifolium
 Viburnum tinus 'Purpureum'
 Ceanothus thyrsiflorus 'Skylarck'
 Phillyrea angustifolia...
 (liste non exhaustive)



Source : lotissement St Anne à Vitré

Arbustes caducs ou graminées dont la taille est comprise entre 0.80 et 2.00m :

Feuillage décoratif.....

Salix purpurea 'Nana'
 Salix elaeagnos 'Angustifolia'
 Berberis thunbergii 'Harlequin'
 Cornus sanguinea
 Euonymus alatus
 (liste non exhaustive)

Floraison printanière

Deutzia gracilis

 Spirea japonica
 Spirea thunbergii
 Viburnum opulus 'Compactum'
 Viburnum plicatum
 Viburnum nudum
 Weigela florida
 Forsythia intermedia
 Spiraea x 'Thunbergii'...
 (liste non exhaustive)

Floraison
 estivale.....

Fuchsia
 Potentilla fruticosa
 Vitex agnus castus
 Spiraea X Bumalda ...
 (liste non exhaustive)

Effet de légèreté

Miscanthus sinensis
 Stipa tenuissima
 Molinia arundinacea 'Karl
 Foester'...
 ... (liste non exhaustive)

Vivaces, graminées et couvre-sol dont la taille est comprise entre 0,40 et 1,50m :

Feuillage persistant (couvre-sol).....	Rubus trilobus 'Betty Ashburner' Hedera algeriensis 'Bellecour' Hedera helix 'Needle Point' Geranium macrorrhizum Epimedium pubigerum Vinca major 'Alba' (liste non exhaustive)
Floraison printanière.....	Salvia microphylla Leucanthemum vulgare Iris sibirica ... (liste non exhaustive)
Floraison estivale / automnale.....	Achillea millefolium Rudbeckia fulgida Echinacea purpurea Verbena bonariensis Gaura lindheimeri Perovskia atriplicifolia Aster ericoides Anemona japonica Santolina chamaecyparissus ... (liste non exhaustive)
Effet de légèreté	Pennisetum alopecuroides Carex buechananii Carex oshimensis ... (liste non exhaustive)
Grimpantes.....	Trachelospermum jasminoides Clematis armandii 'Snowdrift' Hydrangea seemanii Lonicera similis var. Delavayi Rosa x 'Aloha' Rosa x banksiae 'Purezza' Rosa x filipes 'Dentelles de Malines' ... (liste non exhaustive)

4 - LES ESSENCES ARBUSTIVES INTERDITES

L'emploi de thuyas, conifères ou de lauriers palmes est interdit de même que certains genres de bambous. Voir tableau ci-dessous.



ESPÈCES INVASIVES AVÉRÉES :

Plantes portant atteinte à la biodiversité avec impacts économiques majeurs (IA1i ou IA13) :

Egeria densa Planch.
Ludwigia peploides (Kunth) P.H.Raven
Ludwigia uruguayensis (Cambess.) H.Hara
Myriophyllum aquaticum (Vell.) Verdc.

Plantes portant atteinte à la biodiversité (IA1i) :

Azolla filiculoides Lam.
Baccharis halimifolia L.
Bidens frondosa L.
Carpobrotus acinaciformis x *edulis*
Cortaderia selloana (Schult. & Schult.f.) Asch. & Graebn.
Crassula helmsii (Kirk) Cockayne
Lagarosiphon major (Ridl.) Moss
Lemna minuta Kunth
Polygonum polystachyum C.F.W.Meissn.
Prunus laurocerasus L.
Reynoutria japonica Houtt.
Reynoutria sachalinensis / x *bohemica*
Rhododendron ponticum L.
Senecio cineraria DC8
Spartina alterniflora Loisel.

Espèces émergentes (IAle) :

Allium triquetrum L.
Impatiens glandulifera Royle
Hydrocotyle ranunculoides L.f.
Lathyrus latifolius L.
Laurus nobilis L.
Paspalum distichum L.



ESPÈCES INVASIVES POTENTIELLES :

Invasive absente du territoire mais présente dans un département limitrophe (IP1) :

.

Invasives uniquement en milieu fortement anthropisé, mais dont l'invasivité en milieu naturel est connue ailleurs dans le monde (IP2) :

Ailanthus altissima (Mill.) Swingle
Buddleja davidii Franch.
Cyperus esculentus L.
Senecio inaequidens DC.

Plante causant des problèmes à la santé humaine, ayant tendance à montrer un caractère envahissant (IP3) :

Ambrosia artemisiifolia L.
Datura stramonium L. subsp. *stramonium*
Heracleum mantegazzianum

Plantes encore accidentelles, ayant tendance à envahir les milieux naturels (IP4) :

.

