

# PERMIS D'AMÉNAGER

Lotissement du Parc Noir  
à Bretteville sur Laize (14)

M. Bertrand DE FERRON DU CHESNE  
14 rue de la Dime  
14680 BRETTEVILLE SUR LAIZE

Version initiale : Octobre 2025



## 01 — PIÈCES ÉCRITES

|                                                                    |    |
|--------------------------------------------------------------------|----|
| - PA1 : Situation du projet                                        | 3  |
| - PA2 : Notice                                                     | 5  |
| - PA6 : Photographie situant le projet dans l'environnement proche | 18 |
| - PA7 : Photographie situant le projet dans le paysage lointain    | 19 |
| - PA8 : Programme et plans des travaux d'équipement                | 20 |
| - PA9 : Hypothèse d'implantation des bâtiments                     | 24 |
| - PA10 : Règlement                                                 | 25 |
| Tableau de répartition des surfaces                                | 42 |
| - PA12 : Engagement sur l'attribution des équipements communs      | 43 |

## 02 — PLANS A L'ÉCHELLE

|                                         |  |
|-----------------------------------------|--|
| - PA3 : Plan de l'état actuel           |  |
| - PA4 : Plan de composition             |  |
| - PA5 : Coupes                          |  |
| - PA8 : Plans des travaux d'équipements |  |
| - PA10-1 : Règlement graphique          |  |



# PA1 – SITUATION DU PROJET

## Localisation du projet



# PA1 – SITUATION DU PROJET

## Situation cadastrale

|                                     |                                                       |
|-------------------------------------|-------------------------------------------------------|
| Références de la parcelle 000 BB 10 |                                                       |
| Référence cadastrale de la parcelle | 000 BB 10                                             |
| Contenance cadastrale               | 1 604 mètres carrés                                   |
| Adresse                             | BRUYERE DE QUILLY<br>14680 BRETTEVILLE-SUR-LAIZE      |
| Références de la parcelle 000 BB 11 |                                                       |
| Référence cadastrale de la parcelle | 000 BB 11                                             |
| Contenance cadastrale               | 4 518 mètres carrés                                   |
| Adresse                             | LES BRUYERES DE QUILLY<br>14680 BRETTEVILLE-SUR-LAIZE |
| Références de la parcelle 000 BB 77 |                                                       |
| Référence cadastrale de la parcelle | 000 BB 77                                             |
| Contenance cadastrale               | 5 150 mètres carrés                                   |
| Adresse                             | BRUYERE DE QUILLY<br>14680 BRETTEVILLE-SUR-LAIZE      |

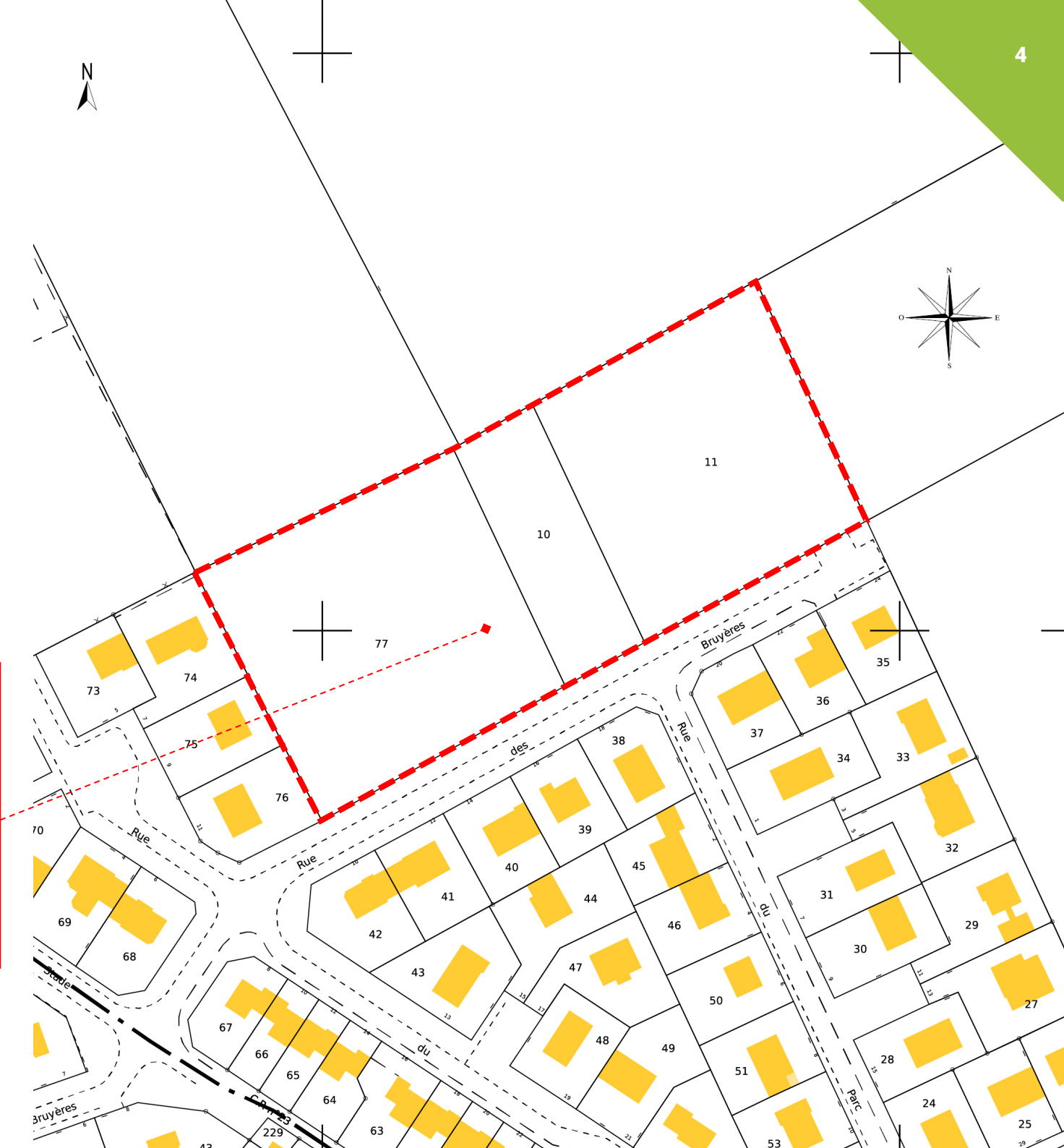
SECTION BB

Parcelles n°10, 11 et 77

Surface du PROJET :

cadastre (unité foncière) : 11 272 m²

Emprise projet : environ 11 272 m²



# PA2 – NOTICE

5

## Etat initial du terrain et de ses abords : vue aérienne

Le site étudié est localisé à Bretteville sur Laize, en lisière Est de l'agglomération et de l'espace urbanisé, le long de la rue des Bruyères.



PROJET

Rue des Bruyères

Rue du Parc

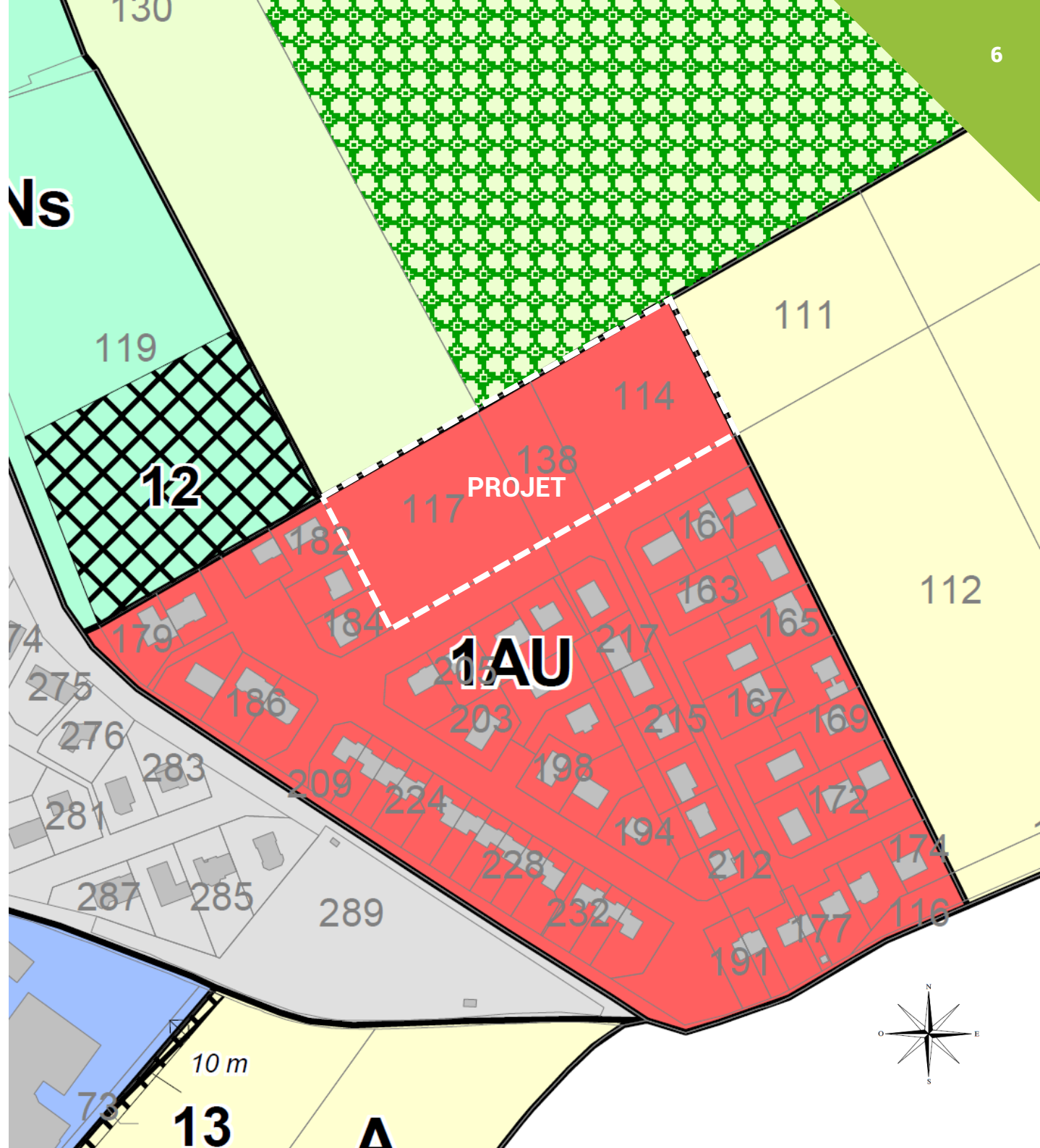
# PA2 – NOTICE

## Etat initial du terrain et de ses abords : les règles d'urbanisme

### Plan Local d'Urbanisme

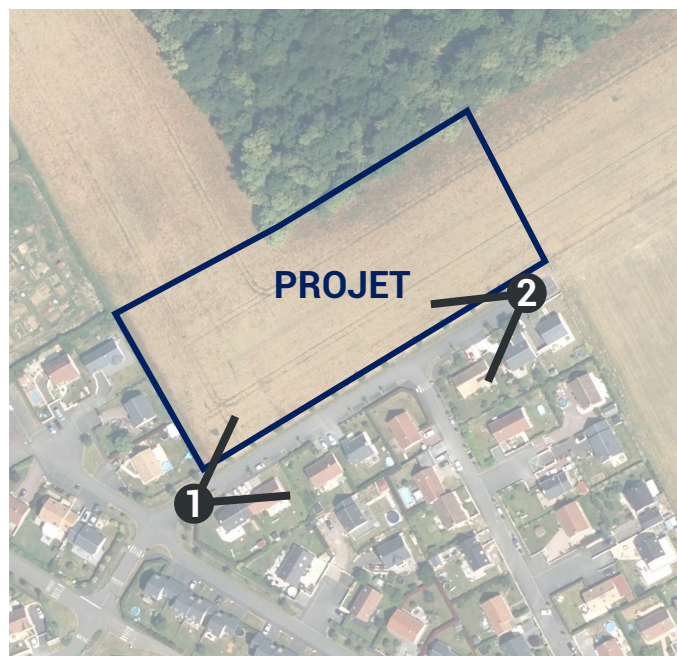
La commune de Bretteville sur Laize est couverte par un PLU communal. La totalité de l'emprise du projet se trouve en zone 1AU.

Le site étudié ne fait pas l'objet d'une OAP sectorielle.



