

PERMIS D'AMÉNAGER

Lotissement « Le Coteau de la Sélune »
à Pontaubault (50)

B.F.I
367 route de la Nouillère
50220 CEAUX
Email : franck.bosse@tradiroc.fr

Version initiale : Octobre 2025

SOMMAIRE

01 — PIÈCES ÉCRITES

- PA1 : Situation du projet	3
- PA2 : Notice	5
- PA6 : Photographie situant le projet dans l'environnement proche	19
- PA7 : Photographie situant le projet dans le paysage lointain	20
- PA8 : Programme et plans des travaux d'équipement	21
- PA9 : Hypothèse d'implantation des bâtiments	25
- PA10 : Règlement	26
Tableau de répartition des surfaces	42
- PA12 : Engagement sur l'attribution des équipements communs	43

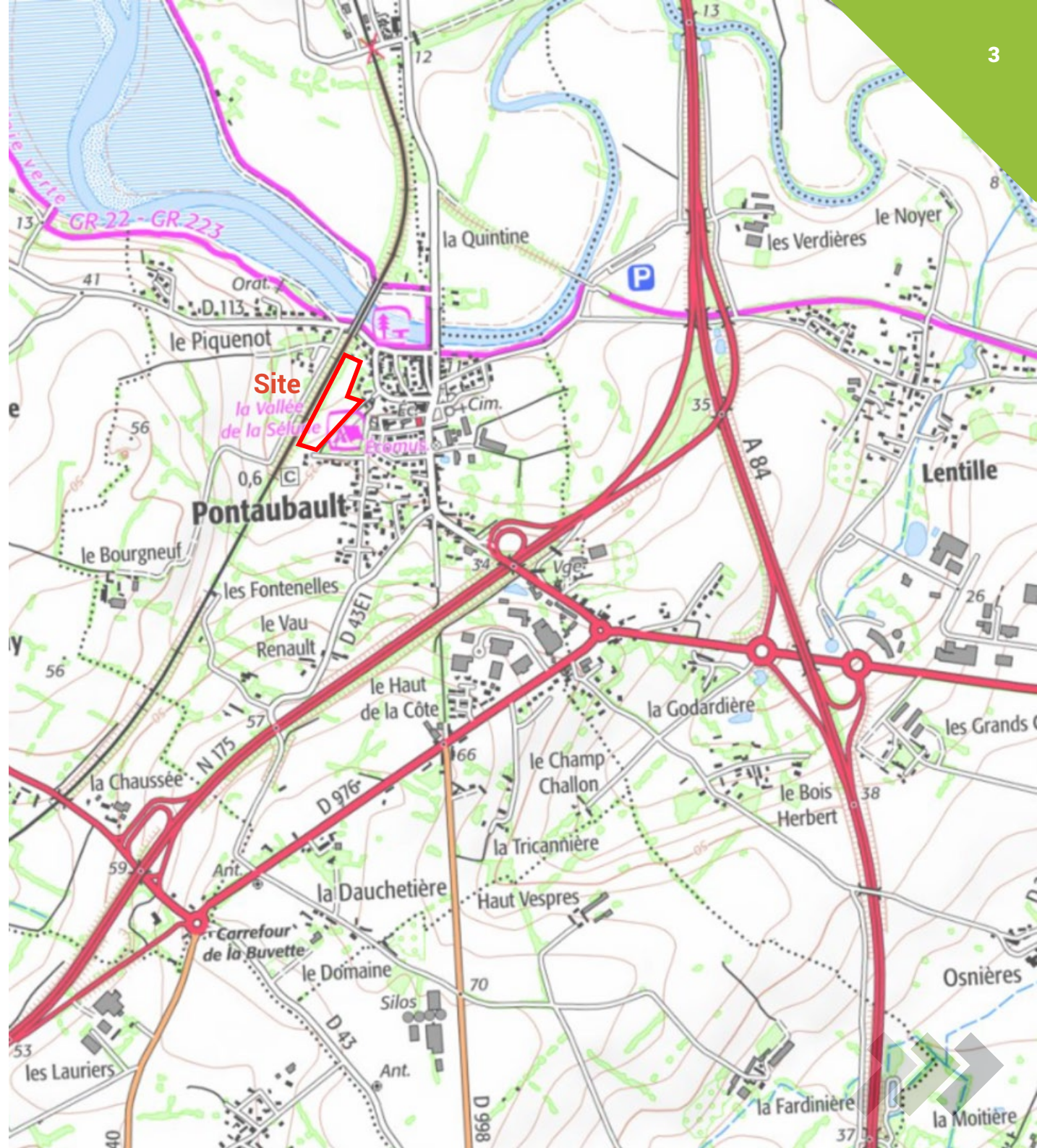
02 — PLANS A L'ÉCHELLE

- 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 AB 316	
Référence cadastrale de la parcelle	000 AB 316
Contenance cadastrale	2 498 mètres carrés
Adresse	LE PRE DE LA FONTAINE 50220 PONTAUBAULT
Références de la parcelle 000 AB 1	
Référence cadastrale de la parcelle	000 AB 1
Contenance cadastrale	13 297 mètres carrés
Adresse	LE PRE DE LA FONTAINE 50220 PONTAUBAULT