Plantes naturalisées ou en voie de naturalisation, ayant tendance à envahir les milieux naturels (IP5) :

Acacia dealbata
Acer pseudoplatanus
Anthemis maritima L.
Claytonia perfoliata Donn ex Willd.
Cornus sericea
Cotoneaster horizontalis Decne.

Cotoneaster franchetii
Cotoneaster simonsii Baker
Cotoneaster x watereri
Cotula coronopifolia L.
Cuscuta australis R. Br.
Elaeagnus x submacrophylla Servett
Elaeagnus angustifolia L.
Elodea nuttallii (Planch.) H.St.John
Epilobium adenocaulon Hausskn.
Impatiens balfourii Hook.f.
Impatiens parviflora DC.
Lemna turionifera Landolt
Lindernia dubia (L.) Pennell
Lobularia maritima (L.) Desv.
Petasites fragrans (Vill.) C.Presl
Petasites hybridus (L.) P.Gaertn., B.Mey. & Scherb. subsp. *hybridus*
Pyracantha coccinea M.Roem.
Robinia pseudoacacia L.
Rosa rugosa Thunb.
Yucca gloriosa L.

Source : QUERE E., GESLIN J., 2016 - Liste des plantes vasculaires invasives de Bretagne. DREAL Bretagne, Région Bretagne. Conservatoire botanique national de Brest, 27 p. + annexes

Disponible à l'adresse : https://www.cbnbrest.fr/site/pdfERICA/uploads/CBNB_Quere_2016b_63312.pdf



ESPÈCES ENVAHISSANTES (COMPLÉMENT) :

A proscrire :

- Tous les bambous traçants (racines latérales souterraines puissantes) des genres suivants :
Phyllostachys / *Semiarundinaria* / *Pleioblastus* / *Sasa*

- Le Sumac vinaigrier : *Rhus typhina*

5 - REALISATION

Si plantations sur deux rangs en **quinconce** :

=> Distances de plantations : **0,80 à 1,50 m**

=> Distances de la limite de propriété : Si < 2 m de hauteur = **0,50 m**.

=> Période de plantation : **Octobre à mars**.

Technique de plantation :

Planter sur bâche (privilégier la bâche biodégradable comme la toile de paillage en jute, chanvre ou fibre de coco).

A éviter : le gazon synthétique, la bâche plastique, le paillage minéral (paillis d'ardoise, gravier, pouzzolane).

Un paillage d'écorces (privilégier l'écorce de pin ou les plaquettes de bois de peupliers ou hêtre..)



Ecorce de pin maritime



Plaquettes de bois peuplier



Plaquettes de bois hêtre

- Planter sur sol nu (les herbacées sauvages viendront créer une strate basse naturelle).
- Tranchée de 50 cm x 50 cm.
- Aération de la terre.
- Apport d'amendement ou fumure de fond.
- Arrosage.

6 - ENTRETIEN

1ère année:

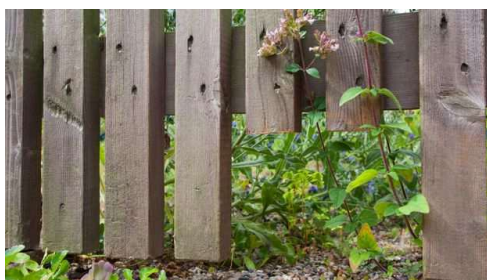
- Suppression des adventices aux pieds (herbes sauvages non désirées).
- Binage pour favoriser l'hydratation.
- Taille de formation des arbustes (selon la forme souhaitée).

Années suivantes:

- Taille après chaque période de végétation, en juillet et en septembre-octobre.

Passages petite faune :

La clôture sera ajourée et avec un maillage ou un espace de 10cm en pied de clôture permettant le passage de la petite faune d'une parcelle à l'autre.



7 – STATIONNEMENT

7.1– Stationnement automobile

Afin d'éviter le stationnement continu des véhicules sur les voies publiques, chaque lot doit comporter un dégagement non clos prévu au plan de composition de 6m de large et 5m de profondeur permettant de recevoir 2 véhicules. Pour le lot 1 devant recevoir 3 logements, il est attendu 3 dégagements non clos suivant la PA04.

Pour les professions libérales, on comptera une place banalisée supplémentaire par tranche de 15 m² de Surface de Plancher entamée réservée à l'activité.