# PA2 – NOTICE

Etat initial du terrain et de ses abords : les rues principales



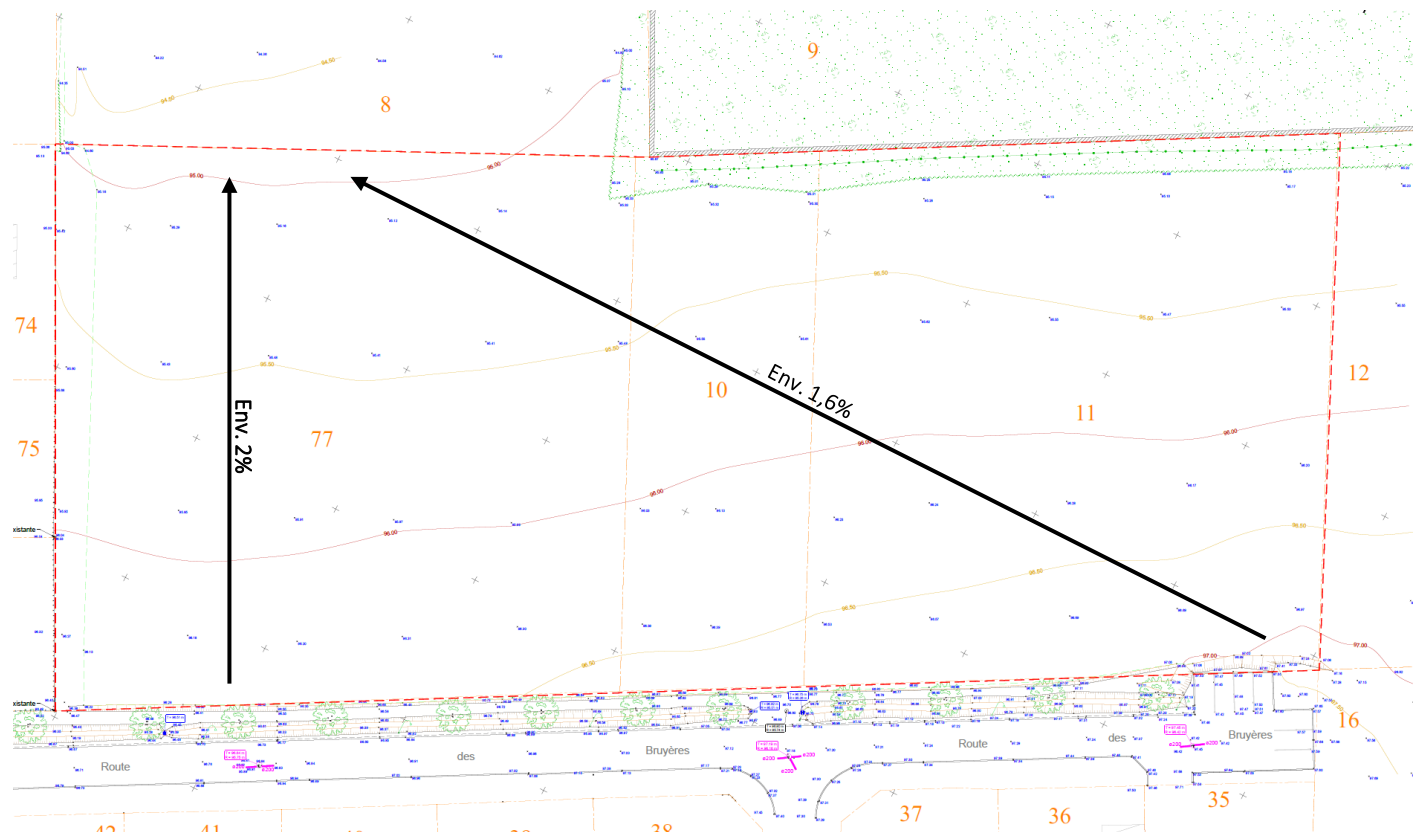
## Etat initial du terrain et de ses abords : le terrain naturel avant travaux

L'emprise est actuellement un champ sur toute l'emprise du projet.

Un alignement d'arbres est existant le long de la limite Sud avec la rue des Bruyères. Un bois borde le site le long de la limite Nord.

Le terrain est faiblement en pente douce (environ 2% en moyenne au maximum). Le point haut se trouve à la pointe Est le long de la rue des Bruyères. Le point bas se trouve à la pointe Ouest de l'emprise.

L'accès actuel au champ se fait depuis un autre point, il n'existe pas d'accès depuis la rue des Bruyères.



# PA2 – NOTICE

Etat initial du terrain et de ses abords : le terrain naturel avant travaux



1



2



PROJET

1

2

Réf. 2402116 – Octobre 2025



# PA2 – NOTICE

## Dispositions par rapport aux risques naturels



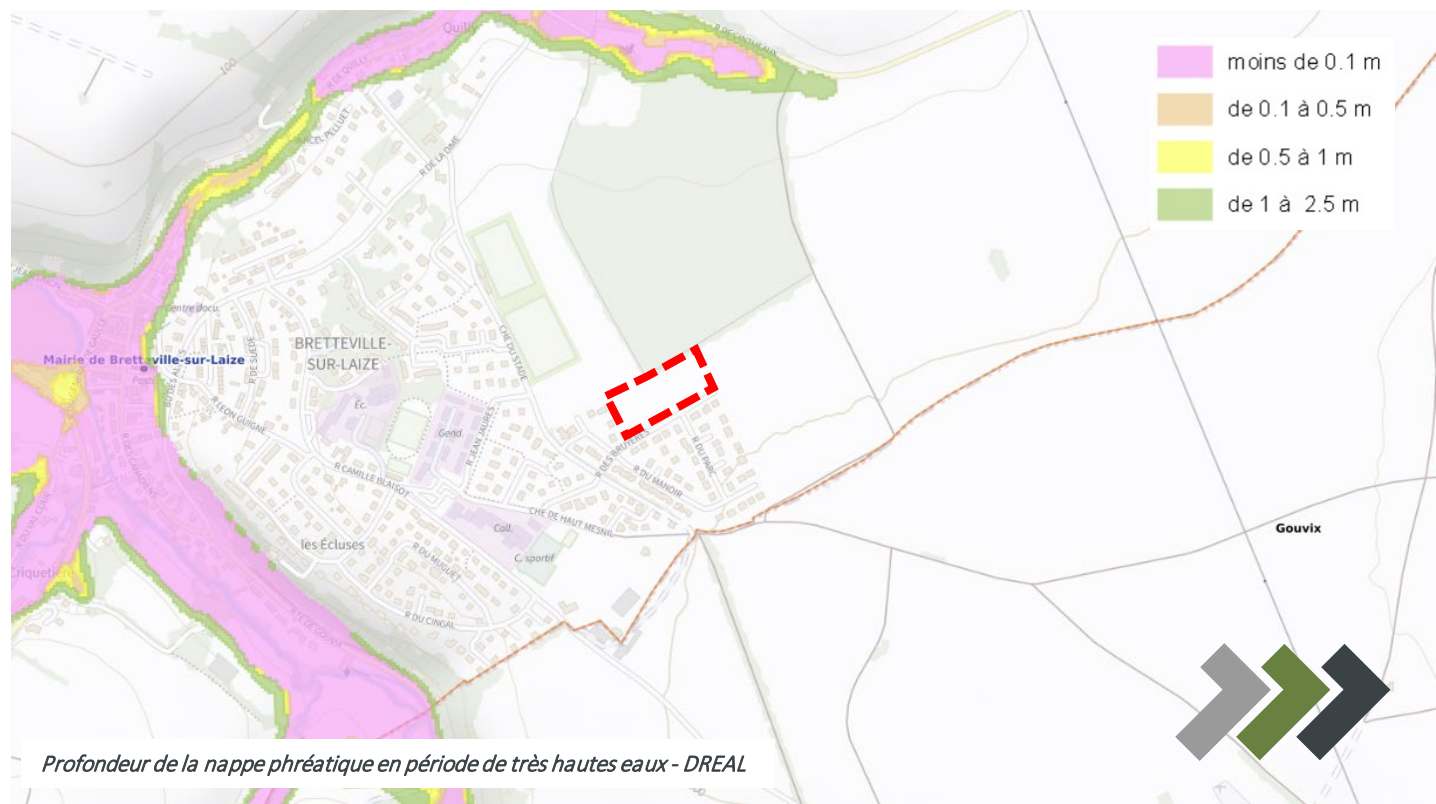
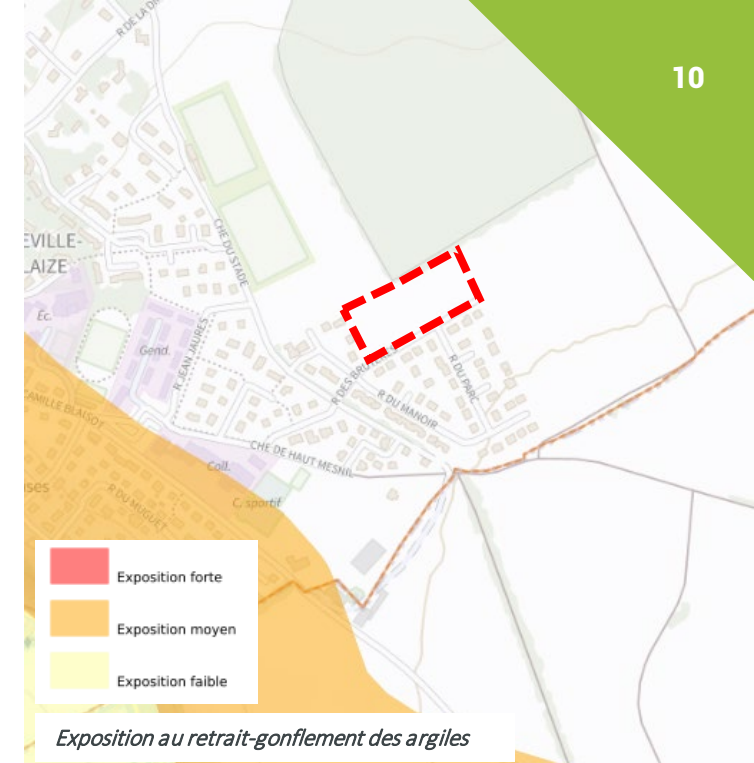
- **Secteur inondable :**  
Le terrain n'est pas en zone inondable.



- **Risque par rapport au retrait-gonflement des argiles :**  
Le terrain n'est pas exposé à un risque de retrait-gonflement des argiles.



- **Risque de remontée de nappe :**  
Le terrain n'est pas soumis à un risque de remontée de nappe.



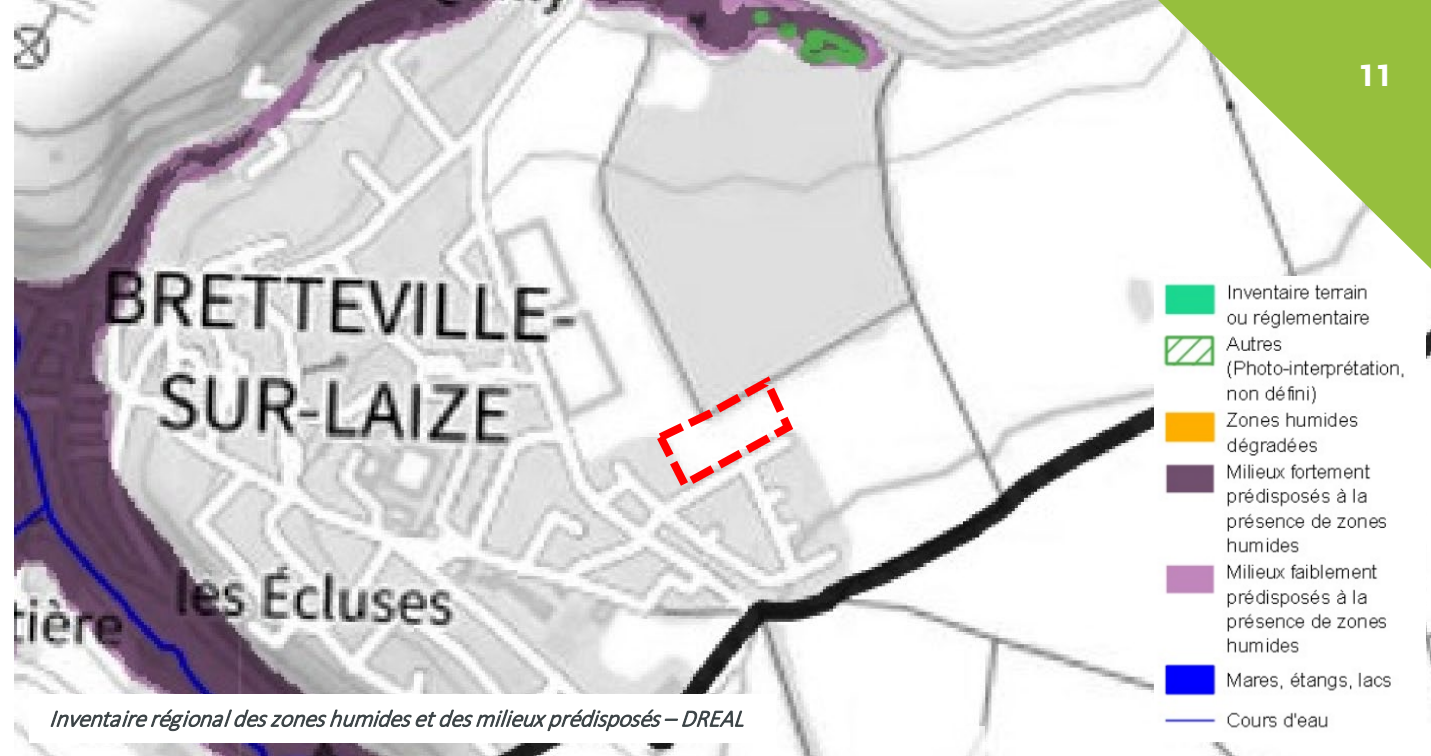
## PA2 – NOTICE

## Dispositions par rapport aux enjeux écologiques



- **Présence de zones humides :**

Le site n'apparaît pas prédisposé à la présence de zones humides sur la cartographie de la DREAL.



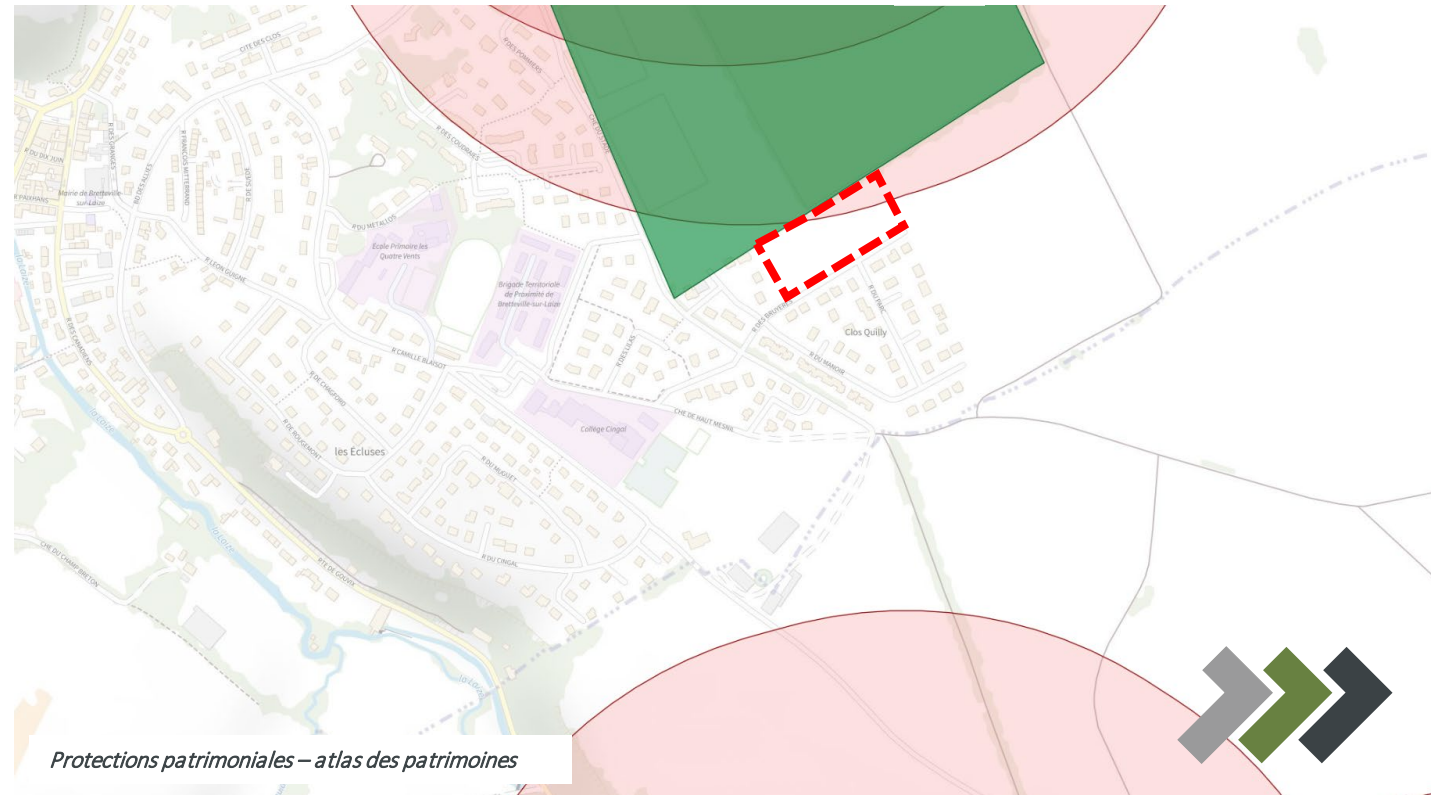
## Dispositions par rapport aux enjeux patrimoniaux



- **Protection patrimoniale :**

Le projet se situe partiellement dans le périmètre de protection des abords du château de Quilly classé monument historique.

L'emprise est en bordure immédiate du site classé « Terres et bois du hameau de Quilly et bois des Rifflets ».



# PA2 – NOTICE

## Le projet

### Présentation générale du projet

Le projet consiste à créer un nouveau quartier destiné à accueillir 27 logements. L'opération s'organisera autour d'une voie de desserte interne formant une boucle à partir de la voie existante et complétée par une courte impasse en partie Nord-Ouest.

### Voirie

L'accès à l'opération se fera depuis la route des Bruyères à deux endroits : une entre/sortie côté Ouest et une entrée côté Est. La voie interne sera à double sens et d'une largeur de 5m sur la partie Ouest alors qu'elle sera à sens unique de circulation et d'une largeur de 3,5m sur la partie Est. Une courte impasse à double sens permet de desservir la partie Nord-Ouest du projet (lots 3, 4 et 5). Les voies seront traitées en enrobé Noir. Toutes les voies seront bordées d'une noue et d'un trottoir. Le maillage de trottoirs créés sera connecté au trottoir existant route des Bruyères.

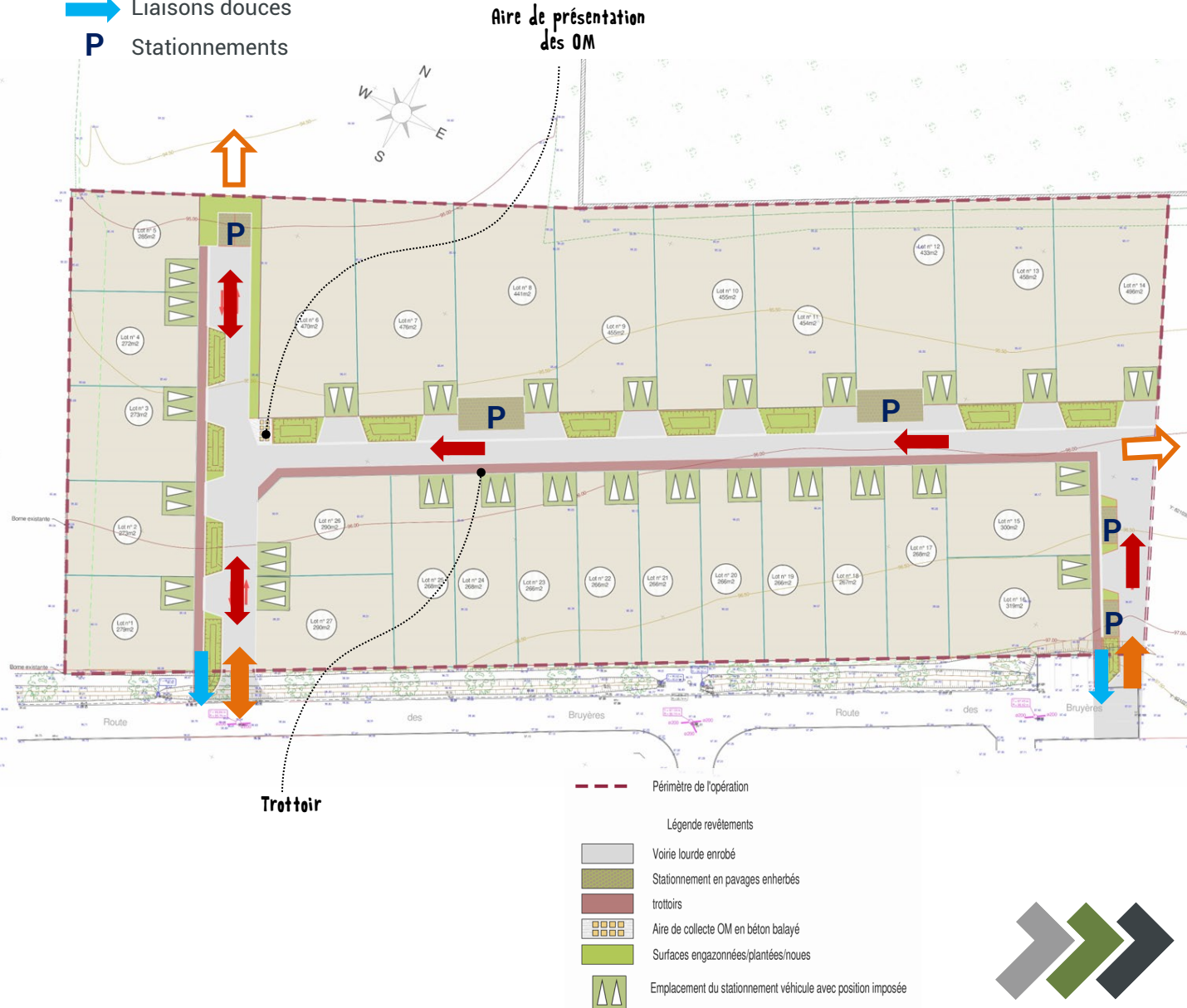
La configuration en boucle de la voie permet le cheminement du véhicule de collecte des ordures ménagères dans l'opération. Seule l'impasse Nord-Ouest ne pourra pas être empruntée par le véhicule de collecte des OM. Une aire de présentation des ordures ménagères sera réalisée au niveau de l'entrée de l'impasse à destination des lots 3, 4 et 5.

### Stationnement des véhicules

Douze places de stationnement réparties le long des voies permettront le stationnement des visiteurs. Elles seront réalisées en revêtement perméable. Une place de stationnement existant sera supprimée.

Les acquéreurs des lots auront l'obligation de réaliser 2 emplacements de stationnement non clos de dimension 5m/5m (largeur/profondeur) minimum sur l'emprise du lot au niveau de l'accès au lot.

-  Entrée / sortie opération
-  Liaisons viaires futures possibles
-  Sens de circulation
-  Liaisons douces
-  Stationnements



# PA2 – NOTICE

## Le projet

### Plan parcellaire

L'ensemble du projet sera constitué de 27 lots individuels d'une superficie comprise entre 266 m<sup>2</sup> et 495 m<sup>2</sup>. Tous les lots sont directement accessibles depuis la voie interne de l'opération.

Au total, 27 logements seront réalisés soit une densité brute moyenne de 24 logements par hectare.

### Espaces verts

En limite Nord, une bande inconstructible éloignera les constructions du bois existant afin de limiter les impacts. Sur les lots 5 à 9, le long de la limite avec la parcelle voisine 0008, une haie bocagère sera plantée en bordure du site classé.

Seul un arbre constituant l'alignement existant au droit du projet devra être supprimé pour permettre la réalisation de l'accès.

Des haies libres champêtres seront plantées par les acquéreurs des lots le long de toutes les limites avec les espaces communs de l'opération.

Des noues accompagneront les voies internes pour permettre l'infiltration des eaux pluviales de voirie en plus de participer à la qualité paysagère de l'opération. Les eaux pluviales qui ne pourront pas être infiltrées par les noues seront conduites jusqu'à l'ouvrage enterré sous la voie en impasse au point bas pour être stockées et infiltrées.

- Haie bocagère existante conservée et à densifier si besoin
- Haie bocagère plantée par l'aménageur
- Haie libre champêtre plantée par l'acquéreur



## Le projet

### Réseaux divers

Tous les réseaux divers sont existants en limite de l'opération sous la rue des Bruyères (AEP, TEL, HT et EU). Le réseau HTA n'est toutefois pas présent.

Le projet ne sera pas raccordé au réseau de Gaz de ville.

Voir les pièces PA 8.1 et PA 8.2 pour les plans des travaux d'équipement.



• Réseaux  
divers existants



## Le projet

### Défense incendie

La défense contre l'incendie sera assurée par un poteau d'incendie existant en partie Sud couvrant la majorité de l'opération, toutefois pour compléter la couverture et desservir les lots les plus éloignés (13,14,15) un poteau devra être créé sur la rue des Bruyères.



Poteau incendie à créer

Poteau incendie existant



## Le projet

### Ramassage des ordures ménagères

La configuration en boucle de la voie permet le cheminement du véhicule de collecte des ordures ménagères dans l'opération.

Seule l'impasse Ouest ne pourra pas être empruntée par le véhicule de collecte des OM. Une aire de présentation des ordures ménagères sera réalisée au niveau de l'entrée de l'impasse à destination des lots 3, 4 et 5.



Point de présentation  
OM



# PA2 – NOTICE

## Le projet

### Dispositions par rapport à la gestion des eaux pluviales

L'aménagement provoque un double impact sur les eaux de ruissellement :

- l'accélération de leur transfert vers le milieu naturel
- la dégradation de leur qualité par lessivage des zones urbanisées

La mise en place d'une solution de stockage temporaire permet de limiter ces impacts.

La réalisation du dossier de déclaration au titre de la loi sur l'eau a été confiée au bureau d'études ALCEA.

Les eaux de ruissellement de la voirie seront collectées et dirigées vers des noues qui permettront une première infiltration des « petites pluies » et un stockage des eaux de pluie d'orage. Les noues fonctionneront en surverse, les ouvrages amont débordants au fil d'eau de la voirie vers les noues en aval. Le surplus sera dirigé vers un ouvrage de stockage et d'infiltration de type chaussée réservoir.

Une étude de sol sera prochainement réalisée par le bureau d'études géotechnique pour confirmer la perméabilité du terrain.

Le dossier de déclaration au titre de la loi sur l'eau précisera et détaillera les recommandations et mesures compensatoires en termes de gestion des eaux pluviales des espaces communs et des parcelles.