Si un portail est mis en place, il est positionné en fond d'enclave. Les vantaux des portails et portillons ne peuvent s'ouvrir sur le domaine public.

Le revêtement laissé à l'appréciation de l'acquéreur devra être de qualité paysagère (dallage, pavage, pavés joints engazonnés) et/ou observant une certaine perméabilité dans la mesure du possible (gravillons, pavés à joint gravier, bandes de roulement en béton).

7.2– Stationnement vélo

Il n'est pas fixé de règles pour les logements individuels.

8 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

8.1– Desserte par les voies ouvertes au public

Une voirie intérieure réalisée dans le cadre de la mise en viabilité de l'opération, dessert l'ensemble des lots. Les accès des lots se font donc exclusivement depuis la voirie intérieure projetée et suivant les parties non closes obligatoires posées sur la PA04.

Il ne sera autorisé qu'un seul accès véhicules par lot à partir de l'aire privative de stationnement (partie non close) imposée au plan de composition et comptant 2 places de stationnement. A noter que le lot 1 recevant 3 logements mettra en place 3 parties non closes.

Un accès piéton secondaire sera possible pour les lots présentant un fond de lot donnant sur un espace vert public.

La voie est conçue pour permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

8.2– Desserte par les réseaux

8.2.1 - Réseaux divers (électricité, télécommunications, fluides divers)

Pour l'ensemble des lots, les constructions doivent être raccordées aux réseaux souterrains d'Electricité Basse Tension, de Télécommunications (génie civil uniquement et préfibrage), d'Eau potable, mis en place par le lotisseur, les branchements se faisant en souterrain. Même s'ils n'envisagent pas de bénéficier du téléphone dans l'immédiat, il est recommandé aux acquéreurs de poser un fourreau reliant le coffret à la construction.

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

8.2.2 - Assainissement

Eaux usées

Les eaux et matières usées recueillies sur chaque lot doivent être canalisées gravitairement vers le réseau construit à cet effet, par l'intermédiaire de la boîte de branchement à passage direct implantée par le lotisseur à l'intérieur du lot.

Le raccordement sur la boîte de branchement devra être impérativement vérifié par le gestionnaire du réseau public d'assainissement, à la demande du propriétaire ou de son constructeur et avant remblaiement de la tranchée.

Gestion des Eaux Pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Il existe une servitude de passage de réseau d'eaux pluviales (largeur 1m) sur le lot 18 au profit du lot 17. Aucun ouvrage ne pourra faire obstacle à cet écoulement gravitaire.

Le principe retenu est celui de la gestion des eaux en infiltration obligatoire sur la parcelle.

Les porteurs de projet devront **avoir un regard neuf et innovant lors de la création et la réalisation du projet**, afin de concevoir ce dernier en lien avec le contexte de la parcelle.

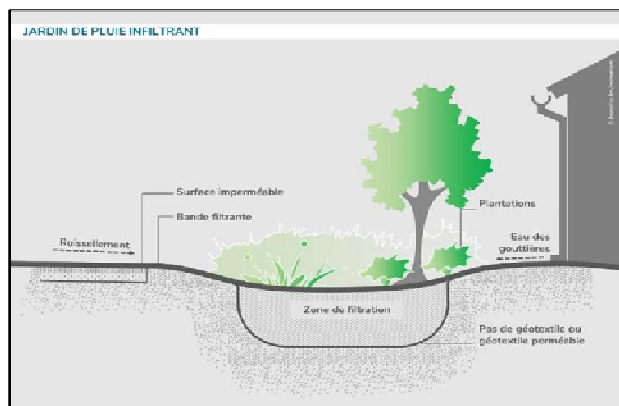
On peut citer par exemple l'intégration de la gestion des eaux pluviales avec **la réalisation d'un « Jardin de pluie »**.

Les eaux pluviales de chacun des lots seront **évacuées en surface et les parcelles ne disposeront pas de boîtes de branchements enterrées pour le raccordement du trop-plein. La gestion des eaux pluviales sera réalisée sur la parcelle privée**, en privilégiant donc l'écoulement de surface. **Avant le rejet du trop-plein vers le domaine public**, les porteurs de projet devront **mettre en œuvre un dispositif d'infiltration** gérant l'ensemble des eaux pluviales sur la parcelle.