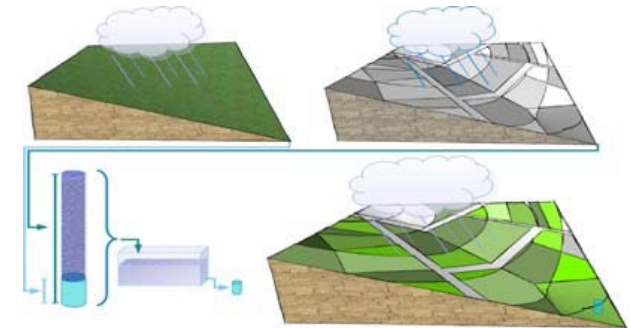
### Traitement sur les parties privatives :

Un ouvrage de stockage adapté au terrain, au projet de construction, et à la charge de chacun des acquéreurs devra être réalisé.

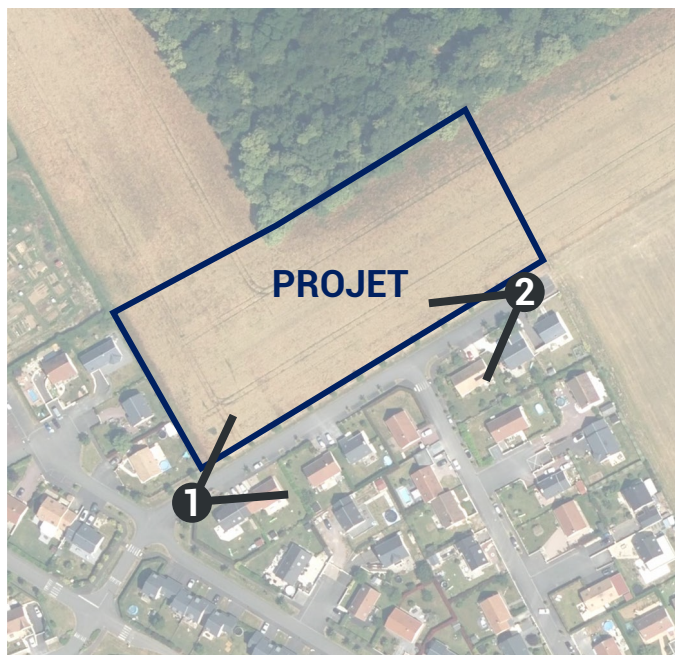
Les caractéristiques des ouvrages et de la nature des rejets au domaine public seront définies dans les prescriptions du dossier de Déclaration au Titre du Code de l'Environnement Art. L.214-I à VI.

Le dispositif choisi figurera dans la demande de permis de construire

La pose d'une cuve enterrée pour la récupération des eaux de pluie est recommandée pour les lots.

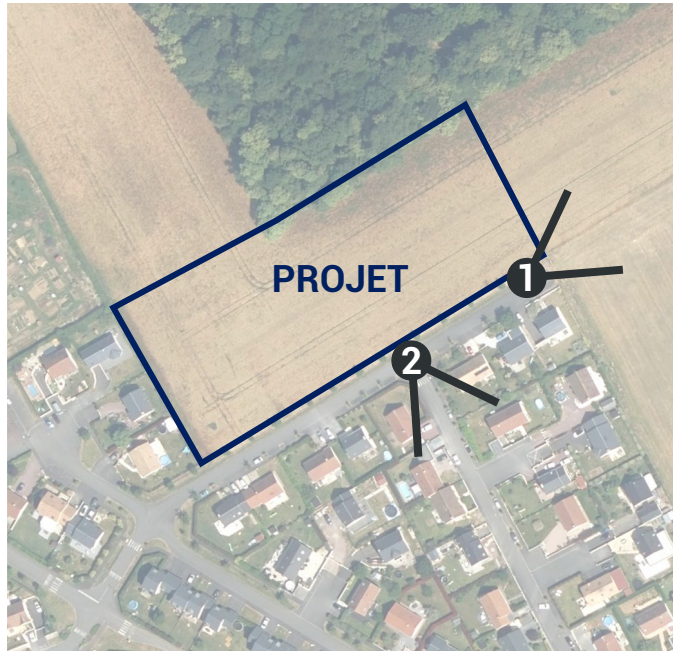


# PA6 – PHOTOGRAPHIES SITUANT LE PROJET DANS L'ENVIRONNEMENT PROCHE



# PA7 – PHOTOGRAPHIES SITUANT LE PROJET DANS L'ENVIRONNEMENT LOINTAIN

PERMIS D'AMÉNAGER



Lotissement du Parc Noir



# PA8 - PROGRAMME ET PLAN DES TRAVAUX D'EQUIPEMENT

## 1. Généralités

Le présent programme des travaux a pour objet de définir les prestations à réaliser pour la mise en viabilité du lotissement.

Il ne constitue pas un descriptif des travaux, mais donne simplement les grandes lignes générales des dispositions envisagées au vu des règlements en vigueur, qu'ils soient nationaux, départementaux ou communaux. Le lotisseur se réserve la possibilité d'apporter des modifications qui ne compromettraient pas les caractéristiques du projet.

A cet effet, il est précisé que les plans annexés ne sont que des avant-projets sommaires.

Les plans d'exécution ne seront étudiés qu'après l'obtention du permis d'aménager.

Dans le présent document, est désigné par LOTISSEUR, le maître d'ouvrage.

Dans le cadre de cette viabilisation, les travaux ci-après seront réalisés :

- les terrassements généraux nécessaires à la réalisation des voiries, des espaces verts et ouvrages de collecte et de rétention des eaux pluviales
- les travaux de voirie et d'espaces verts
- la mise en place du réseau d'assainissement des Eaux Pluviales,
- la mise en place du réseau d'assainissement des Eaux Usées,
- la réalisation du réseau d'adduction d'eau potable,
- la réalisation du génie civil du réseau téléphonique et fibre optique en souterrain,
- la réalisation du réseau d'Electricité Basse Tension en souterrain,
- la réalisation d'un réseau d'Eclairage Public.

Les schémas techniques rattachés à ce programme sont annexés au présent document.

Plans :

8.1 – Voirie et Assainissement

8.2 – Réseaux souples



# PA8 - PROGRAMME ET PLAN DES TRAVAUX D'EQUIPEMENT

## 2. Aménagements généraux

### 2.1 Voirie

#### a) Caractéristiques

La voirie à réaliser dans le cadre de l'aménagement sera composée :

- Une voie double sens aux caractéristiques suivantes :
  - D'une voirie d'une largeur de 5,00m.
  - D'une noue d'une largeur de 2,80m
  - Des accès aux lots
  - Des stationnements
- Une voie en sens unique sens aux caractéristiques suivantes :
  - D'un trottoir au niveau de la voirie d'une largeur de 1,50m
  - D'une voirie d'une largeur de 3,50m.
  - D'une noue d'une largeur de 4,00m
  - Des accès aux lots
  - Des stationnements

Les stationnements perpendiculaires seront en retrait de 2,50m pour permettre la giration de sortie.

La configuration des voies peut varier ponctuellement, se référer aux plans techniques et au plan de composition pour plus de détail.

Terrassements et empièvements :

La voirie sera terrassée et empièrée.

Note : Les limites de lots seront talutées selon nécessité et sur une emprise à définir afin de rattraper la différence de niveau entre le projet de voirie et le terrain naturel.

#### b) Structure de voirie

De manière indicative, la structure de la chaussée des accès aux lots et stationnements sera composée de :

Couche de forme (commune à toutes les voies circulées) :

- Revêtement géotextile à l'arase de terrassement,
- Couche de forme composée de GNT A 0/80 sur 0.40 m d'épaisseur
- Couche de réglage composée de GNT A 0/31.5 sur 0.10 m d'épaisseur.

Structure Chaussée :

- Couche de base composée de Grave bitume 0/14 sur 0,08m d'épaisseur.
- Revêtement béton bitumineux noir 0/10 sur 0,06m

Structure accès enrobés :

- Couche de base composée de GNT A 0/31.5 sur 0.10 m d'épaisseur.
- Revêtement béton bitumineux noir 0/10 sur 0,05m

Rappel: L'ensemble des espaces/stationnements

non clos sur les lots et macrolots sont à l'entière charge des acquéreurs.

Structure stationnements perméables :

- Couche de base composée de terre-pierre sur 0.20 m d'épaisseur.

- Dalles végétalisées ou pavés à joint enherbé

Les caractéristiques de la couche de forme sont indicatives, celles-ci seront précisées à l'appui d'une étude géotechnique.

#### c) Bordures – caniveaux

La pose de bordure sera prévue :

- En limite de revêtement
- En butée de stationnement
- En rive de noue
- Des caniveaux CC1 seront prévus en fil d'eau.

#### d) Signalisation

Des panneaux de signalisation de police seront mis en place et un marquage au sol sera réalisé, si cela s'avère nécessaire.

### 2.2 Espaces verts

Les espaces verts ainsi que les noues seront engazonnés et agrémentés de plantations adaptées.



# PA8 - PROGRAMME ET PLAN DES TRAVAUX D'EQUIPEMENT

## 2. Aménagements généraux

### 2.3 Assainissement

#### a) Réseau d'Eaux Usées

- Réseau principal et raccordement au réseau général :

Les effluents collectés des lots seront canalisés à travers un réseau de canalisation gravitaire jusqu'en limite Ouest en point bas de l'opération.

La configuration du réseau existant ne permet pas le raccordement gravitaire, un poste de refoulement sera nécessaire en point bas, un réseau de refoulement sera donc créé et sera raccordé sur le réseau existant de la voie communale « Rue des Bruyères ».

- Branchements :

Chaque lot disposera d'un regard de branchement posé en domaine public au niveau de la voirie et raccordé au réseau principal.

Le réseau d'assainissement des Eaux Usées sera réalisé conformément au cahier des charges techniques du concessionnaire ou gestionnaire du réseau EU.

#### b) Réseau d'Eaux Pluviales

- Eaux des voiries

Les eaux de ruissellement de la voirie seront récupérées par des noues le long des voiries ou ponctuellement en caniveau CC1.

Les noues serviront au stockage des petites pluies et des pluies d'orage. Les noues fonctionneront en surverse, les ouvrages amont débordants au fil d'eau de la voirie vers les noues en aval. Le surplus sera dirigé vers un ouvrage de stockage et d'infiltration de type chaussée réservoir.

Une étude de sol sera prochainement réalisée par le bureau d'études géotechnique pour confirmer la perméabilité du terrain.

- Eaux des parcelles

Un ouvrage de stockage adapté au terrain, au projet de construction, et à la charge de chacun des acquéreurs devra être réalisé.

Chaque parcelle disposera d'un raccordement au réseau Eaux Pluviales qui aura une fonction de débit de fuite ou de surverse.

Les caractéristiques des ouvrages et de la nature des rejets au domaine public seront définies dans les prescriptions du dossier de Déclaration au Titre du Code de l'Environnement Art. L.214-I à VI.

Le dispositif choisi figurera dans la demande de permis de construire.

### 2.4 Alimentation en eau potable

Le lotissement sera alimenté à partir du réseau existant situé la voie communale « Rue des Bruyères ». suivant les prescriptions techniques du

concessionnaire.

Pour les lots, les branchements aboutiront dans un citerneau placé à 1,00m à l'intérieur de chaque parcelle ou dans une borne de comptage placée en limite de propriété, raccordé au réseau principal.

- Défense contre l'Incendie

Un poteau sera créé rue des Bruyères pour renforcer la défense incendie existante.

### 2.5 Alimentation électrique

Le projet définitif du réseau sera étudié et réalisé par ENEDIS et le SDEC, les réseaux sont susceptibles d'être réalisés par le lotisseur sous condition d'une convention de délégation de maîtrise d'ouvrage.

Les branchements aboutiront dans des coffrets placés en limite de propriété. Un coffret électrique sera posé sur chaque lot.



# PA8 - PROGRAMME ET PLAN DES TRAVAUX D'EQUIPEMENT

## 2. Aménagements généraux

### 2.6 Génie civil du réseau téléphonique et FTTH

Le projet sera desservi en souterrain. Pour chaque lot, un branchement aboutira à un citerneau de branchement posé à 1,00m à l'intérieur des parcelles. Le génie civil de l'opération sera raccordé sur une chambre de tirage existante rue des Bruyères.

L'ensemble du génie civil sera également suffisamment dimensionné pour accueillir le réseau FTTH en fibre optique.

*Note : chaque acquéreur devra, avant l'implantation de sa construction, s'assurer que celle-ci est correcte par rapport à l'emplacement des différents coffrets et citerneaux déjà mis en place. Dans le cas contraire, l'acquéreur aura à sa charge la réalisation des travaux et leur coût financier pour le déplacement des coffrets et citerneaux.*

### 2.7 Eclairage public

L'éclairage des voiries sera réalisé au moyen de candélabres placés le long des voies.

Le réseau d'éclairage public de la voie sera réalisé en souterrain à partir Du réseau existant rue des Bruyères.

Dans le cas ou la capacité actuelle du réseau ne permet pas le raccordement, une armoire de commande de l'éclairage sera prévue.

### 2.8 Gaz

Le projet ne prévoit pas le déploiement du gaz dans le lotissement.

### 2.9 Collecte des déchets

Les ordures ménagères sont collectées sur la commune selon un mode de ramassage individuel au porte-à-porte.

La voie formant une boucle en sens unique permet au véhicule de collecte de parcourir toute l'opération sans avoir à faire de demi-tour.

Toutefois, pour les quelques lots situés dans la voie en impasse à l'Ouest, une aire de présentation des ordures ménagères sera réalisée le long de la voie principale.

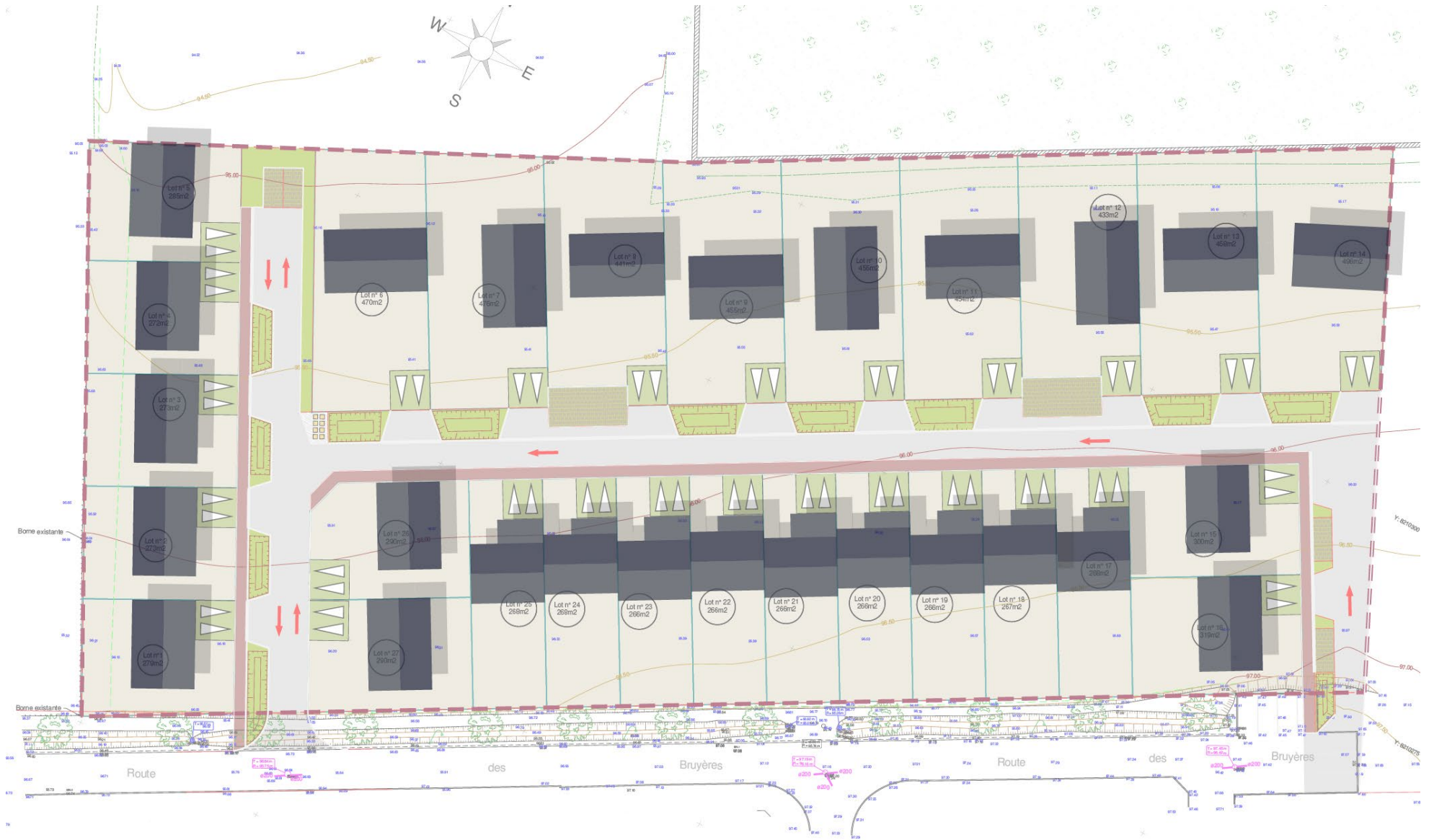
Les déchets doivent aussi être triés suivant les modalités de gestion des ordures ménagères de la commune.

Le tri se fait de manière volontaire en les déchets recyclables dans les conteneurs collectifs prévus à cet effet.

Conformément à la loi anti-gaspillage adoptée en février 2020 qui impose le compostage à la source des biodéchets, les acquéreurs des lots devront s'équiper de composteurs individuels.



# PA9 – HYPOTHESE D'IMPLANTATION DES BATIMENTS



# RÈGLEMENT

Lotissement du Parc Noir  
à Bretteville sur Laize (14)

**M. Bertrand DE FERRON DU CHESNE**  
14 rue de la Dime  
14680 BRETTEVILLE SUR LAIZE

Version initiale : Octobre 2025



# PA10 - REGLEMENT

## Sommaire règlement

1. Champ d'application
  2. Types d'occupation et d'utilisation des sols, possibilités de construction
  3. Caractéristiques des terrains
  4. Desserte par les réseaux
  5. Collecte des déchets recyclables et ménagers
  6. Accès et stationnement
  7. Hauteur des constructions
  8. Emprise au sol, traitement du sol et coefficient de perméabilité
  9. Implantation des constructions
  10. Adaptation au sol des constructions, gestion de la pente
  11. Constructions - esthétique générale, volumes et matériaux
  12. Traitement des limites et clôtures
  13. Espaces libres et plantations
  14. Servitudes diverses
- Annexe I- Palette végétale
- Annexe II- Recommandations sur les eaux pluviales
- Annexe III- Répartition de la surface de plancher maximale par lot



# PA10 - REGLEMENT

## 1. Champ d'application

Les acquéreurs des lots devront se conformer aux règles d'urbanisme en vigueur au moment du dépôt de leur demande d'autorisation d'urbanisme (Permis de Construire construction ou extension, Permis de Construire Modificatif, Déclaration Préalable de travaux, ...).

Ces règles sont complétées par des règles particulières figurant au règlement graphique (PA10-1) et par les règles écrites ci-après.

## 2. Types d'occupation et d'utilisation des sols, possibilités de construction

L'opération est destinée à l'habitat et aux occupations du sol compatibles avec l'habitat.

Elle se compose de 27 lots destinés à la construction de maisons individuelles pouvant être jumelées ou groupées. Chaque lot devra accueillir au moins un logement

## 3. Caractéristiques des terrains

Les caractéristiques principales des parcelles sont indiquées sur le plan de composition. Les cotes et superficies sont approximatives et seront précisées après bornage par un géomètre-expert.

Les surfaces de plancher maximales autorisées par lot sont réglementées par le tableau de répartition des surfaces en annexe III du présent règlement.

## 4. Desserte par les réseaux

Toute construction devra être raccordée en souterrain aux réseaux réalisés dans le cadre de l'aménagement du lotissement (les modalités de raccordement sont précisées dans les plans et programme des travaux, joints au présent dossier).

Toute modification de la situation des branchements à la demande des futurs propriétaires sera exécutée sous réserve des accords des concessionnaires aux frais exclusifs des propriétaires concernés. Les raccordements aux différents réseaux devront être exécutés conformément aux règlements généraux et particuliers, propres aux gestionnaires de réseaux. Ces raccordements devront faire l'objet d'une vérification par les services gestionnaires lors de leur exécution.

### Assainissement des eaux pluviales

Un ouvrage de stockage adapté au terrain, au projet de construction, et à la charge de chacun des acquéreurs devra être réalisé.

La nature et le dimensionnement des ouvrages seront définis en fonction des prescriptions du dossier de Déclaration au Titre du Code de l'Environnement Art. L.214-I à VI.

Le dispositif choisi figurera dans la demande de permis de construire.

### Assainissement des eaux usées

Le raccordement de chaque lot au réseau d'eaux usées se fera au droit du lot à partir de la sortie amont de la boîte de branchement posée par le

lotisseur. Aucun autre raccordement supplémentaire sur ce regard ne sera admis. Chaque acquéreur est tenu de vérifier l'altimétrie de son branchement afin d'adapter son projet en conséquence.

### Eau potable, Electricité et télécom

Les acquéreurs sont tenus de se raccorder aux amorces de branchements réalisés au droit de leur lot. Les emplacements des coffrets et citerneaux de branchement sont indicatifs et pourront être modifié pour des raisons techniques en phase travaux.

Tous les lots seront raccordés aux réseaux souterrains réalisés à l'intérieur de l'opération. Le raccordement des constructions à l'intérieur des lots se fera obligatoirement en souterrain.

## 5. Collecte des déchets recyclables et ménagers

La collecte des déchets recyclables et ménagers sera assurée sur l'ensemble du quartier selon les prescriptions de la collectivité en charge de ce service.

Tous les logements devront s'équiper de bacs individuels.

Chaque acquéreur prévoira sur sa parcelle une aire de stockage de ses bacs de collecte/stockage, aire technique intégrée à l'aménagement de sa parcelle (ou à sa construction).



# PA10 - REGLEMENT

## 6. Accès et stationnement

### Accès aux lots

Tous les emplacements des accès aux lots sont **imposés** conformément au plan de composition (PA4).

Dans tous les cas, les accès privés seront aménagés sans porter préjudice aux branchements particuliers du lot, aux éléments de réseaux ou tous autres aménagements créés sur les espaces communs.

### Espaces non clos et stationnements

Pour tous les lots, un espace non clos devra être réalisé sur chacun des lots, au niveau de l'accès au lot conformément au plan de composition, de manière à permettre le stationnement d'au moins 2 véhicules et éviter le stationnement sur l'espace public.

Il présentera les dimensions suivantes :

- Une largeur comprise entre 5 m et 6 m,
- Une profondeur d'au moins 5 m.

Les espaces non clos seront réalisés en matériaux permettant l'infiltration des eaux de pluie et de finition non dispersible.

Les éventuels portails seront positionnés à l'arrière de l'espace non clos.

Cet espace devra rester non clos mais peut être couvert pour protéger les véhicules des intempéries (carport).

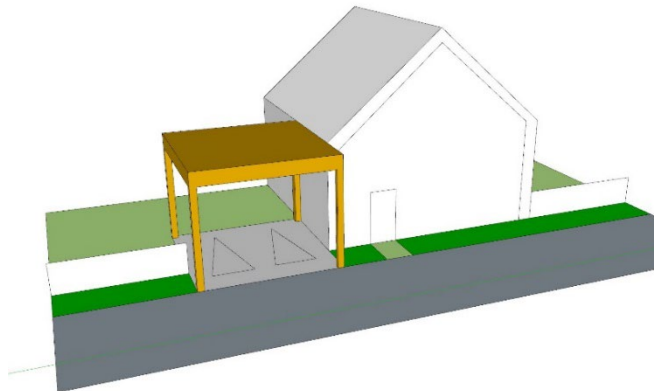
Dans ce cas, l'abri devra être une structure légère en bois brut ou en bois de teinte naturelle d'une hauteur maximale de 3,50 mètres.

La couverture sera à faible pente et cachée derrière un bandeau périphérique pour ne pas être visible depuis l'espace public. Dans le cas d'utilisation de bac acier pour la couverture, celui-ci devra être de teinte ardoise.

Ces carports pourront être le support de panneaux solaires. Ceux-ci peuvent dépasser la hauteur maximale de 3,50 mètres à condition d'une bonne intégration visuelle.

L'ensemble des prestations nécessaires à la réalisation de cet espace non clos (structure et revêtement de sol, abri) est à la charge de chaque acquéreur.

*Principe de carport sur espace non clos :*



## 7. Hauteur des constructions

Se référer à la réglementation en vigueur.

## 8. Emprise au sol, traitement du sol et coefficient de perméabilité

Se référer à la réglementation en vigueur.

# PA10 - REGLEMENT

## 9. Implantation des constructions

### Limites sur les voies et espaces communs

Les constructions (ou extensions de construction) devront se conformer aux règles de recul présentées sur le règlement graphique (PA10-1).

En l'absence d'indications particulières sur le règlement graphique (PA10-1), les constructions devront être implantées :

- Soit en limite sur la voie / espace commun,
- Soit en respectant un recul d'au moins 1 mètre.

### Règles complémentaires concernant les abris de jardin\* :

Les abris de jardins\* ne pourront être implantés dans une bande comprise entre la limite sur la voie qui dessert le lot et la façade de la construction principale la plus proche de cette limite.

\* Sont considérés comme « abris de jardin » les annexes d'une emprise au sol maximale de 12 m<sup>2</sup> et dont la hauteur n'excède pas 3 mètres.

### Limites séparatives

Les constructions (ou extensions de construction) devront se conformer aux règles de retrait présentées sur le règlement graphique (PA10-1).

En l'absence d'indications particulières sur le règlement graphique (PA10-1), les constructions (ou extensions de construction) devront être implantées :

- Soit en limite séparative,
- Soit en respectant un retrait d'au moins 3 mètres,

Toutefois, dans le cas de bâtiments de moins de 3 mètres de haut ou d'annexes à la construction principale, le retrait imposé est réduit à 1 mètre.



# PA10 - REGLEMENT

## 10. Adaptation au sol des constructions, gestion de la pente

**De manière générale, les constructions devront s'adapter au relief et non l'inverse.**

**En cas de modification de la topographie naturelle du lot, l'acquéreur devra veiller à ne pas porter préjudice aux éventuelles constructions voisines implantées le long des limites du lot (mise à nu des fondations, ...). Aussi, dans le cas d'une implantation d'une construction en limite séparative, il est conseillé au porteur de projet d'anticiper les mouvements de terrain (y compris voisins) pour définir la profondeur des fondations de la construction.**

### Talus

Les talus auront une pente maximale de 2/3 (2 hauteurs pour 3 longueurs) (**schéma A** ci-contre).