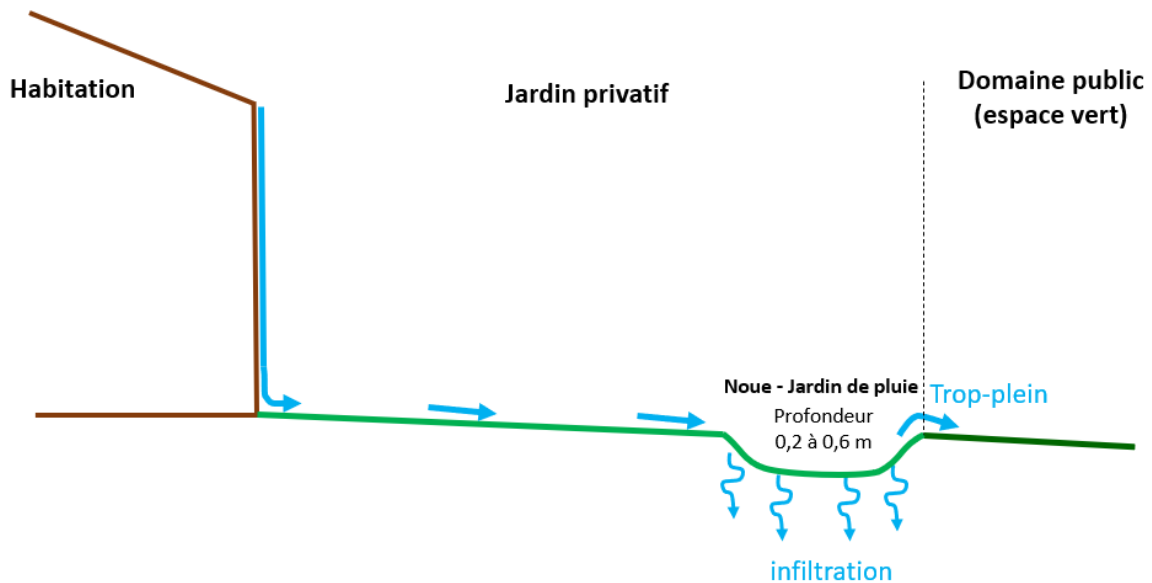
Nous attirons l'attention des futurs acquéreurs sur la nécessité d'intégrer ce principe de gestion dans l'étude de leur projet d'habitation. Pour faciliter l'étude, une cote de raccordement du trop-plein sur le domaine public sera fournie pour chaque terrain (cote de voirie cf PA04/PA08). **Le raccordement ne pourra en aucun cas être à une cote inférieure à celle qui sera attribuée à la parcelle.**

La technique est laissée libre aux porteurs de projet. Pour exemple, nous vous proposons ci-après des photographiques de jardins de pluie, ainsi que plusieurs solutions « classiques », sous formes de schéma.