Ils devront être végétalisés. Les bâches en plastique ainsi que toutes toiles tissées non biocompostables et biodégradables sont interdites. Les systèmes de paillages autorisés ne pourront pas être laissés nus.

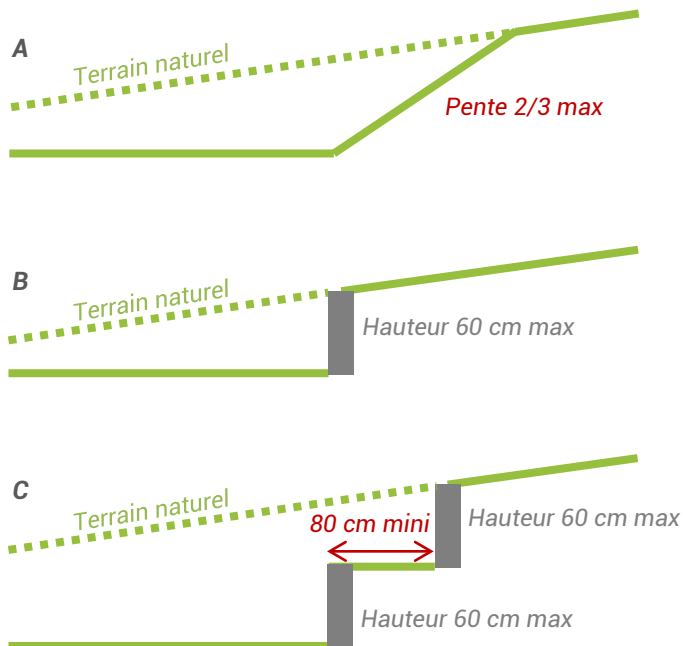
### Soutènements

Les murs de soutènements auront une hauteur maximale de 60 cm (**schéma B** ci-contre).

En cas de réalisation de plusieurs murs de soutènements, ceux-ci devront être espacés d'au moins 80 cm (**schéma C** ci-dessous).

Les enrochements végétalisés sont recommandés mais les murs de soutènement pourront également être réalisés en pierre, avec des traverses en bois, en béton ...

*Schémas de principes talus et soutènement :*



## 11. Constructions - esthétique générale, volumes et matériaux

### Règle générale

Tout projet de construction devra être étudié de manière à assurer une bonne intégration paysagère, ne pas 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.

De manière générale, il est recommandé aux acquéreurs de concevoir leurs projets en intégrant autant que possible la végétation intéressante existante.

Les prescriptions suivantes visent à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant. Des dispositions différentes pourront être autorisées dans le cadre d'une conception répondant à une démarche architecturale contemporaine dans la mesure où celle-ci s'intègre de façon harmonieuse dans le paysage environnant. De même, Ces règles pourront être adaptées pour les groupes d'habitations et les collectifs ainsi que pour la construction d'habitat bioclimatique et pour l'utilisation du chauffage solaire.

### Implantation et orientation

Le faitage du corps principal des habitations devra être orienté parallèlement ou perpendiculairement à l'une des limites sur voie du lot.



# PA10 - REGLEMENT

## 11. Constructions - esthétique générale, volumes et matériaux (suite)

### Volumétrie et toiture

Les constructions devront présenter des volumes simples, une certaine compacité et éviter la multiplication des décrochés sur les façades.

Un soin particulier sera porté aux constructions mitoyennes pour assurer une jonction harmonieuse des volumes et toitures : soit les toitures auront les mêmes pentes, soit l'harmonie sera trouvée par un volume intermédiaire.

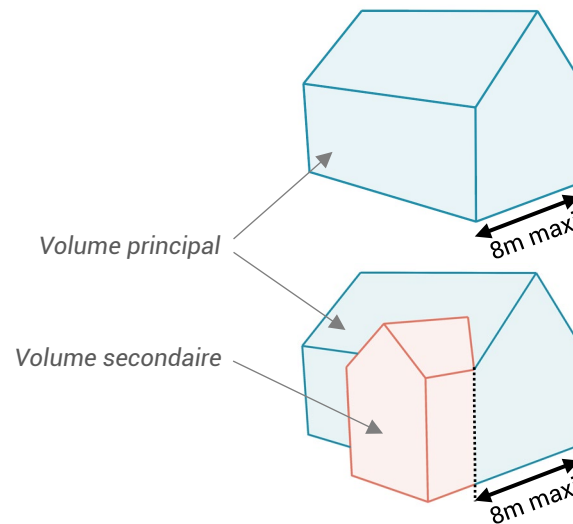
Sur tous les lots, les bâtiments principaux devront respecter les règles volumétriques suivantes :

- les toitures devront être à deux pans symétriques d'une pente de 40 à 60°. Les toitures à une seule pente faible sont interdites,
- les toitures de faible pente (25° minimum) et les terrasses peuvent être admises pour les annexes en limite de propriété, dans les conditions de hauteur définies précédemment.

Pour les maisons individuelles, la largeur des pignons du volume principal devra être inférieure ou égale à 8 mètres (schéma de principe ci-contre).

Les lucarnes sont autorisées sur une hauteur maximale de 2,50 mètres mesurée à partir de l'égout. Dans le cas d'un deuxième niveau aménagé dans les combles, les éclaircissements doivent obligatoirement s'insérer dans le rampant de la toiture.

Principe volumétrique des bâtiments principaux :



### Matériaux / teintes

Les enduits ou peintures doivent être de tonalité soutenue à l'exception des revêtements blancs.

L'emploi brut de matériaux destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses, ...) et l'utilisation de matériaux de fortune sont interdits.

Toutefois, le béton apparent peut être autorisé s'il est réalisé avec coffrage appareillé et coulé avec soin en vue de rester brut.

Les différences de teintes sur une même façade sont autorisées uniquement si elles correspondent à des différences de volumes ou des variations de matériaux. Les « bandeaux » d'une couleur différente de celle de la teinte principale sont interdits pour éviter l'effet de « rayures ».

Les constructions seront couvertes en tuile plate naturelle ou vieillie, ou en ardoise. Les matériaux d'aspect similaire (tuile béton de petite dimension teintée dans la masse, fibro teinté) ) ainsi que l'utilisation des tuiles mécaniques sont autorisés. L'ardoise modèle carré posée en diagonale, les plaques de fibro-ciment ondulé et les matériaux métalliques non dissimulés sont interdits.

Les panneaux solaires et photovoltaïques en toiture sont autorisés, leur disposition sera étudiée pour s'intégrer dans la composition générale des façades et toitures de la construction.

### Abris de jardin

Les abris de jardin devront s'intégrer harmonieusement dans le paysage du quartier. Les teintes criardes et les matériaux de fortune sont interdits.



# PA10 - REGLEMENT

## 12. Traitement des limites et clôtures

### Règle générale

Afin de proposer à tous un quartier de qualité, intégré au paysage, et soucieux de l'environnement, l'accent est mis sur le végétal et les matériaux naturels.

La palette végétale en annexe 1 du règlement liste les essences recommandées.

#### Dans tous les cas :

Sont interdits en limites le thuya (et conifères similaires), les bambous de toute nature mais aussi les plantations monospécifiques.

De manière générale, la réalisation de clôtures n'est pas obligatoire. Les murs, murets et autres panneaux pleins ou panneaux grillagés rigides de toutes natures sont interdits.

### a) Limites concernées par la plantation de haies bocagères sur le règlement graphique (PA10-1)

Sur les lots n°5 à 9, le long de la limite avec la parcelle n° 0008 au Nord-Ouest, la plantation d'une haie bocagère sur 2 rang composée d'essences variées (cf. recommandations en annexe) est obligatoire.

Sur le lot n°5, la haie pourra être interrompue pour permettre l'implantation de la construction en limite Nord.

Les acquéreurs des lots ont l'obligation de conserver les haies bocagères, de veiller à leur bon entretien et, le cas échéant, de les restaurer et de les compléter.

Si la pose d'une clôture est envisagée en complément de la haie, le dispositif de clôture devra être implanté derrière la haie côté construction et sera composée au choix :

- d'un grillage « souple » de type grillage à moutons ou à gibiers, d'une hauteur de 1,20m. Les poteaux seront de préférence en bois de teinte naturelle.
- d'une clôture bois ajourée d'une hauteur de 1,20m (ganivelle, clôture menuisée à barreaudage vertical et à claire-voie, lisses bois , ...).

### b) Limites sur les voies et les espaces communs de l'opération

Aux emplacements indiqués sur le règlement graphique (PA10-1), la plantation d'une haie libre champêtre sur 1 rang composée d'essences variées en mélange (cf. recommandations en annexe) est obligatoire.

Si la pose d'une clôture est envisagée en complément de la haie, le dispositif de clôture devra être implanté en retrait de l'alignement de 50 cm, derrière la haie et sera composé au choix :

- d'un grillage « souple » de type grillage à moutons ou à gibiers, d'une hauteur de 1,20m. Les poteaux seront de préférence en bois de teinte naturelle.
- d'une clôture bois ajourée d'une hauteur de 1,20m (ganivelle, clôture menuisée à barreaudage vertical et à claire-voie, lisses bois , ...).



# PA10 - REGLEMENT

## 12. Traitement des limites et clôtures (suite)

### Types de Clôtures privilégiés



Un simple grillage à moutons accompagné de poteaux en bois



Doublé d'une haie libre



Une clôture bois ajourée



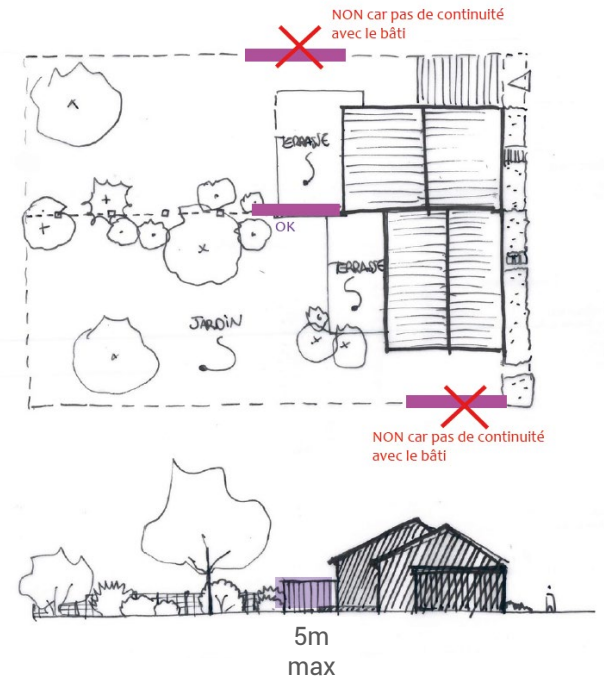
Une fois la haie poussée, le grillage sera invisible.

### d) Pour les limites séparatives

Si des clôtures sont réalisées, elles seront composées d'une haie d'essences locales adaptées d'une hauteur maximale de 1,80 mètres pouvant être doublée d'un grillage d'une hauteur maximale de 1,80 mètres.

Toutefois, la hauteur de la clôture est limitée à 1,20 mètres dans la bande comprise entre la limite sur la voie d'accès au lot et la façade du bâtiment la plus proche.

Pour les constructions implantées en limite séparative, et afin de protéger l'intimité à l'arrière des maisons au niveau des terrasses, les clôtures en bois ou d'aspect similaire (teinte neutre et non vive) sont autorisés dans le prolongement du mur en limite dans la mesure où leur linéaire global ne dépasse pas 5 m de long et que leur hauteur n'excède pas 1,80 mètres (schémas de principe ci-contre). Ces éléments ne devront pas déborder sur le fond voisin.



# PA10 - REGLEMENT

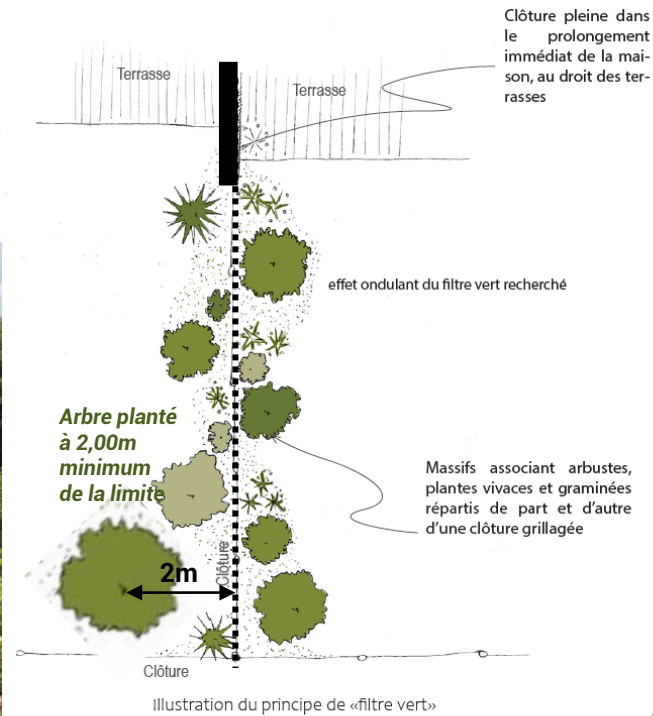
## 12. Traitement des limites et clôtures (suite)

Effet recherché entre les lots : « le filtre vert »

Les recommandations qui suivent visent à estomper le caractère longiligne des parcelles, induit par la réduction des tailles de terrain où des linéaires de haies sont plantés systématiquement de part et d'autre des clôtures séparatives.