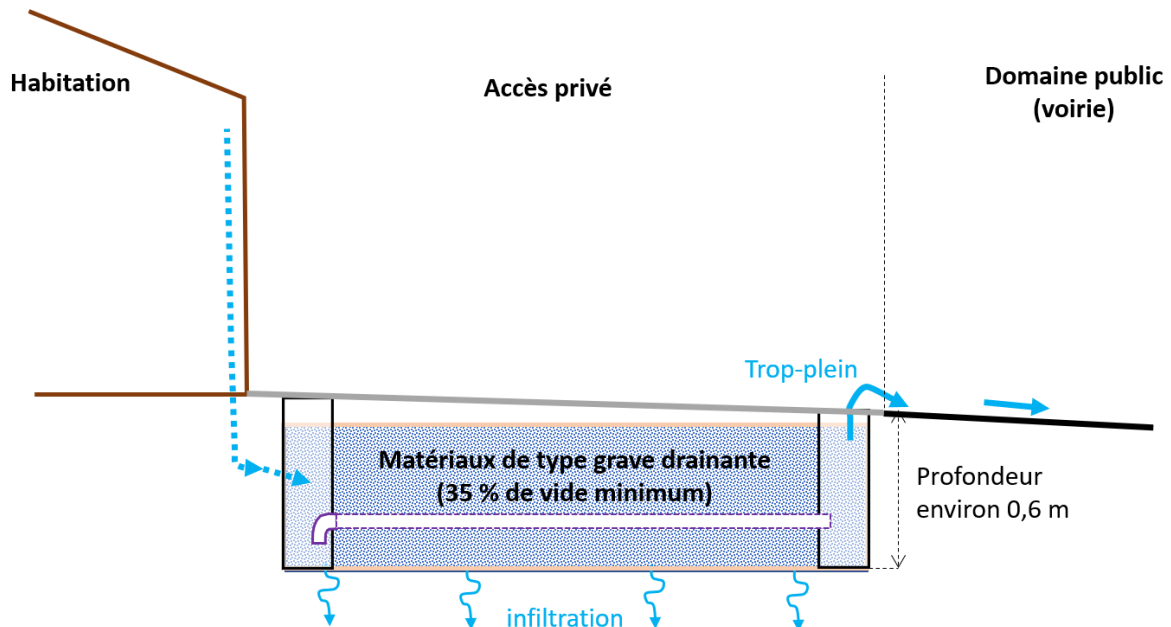
EXEMPLE DE MISE EN ŒUVRE D'UN JARDIN DE PLUIE



EXEMPLE D'UNE NOUE D'INFILTRATION



EXEMPLE D'UNE STRUCTURE DRAINANTE



La gestion des eaux pluviales de chacun des lots devra respecter :

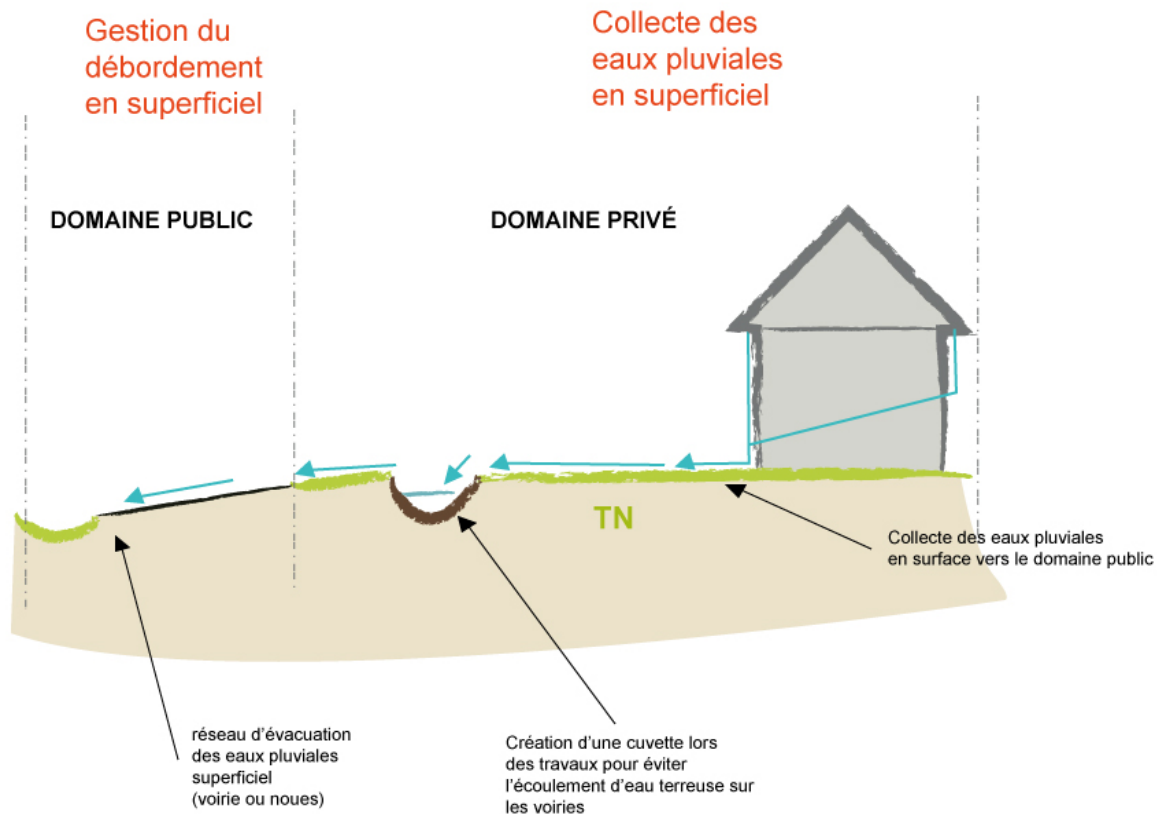
- Le volume d'infiltration de l'ouvrage à hauteur de 28 litres par m² imperméabilisé,
- La surface d'infiltration égale à 10% de la surface imperméabilisée du lot,
- La profondeur de l'ouvrage limité à 1 m,
- La localisation de l'exutoire,
- Les cotes minimales du raccordement du trop-plein indiquée au plan de vente (sur voirie, fossé ou espace public...),
- Le niveau minimum de RDC (maison et garage) imposé (+20cm de la cote de voirie au niveau le plus bas de l'enclave privative suivant PA04).

Le dimensionnement du dispositif devra être réalisé lors de la constitution du permis de construire.

Phase travaux

Lors des travaux de votre habitation, les voiries et les noues seront déjà réalisées. Le ruissellement pourra donc être dirigé de manière définitive comme indiqué ci-dessus. Toutefois, la phase de travaux et principalement les terrassements, engendrera des déplacements de terre de votre parcelle en travaux sur la voirie lors d'orages.

Afin d'éviter le transport de terre sur les voiries et surtout de ne pas détériorer les noues, nous vous demandons de réaliser une zone de décantation lors de votre chantier. L'eau qui ruissèlera sur votre terrain rejoindra cette zone et elle pourra ainsi se décanter. Le débordement de cette zone sera dirigé vers la voirie ou la noue.



La zone de décantation se matérialise par un "trou" sur le chemin de l'eau entre la zone de vos travaux et l'exutoire. Le volume nécessaire est estimé de 1 à 2 m³.

9 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

La surface des planchers (S.P.) constructible sur chaque lot est définie dans le tableau suivant et annexé à l'arrêté d'approbation du lotissement et reportée dans l'acte de vente ou sur le plan joint à cet acte :

N° de lot	Surfaces des lots en m ²	Surfaces Plancher maxi en m ²	RDC Minimum en NGF
1 (macrolot)	860	450	106,13 / 106,52 / 106,76
2	419	200	106,02
3	322	180	105,57
4	286	180	103,99
5	264	180	103,39
6	286	180	101,95
7	264	180	101,50
8	352	180	100,62
9	262	180	103,76
10	299	180	103,31
11	324	180	101,87
12	348	180	101,42
13	393	180	102,13
14	286	180	99,50
15	278	180	98,66
16	260	180	98,24
17	305	180	98,71
18	295	180	98,29
19	305	180	97,26
20	295	180	96,84
21	360	180	96,82
22	355	180	97,24
23	369	180	98,15
24	288	180	98,98
25	298	180	98,96
26	324	180	99,02
Total surface	8697	4970	

.....Fin du règlement

ANNEXE 2

Fiche d'aide au calcul de la surface taxable et de la surface de plancher

Fiche d'aide pour le calcul de la surface de plancher et de la surface taxable

Articles R.331-7 et R.112-2 du code de l'urbanisme

Cette fiche constitue une aide pour le calcul des surfaces. Elle ne doit pas être jointe à votre demande.

	Surface existante (A)	Surface démolie ou supprimée (B)	Surface créée (C)	Surface totale (A) - (B)+(C)
La somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert calculée à partir du nu intérieur des façades , sans prendre en compte l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres				
<u>Dont on déduit :</u>				
Les vides et trémies correspondant au passage de l'ascenseur et de l'escalier	-	-	-	-
Les surfaces de plancher sous une hauteur de plafond inférieure ou égale à 1m80	-	-	-	-
→ surface taxable assiette de la taxe d'aménagement	=	=	=	=
<u>Dont on déduit :</u>				
Les surfaces de plancher aménagées en vue su stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manoeuvres	-	-	-	-
Les surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial	-	-	-	-
Les surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ¹	-	-	-	-
Les surfaces de plancher des caves ou des celliers , annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ¹	-	-	-	-
Une surface égale à 10% des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des déductions précédentes, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures ¹	-	-	-	-
→ surface de plancher	=	=	=	=

¹ Ces déductions ne concernent pas l'habitat individuel

ANNEXE 3

Note technique réseaux d'assainissement

Un réseau d'assainissement est constitué de trois parties soumises à des régimes juridiques clairement distincts :

1. Le réseau public d'assainissement en lui-même est constitué des canalisations centrales destinées à recueillir les eaux usées et à les amener jusqu'à la station de traitement. Les règles applicables à ces réseaux sont définies à l'article L.1331-7 du CSP ;
2. La partie située entre le réseau public d'assainissement et la limite de propriété, comprenant un tuyau de raccordement et le tabouret, constitue le « branchement public. »
3. La partie du branchement située entre le tabouret et l'immeuble raccordé constitue le « branchement privé » dont la charge incombe exclusivement au propriétaire.

Les modalités d'exécution des travaux doivent suivre rigoureusement le fascicule n° 70 « ouvrages d'assainissement » du cahier des clauses techniques générales applicable aux marchés publics de travaux (l'arrêté de Novembre 2003 et du 30 Mai 2012).