Il est ainsi souhaitable de s'orienter vers la mise en place d'un « filtre vert » ondulant de part et d'autre de la limite parcellaire.

De ce jeu d'ondulations naissent les contours de sous-espaces qui, combinés les uns aux autres, serviront de base à la composition du futur jardin.



# PA10 - REGLEMENT

## 13. Espaces libres et plantation

Il est fait application de la réglementation en vigueur au moment de l'obtention du permis d'aménager.

Rappel de l'article 671 du code civil (1er alinéa) : « Il n'est permis d'avoir des arbres, arbrisseaux et arbustes près de la limite de la propriété voisine qu'à la distance prescrite par les règlements particuliers actuellement existants, ou par des usages constants et reconnus et, à défaut de règlements et usages, qu'à la distance de deux mètres de la ligne séparative des deux héritages pour les plantations dont la hauteur dépasse deux mètres, et à la distance d'un demi-mètre pour les autres plantations. »

Les acquéreurs des lots auront l'obligation de conserver les haies bocagères existantes, de veiller à leur bon entretien et, le cas échéant, de les restaurer.

Globalement, les essences choisies devront être locales et variées.

Les installations techniques susceptibles de nuire à l'aspect des lieux seront intégrées à l'aménagement paysager ou à la construction.

## 14. Servitudes diverses

### Servitude de passage public

Les espaces collectifs (voies, circulations piétonnes, espaces verts...) sont grevés d'une servitude de passage public. Ceci s'applique tant aux usagers de l'opération qu'aux usagers extérieurs au lotissement.

### Servitude de réseaux

Certains lots pourront être grevés d'une servitude d'implantation de bornes ENEDIS, si nécessaire à la distribution générale d'énergie électrique du lotissement.

### Servitude de jonction de voirie et raccordement de réseaux

Les acquéreurs des lots ne pourront s'opposer à de nouvelles jonctions routières qui s'imposeraient du fait de la nécessité d'urbanisation future ou de l'amélioration de la circulation, à travers les voies et les espaces libres existants ou futurs.

L'aménageur se réserve, tant pour lui que pour toute personne physique ou morale qui le substituerait, le droit d'utiliser les voies, ouvrages et réseaux du lotissement pour la desserte de tout aménagement ou de construction existants ou futurs sur les terrains contigus.

Cette réserve s'applique notamment à la voirie interne et aux divers réseaux et équipements du projet prévus dans l'arrêté de permis d'aménager et dans les documents annexes.



# PA10 - REGLEMENT

## Annexe I – Palette végétale

### Distances réglementaires des plantations en limite

Afin de préserver la tranquillité du voisinage et d'éviter tout litige, les plantations d'arbres, arbustes et arbrisseaux en limite doivent respecter les distances minimales suivantes :

- Les plantations dont la hauteur dépasse **2,00m** à l'âge adulte (arbres) doivent être situées à au moins **2,00m** de la limite séparative.
- Les plantations dont la hauteur n'excède pas 2,00m à l'âge adulte (arbustes) doivent être situées à au moins **0,50m** de la limite séparative.

La distance est mesurée horizontalement depuis le centre du tronc de l'arbre ou de l'arbuste jusqu'à la limite séparative.

**L'acquéreur est tenu de maintenir ses plantations conformes aux distances et hauteurs réglementaires, notamment en cas de croissance des végétaux**

En cas de non-respect, les plantations pourront être élaguées, déplacées ou supprimées.

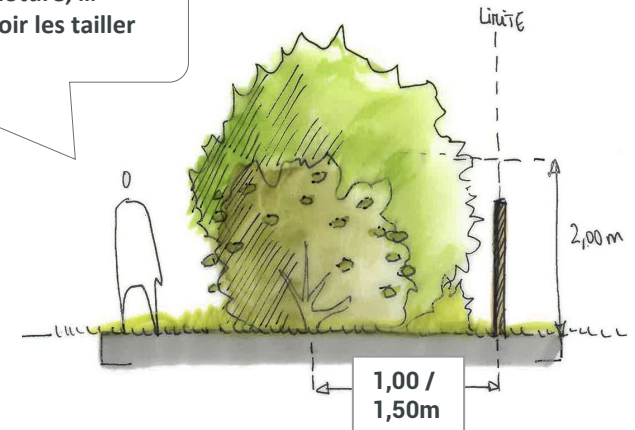
Il est donc opportun de bien faire attention au choix de ses végétaux et il est fortement souhaitable de les implanter à une distance suffisante des clôtures pour éviter une taille trop régulière dans le temps.

Les conseils sont donc les suivantes :

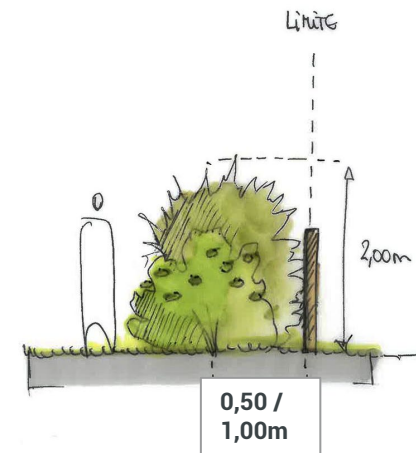
Je choisis de planter mes végétaux loin de la clôture, ... Dans quelques années, j'éviterais ainsi de devoir les tailler trop souvent et l'entretien sera plus aisé.



**CONSEIL :** Plantation d'une haie bocagère composée d'arbres et d'arbustes



**CONSEIL :** Plantation d'une haie vive composée d'arbustes de toutes tailles



**CONSEIL :** Plantation d'une haie vive composée de petits arbustes.



# PA10 - REGLEMENT

## Annexe I – Palette végétale

### Arbres du bocage

QUERCUS robur (Chêne pédonculé)  
 QUERCUS petraea (Chêne rouvre)  
 ALNUS glutinosa (Aulne glutineux)  
 ACER campestre (Erable Champêtre)  
 CARPINUS betulus (Chame)  
 FRAXINUS excelsior (Frêne)  
 ULMUS glabra (Orme commun)  
 ACER pseudoplatanus (Erable sycomore)  
 SORBUS torminalis (Alisier torminal)  
 SORBUS domestica (Cormier)  
 SALIX alba (Saule blanc)  
 CASTANEA sativa (Châtaignier)  
 PRUNUS avium (Merisier)

Liste non exhaustive



Ces essences d'arbres sont typiques  
 du bocage.  
 Elles sont adaptées pour s'intégrer  
 dans les haies bocagères ou pour être  
 plantées dans votre jardin.

N'oubliez-pas, un arbre doit être  
 planté à au moins 2,00m de la limite  
 avec vos voisins.

SORBUS torminalis



QUERCUS petraea



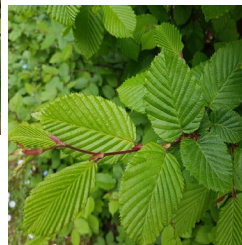
SORBUS domestica



ALNUS glutinosa



QUERCUS robur



CARPINUS betulus

ACER campestre



CASTANEA sativa



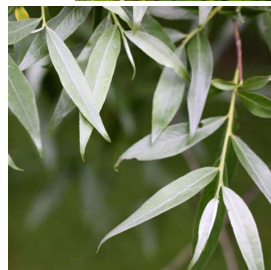
PRUNUS avium



ACER pseudoplatanus



FRAXINUS excelsior



SALIX alba



ULMUS glabra

Réf. 2402116 – Octobre 2025



# PA10 - REGLEMENT

## Annexe I – Palette végétale

### arbustes du bocage

CORNUS mas (Cornouiller sauvage)  
 CORNUS sanguinea (Cornouiller sanguin)  
 CORYLUS avellana (Noisetier)  
 EUONYMUS europeus (Fusain d'Europe)  
 LIGUSTRUM vulgare (Troène commun)  
 LONICERA fragrantissima (Chevrefeuille)  
 MESPILUS germanica (Neflier)  
 RHAMNUS frangula (Bourdaie)  
 ROSA canina (Eglantier)  
 SAMBUCUS nigra (Sureau)  
 PRUNUS spinosa (Prunellier)  
 ILEX aquifolium (Houx)

Liste non exhaustive

#### hauteur

- jusqu'à 6m  
 - jusqu'à 4m  
 - jusqu'à 5m  
 - jusqu'à 5m  
 - jusqu'à 4m  
 - jusqu'à 2m  
 - jusqu'à 3m  
 - jusqu'à 4m  
 - jusqu'à 3m  
 - jusqu'à 3m  
 - jusqu'à 5m



**Attention, ces arbustes peuvent prendre du volume et de la hauteur.**

**Ils sont adaptés pour les haies bocagères. Cependant, ils peuvent s'intégrer dans des haies vives champêtres. Dans ce cas, pensez à les planter suffisamment loin des clôtures pour éviter une taille trop fréquente dans les années futures.**

MESPILUS germanica



RHAMNUS frangula



ROSA canina

SAMBUCUS nigra



PRUNUS spinosa



ILEX aquifolium



CORNUS mas



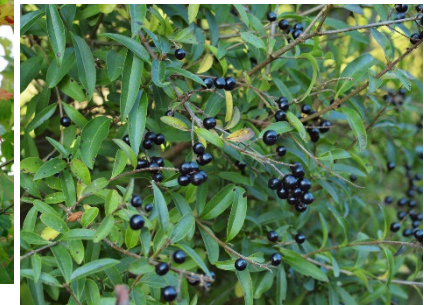
EUONYMUS europeus



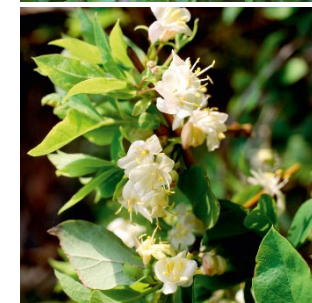
CORNUS sanguinea



CORYLUS avellana



LIGUSTRUM vulgare



LONICERA fragrantissima



# PA10 - REGLEMENT

## Annexe I – Palette végétale

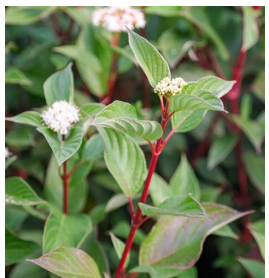
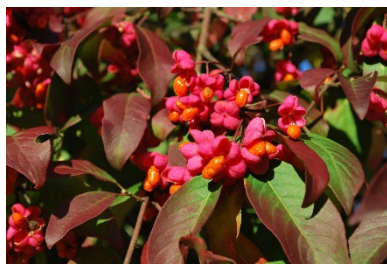
### Arbustes pour haie vive champêtre

|             |                                                       |                  |
|-------------|-------------------------------------------------------|------------------|
| PERSISTANTS | CHOISYA Aztec Pearl (Oranger du Mexique)              | - jusqu'à 1,50m  |
|             | CAMELIA sasanqua (Camelia d'automne)                  | - jusqu'à 1,50m  |
|             | LIGUSTRUM vulgare 'Lodense' (Troène nain)             | - jusqu'à 1m     |
|             | NANDINA domestica (Bambou sacré)                      | - jusqu'à 1,50m  |
|             | OSMANTHUS x Burkwoodi (Osmanthe)                      | - jusqu'à 2,50 m |
|             | ILEX x meservae Blue Princess (Houx)                  | - jusqu'à 3m     |
|             | ESCALLONIA organiensis (Escallonia)                   | - jusqu'à 1,50m  |
|             | PITTOSPORUM tobira (Pittospore du japon)              | - jusqu'à 4m     |
|             | LIGUSTRUM japonicum 'Texanum' (Troène du Texas)       | - jusqu'à 3m     |
|             |                                                       |                  |
| CADUCS      | SPIRAEA japonica 'Vanhouetti' (Spirée)                | - jusqu'à 2m     |
|             | EUONYMUS europaeus 'Red Cascade' (Fusain)             | - jusqu'à 3m     |
|             | CORNUS alba 'Sibirica' (Cornouiller)                  | - jusqu'à 2m     |
|             | PHILADELPHUS 'Manteau d'Hermine' (Seringat)           | - jusqu'à 1m     |
|             | RIBES sanguineum 'King Edward' (Grosseiller à fleurs) | - jusqu'à 2m     |
|             |                                                       |                  |

SPIRAEA japonica 'Vanhouetti'



EUONYMUS europaeus 'Red Cascade'



CORNUS alba 'Sibirica'

PHILADELPHUS  
'Manteau  
d'Hermine'

RIBES sanguineum 'King Edward'



CHOISYA Aztec Pearl



CAMELIA sasanqua



PITTOSPORUM tobira

OSMANTHUS  
x BurkwoodiESCALLONIA  
organiensisILEX x meservae Blue  
Princess

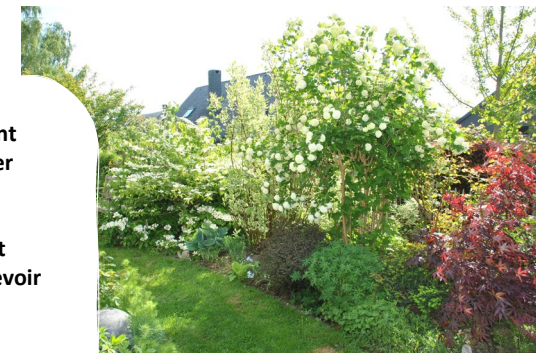
LIGUSTRUM japonicum

NANDINA domestica

LIGUSTRUM  
vulgare 'Lodense'

Ces essences d'arbustes sont adaptées pour accompagner une clôture sur rue. Chacune de ces espèces propose un développement modéré, évitant ainsi de devoir les tailler fréquemment

En associant des essences persistantes à des essences caducs, vous obtiendrez un écran végétal même l'hiver.



# PA10 - REGLEMENT

## Annexe II – Recommandations sur les eaux pluviales

### L'eau de pluie : n'en perdons pas une goutte !

#### Eviter de polluer l'eau

Les produits de démolage des toits et murs sont toxiques pour les plantes, les animaux aquatiques et s'accumulent dans mon jardin.

- Je traite mon toit le moins souvent possible.
- Après traitement, je déconnecte le récupérateur d'eau pour les prochaines pluies.

#### Sous le paillage

Le paillage avec les résidus végétaux du jardin (tontes, feuilles mortes, tailles) permet le développement de la vie du sol qui favorise ainsi l'infiltration.

#### Au fond du jardin

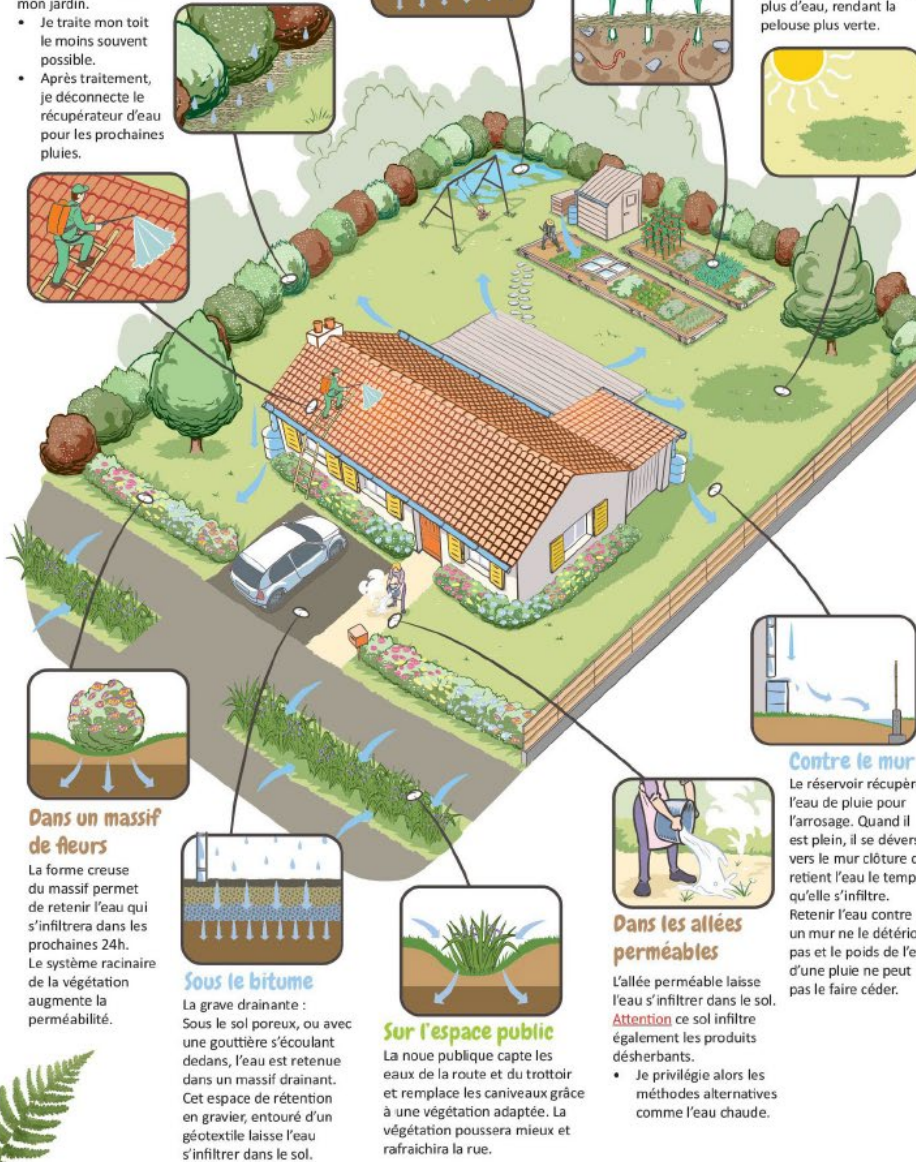
En cas de pluies fortes, l'eau est retenue dans les parties basses du jardin grâce à un petit modelé de terre. La fine couche d'eau s'infiltre dans l'herbe. Dans les heures suivant une forte pluie, le sol peut alors être spongieux.

#### Dans le potager

Le sol, plein de vie, du potager (grâce au compost ajouté et au paillage le protégeant) est très perméable et peut absorber beaucoup d'eau.

#### Dans les creux naturels

Le terrain légèrement creux à cet endroit capte plus d'eau, rendant la pelouse plus verte.



#### Dans un massif de fleurs

La forme creuse du massif permet de retenir l'eau qui s'infiltre dans les prochaines 24h. Le système racinaire de la végétation augmente la perméabilité.

#### Sous le bitume

La grave drainante : Sous le sol poreux, ou avec une gouttière s'écoulant dedans, l'eau est retenue dans un massif drainant. Cet espace de rétention en gravier, entouré d'un géotextile laisse l'eau s'infiltre dans le sol.

#### Sur l'espace public

La noue publique capte les eaux de la route et du trottoir et remplace les caniveaux grâce à une végétation adaptée. La végétation poussera mieux et rafraîchira la rue.

#### Dans les allées perméables

L'allée perméable laisse l'eau s'infiltre dans le sol. **Attention** ce sol infiltre également les produits désherbants.

- Je privilégie alors les méthodes alternatives comme l'eau chaude.

#### Contre le mur

Le réservoir récupère l'eau de pluie pour l'arrosage. Quand il est plein, il se déverse vers le mur clôture qui retient l'eau le temps qu'elle s'infiltre. Retenir l'eau contre un mur ne le détériore pas et le poids de l'eau d'une pluie ne peut pas le faire céder.

# PA10 - REGLEMENT

## Annexe II – Recommandations sur les eaux pluviales (suite)

### Quelques exemples...



Une fois le réservoir rempli, l'eau est dirigée vers un massif de fleurs creux qui absorbe les surplus.



En cas de fortes pluies, les eaux sont retenues dans le bas du jardin. La rétention est prévue pour que l'eau s'infiltre en quelques heures voire quelques jours exceptionnellement.



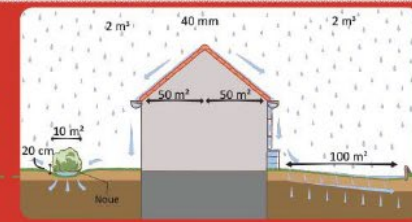
Ces nouvelles plates-bandes absorbent les eaux du toit et du caniveau.

### A vos calculatrices !

Exemple de Montrevault-sur-Evre :

Lors d'une pluie de 40 mm\*, défini comme pluie de référence, un toit de 100 m<sup>2</sup> générera 4 m<sup>3</sup> d'eau de pluie. Pour retenir 4 m<sup>3</sup>, il faut 2 cm d'eau sur 200 m<sup>2</sup> ou un espace creux de 20 m<sup>2</sup> sur 20 cm de profondeur.

\* pluie de référence 40mm pendant 3 heures se produisant statistiquement tous les 20 ans. La pluie de référence est à définir pour chaque territoire.



### Des questions que je peux me poser...

#### Y A-T-IL BEAUCOUP D'ENTRETIEN ?

La gestion étant intégrée aux plantations, l'entretien de votre jardin sera sensiblement le même. Dans le cas de l'installation d'un massif creux, elle nécessite une fauche seulement 1 à 2 fois par an. De plus la biodiversité développée par ces nouveaux apports d'eau assurera une protection supplémentaire à vos cultures.

#### CETTE GESTION RISQUE-T-ELLE D'ÊTRE INESTHÉTIQUE OU DE CHANGER L'AGENCEMENT DE MON JARDIN ?

L'eau est renvoyée au maximum vers des plantations existantes. Les nouveaux aménagements sont intégrés en concertation avec un technicien du CPIE.

#### Y A-T-IL DES MAUVAISES ODEURS OU DES MOUSTIQUES ?

Non, car la rétention de l'eau est inférieure à 48h.

#### POURRAIT-IL Y AVOIR DES RISQUES DE GLISSEMENTS DE TERRAIN OU DÉSTABILISATION DES FONDATIONS ?

Ce risque est peu fréquent et n'est réel que si l'eau est concentrée sur une zone instable ou trop proche d'un bâtiment. Or dans une gestion intégrée, on évite justement de concentrer l'eau pour une meilleure infiltration.



#### CES AMÉNAGEMENTS SONT-ILS CHERS ?

Souvent, peu d'aménagements sont nécessaires et il est parfois possible de les faire soi-même. Ainsi, on peut adapter son terrain pour une centaine d'euros de fournitures.

#### MON TERRAIN VA-T-IL DEVENIR UNE PISCINE ?

La rétention de l'eau est prévue dans les aménagements pour absorber des pluies fortes et répétées sur des zones maîtrisées. L'eau est retenue sur votre terrain et percole doucement en quelques heures. En moyenne, les ouvrages de gestion intégrée sont inondés 2 jours par an (GRAIE 2015).

#### MON TERRAIN EST-IL CAPABLE DE BOIRE TOUTE CETTE EAU ?

Quel que soit le type de sol, les terrains ont toujours absorbé l'eau. L'eau qui tombe déjà sur votre gazon ne ruisselle pas, c'est la pelouse qui l'absorbe. De nombreuses maisons sont déjà équipées ainsi et révèlent une grande efficacité de ces aménagements même en cas de pluies exceptionnelles. Le seul risque est d'avoir momentanément et occasionnellement quelques centimètres d'eau dans votre jardin.



# PA10 - REGLEMENT

## Annexe III – Répartition de la surface de plancher maximale par lot

Les surfaces de plancher maximales autorisées seront réparties selon le tableau ci-dessous :

Remarque : Les surfaces des lots sont indicatives et seront précisées après bornage par le géomètre de l'opération.

| Lot n° | Surface du lot env. en m <sup>2</sup> | Surface de plancher maximale en m <sup>2</sup> | Emprise au sol maximale en m <sup>2</sup> |
|--------|---------------------------------------|------------------------------------------------|-------------------------------------------|
| 1      | 279                                   | 200                                            | 97                                        |
| 2      | 273                                   | 200                                            | 95                                        |
| 3      | 273                                   | 200                                            | 95                                        |
| 4      | 272                                   | 200                                            | 95                                        |
| 5      | 285                                   | 200                                            | 99                                        |
| 6      | 470                                   | 250                                            | 164                                       |
| 7      | 476                                   | 250                                            | 166                                       |
| 8      | 441                                   | 250                                            | 154                                       |
| 9      | 455                                   | 250                                            | 159                                       |
| 10     | 455                                   | 250                                            | 159                                       |
| 11     | 454                                   | 250                                            | 158                                       |
| 12     | 433                                   | 250                                            | 151                                       |
| 13     | 458                                   | 250                                            | 160                                       |
| 14     | 496                                   | 250                                            | 173                                       |

| Lot n° | Surface du lot env. en m <sup>2</sup> | Surface de plancher maximale en m <sup>2</sup> | Emprise au sol maximale en m <sup>2</sup> |
|--------|---------------------------------------|------------------------------------------------|-------------------------------------------|
| 15     | 300                                   | 200                                            | 105                                       |
| 16     | 319                                   | 200                                            | 111                                       |
| 17     | 268                                   | 200                                            | 93                                        |
| 18     | 267                                   | 200                                            | 93                                        |
| 19     | 266                                   | 200                                            | 93                                        |
| 20     | 266                                   | 200                                            | 93                                        |
| 21     | 266                                   | 200                                            | 93                                        |
| 22     | 266                                   | 200                                            | 93                                        |
| 23     | 266                                   | 200                                            | 93                                        |
| 24     | 268                                   | 200                                            | 93                                        |
| 25     | 268                                   | 200                                            | 93                                        |
| 26     | 290                                   | 200                                            | 101                                       |
| 27     | 290                                   | 200                                            | 101                                       |
|        | <b>9 120</b>                          | <b>5 850</b>                                   | <b>3 180</b>                              |



# PA12 - ENGAGEMENT SUR L'ATTRIBUTION DES EQUIPEMENTS COMMUNS

Je soussigné, Monsieur Bertrand DE FERRON DU CHESNE, aménageur, m'engage, en qualité de lotisseur, conformément aux dispositions de l'Article R442-7 du Code de l'Urbanisme :

- A constituer une ASSOCIATION SYNDICALE des acquéreurs des lots à laquelle seront dévolus la propriété, la gestion et l'entretien de l'ensemble des terrains et équipements communs du lotissement.
- A provoquer la réunion d'une assemblée de l'association syndicale dans le mois suivant l'attribution de la moitié des lots ou au plus tard dans l'année suivant l'attribution du premier lot, afin de substituer à l'organe d'administration provisoire de l'association un organe désigné par cette assemblée.
- A transférer dans le domaine public de la Commune, la totalité des équipements communs une fois les travaux achevés, dans le cas où une convention de rétrocession serait signée avec la Commune. L'aménageur serait alors dispensé de la création de l'ASSOCIATION SYNDICALE.

A Breteville / Huize

Le 28/10/2025

Le maître d'ouvrage