Le maître d'œuvre proposera le dimensionnement ajusté en fonction du projet (note de calcul). Les canalisations seront de diamètre nominal égal ou supérieur à 200 mm

Les tuyaux seront choisis dans la gamme de matériaux ci-dessous :

- Fonte ductile assainissement, revêtement intérieur ciment alumineux (norme NF EN 598) ou polyuréthane (norme NF EN 598 et EN 15655), (le revêtement intérieur en époxy est prohibé)
- PRV mini SN 10.000 (norme NF EN 14364+A1) avec manchon de liaison étanche, longueur 6 ml
- GRES Vernissé (NF EN 295-1 à NF EN 295-5) Classe minimum 160
- Polypropylène mini SN 12 ou SN 16 (NF EN 1852-1, NF EN 13476, NF EN 14758) à joint à insert d'étanchéité,
- **PVC CR16** à joints sertis (NF EN 1401-1, XP P 16-362), longueur de 3 ml ;

Si plusieurs natures de matériaux sont envisageables, le maître d'œuvre devra les prioriser en fournissant un tableau comparatif exhaustif.

Le choix définitif sera fait en accord avec les services de Fougères Agglomération.

Tout autre matériau devra faire l'objet d'une demande et recevoir un accord écrit d'un représentant de l'Agglomération.

Les pièces annexes seront du même matériau que les canalisations.

Pour des profondeurs de fil d'eau $\geq$ à 2,5 mètres, le matériau des canalisations devra être approuvé par les services de Fougères Agglomération.

Le nombre de coudes devra être limité à 2 maximum (coude 1/8° ou 1/16° ou 1/32°). Ils seront placés en sortie de culotte de raccordement au plus près de celle-ci et au niveau de la rupture de pente.

Des prescriptions spéciales peuvent être imposées pour des conditions de service ou d'environnement particulières (protection de captage, réseau dans la nappe, etc.).

La canalisation, ainsi que la boîte de branchement doivent être **toujours** situées en domaine public le plus près possible de la limite de propriété. La boîte fait partie de l'ouvrage public.

- En cas de présence d'un mur de séparation, la prestation s'arrête au niveau de ce mur de fondation ;
- En cas de terrain libre, la prestation s'arrête 2 m au-delà de la boîte de branchement, avec fourniture et pose d'un bouchon étanche.

Les branchements et toutes les pièces des branchements (raccords, coudes, culotte...) sont de la même classe de résistance que la canalisation.

Boîte de branchement : Les dimensions de la cheminée de l'ouvrage de transition doivent toujours être supérieures au diamètre des canalisations de branchement et dépendent de la profondeur et de l'utilisation prévue pour ces ouvrages :

- PVC, à passage direct 250mm, ou avec changement de direction (tabouret orientable), lesté, diamètre 315 mm ou 400 mm avec rehausse du type CR 8 ou CR 16, avec cunette intégrée.

Les regards avec changement de direction intégré seront privilégiés plutôt que la mise en place d'un coude en sortie de boîte ;

- Fonte ductile assainissement, monolithe DN 300 mm (cas spécifique).

Le branchement sera positionné perpendiculairement à la canalisation et devra respecter une pente minimale de 3 %.

Aucun rejet au réseau public d'assainissement n'est permis s'il n'a pas été préalablement autorisé.

Toute nouvelle construction de branchement ou toute réutilisation de branchement existant doit faire l'objet d'une demande de raccordement auprès de Fougères Agglomération (sauf si le terrain a été viabilisé par un aménageur).

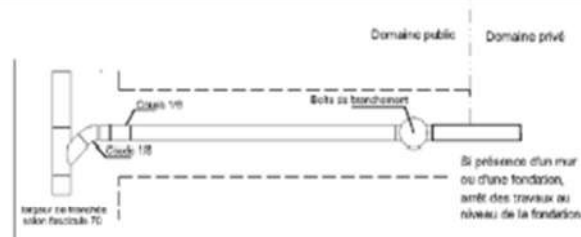
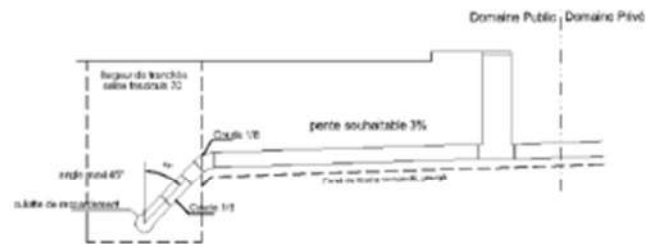
Un contrôle de la conformité de la destination des rejets sera réalisé dans le mois suivant l'achèvement des travaux et/ou l'occupation des locaux. Afin de planifier ce contrôle, vous voudrez bien contacter le service de l'assainissement de la mairie.

Les réseaux privatifs d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être totalement indépendants,

L'ensemble du réseau privatif d'eaux usées (enterré et suspendu) devra être maintenu entièrement étanche.

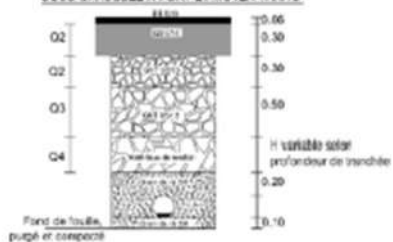
Tout raccordement devra être équipé d'un ouvrage de transit : Boîte de branchement situé en limite de propriété sous trottoir.

Avant toute validation d'opération préalable à la réception, le maître d'œuvre fournira un Dossier d'Ouvrages Exécutés complet et conforme dont les éléments qui le composent auront été rigoureusement contrôlés autant sur le fond que sur la forme par ses soins.

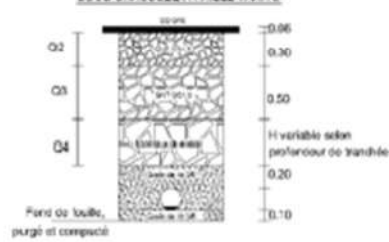


Echelle 1:50

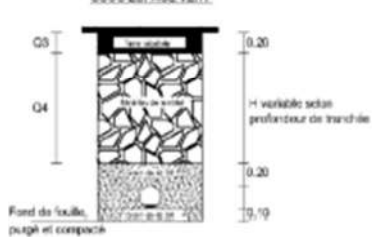
SOUS CHAUSSEE A FORT ET MOYEN TRAFIC



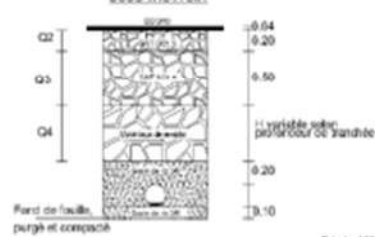
SOUS CHAUSSEE A FAIBLE TRAFIC



SOUS ESPACE VERT

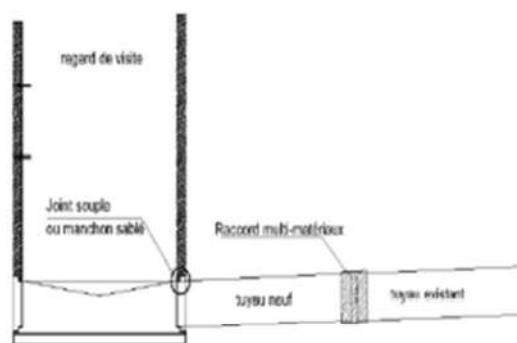
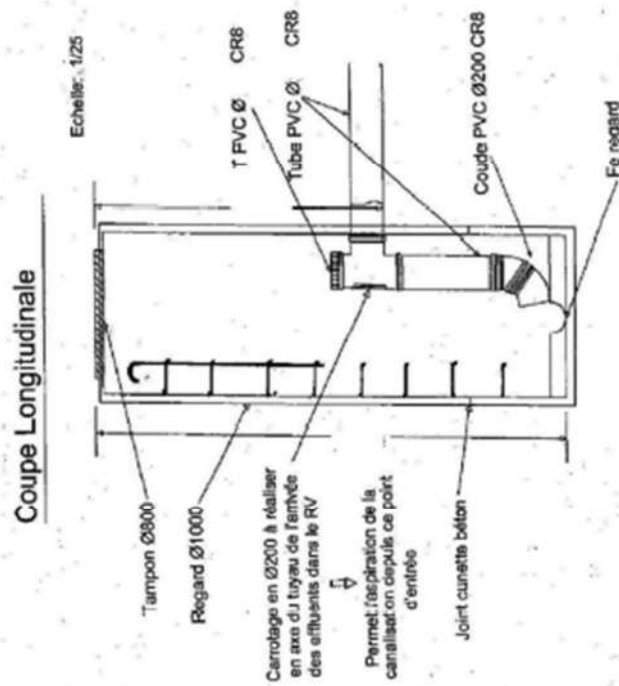


SOUS TRUITEAU



Echelle 1:20

Matériau de remblai: GNT 0/31.5 ou autre matériau après validation par le maître d'ouvrage.
Q2, Q3, Q4: niveaux de compactage. La largeur de tranchée est définie selon le fascicule 70.



Echelle 1/20

ANNEXE 4

**Formulaire de demande de devis pour
branchement auprès du STGS**

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 :

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.

Signature :

Date : _____