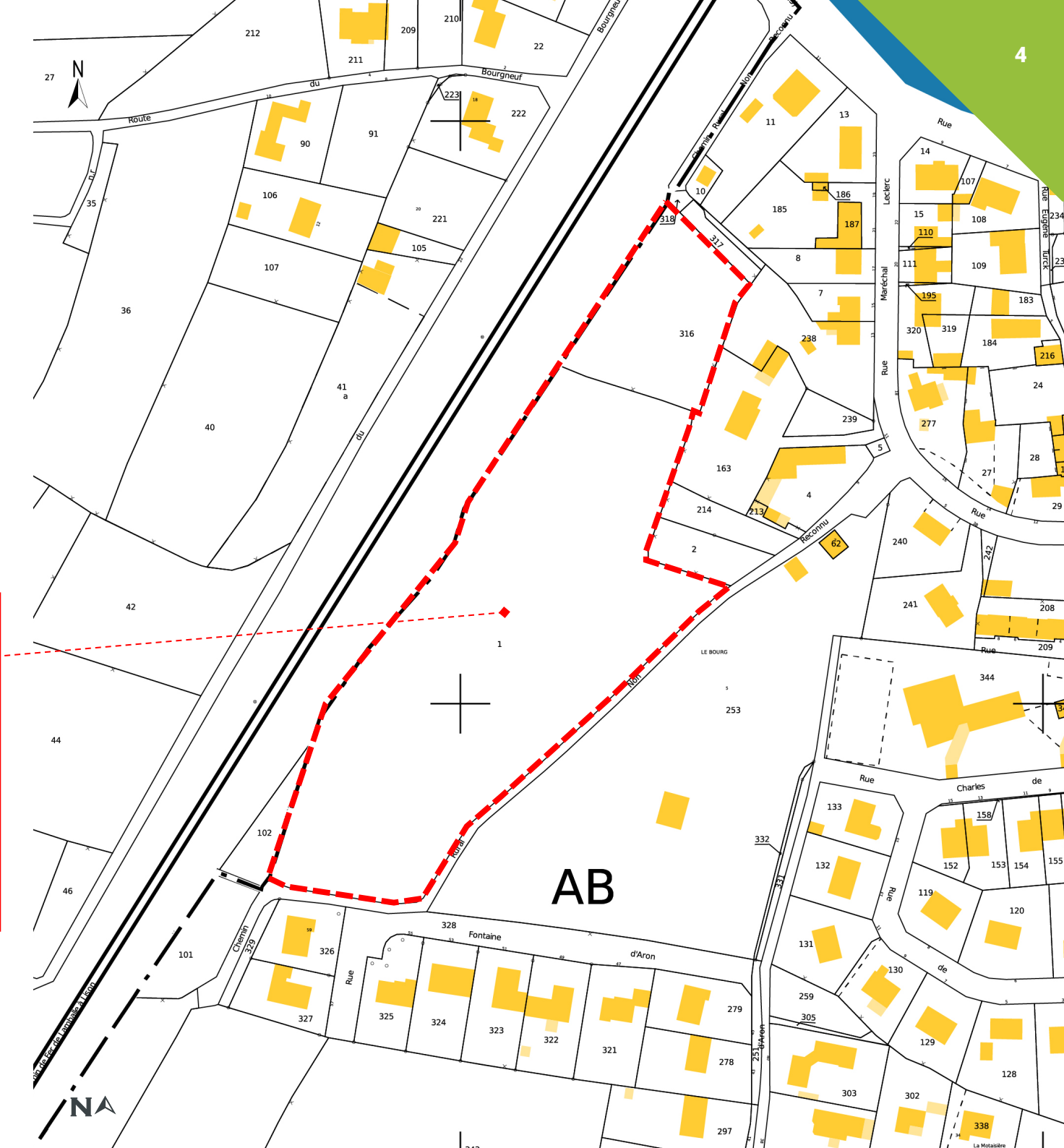
SECTION AB

Parcelle n° 1 et 316

Surface du PROJET :

cadastre (unité foncière) : 15 795 m²

Emprise projet : environ 16 073 m²



PA2 – NOTICE

Etat initial du terrain et de ses abords : vue aérienne

Le site étudié est localisé à Pontaubault, entre la Sélune et la RN 175, à une dizaine de minutes au Sud d'Avranches.

L'emprise du projet se trouve à la lisière Ouest du bourg, le long de la voie ferrée.

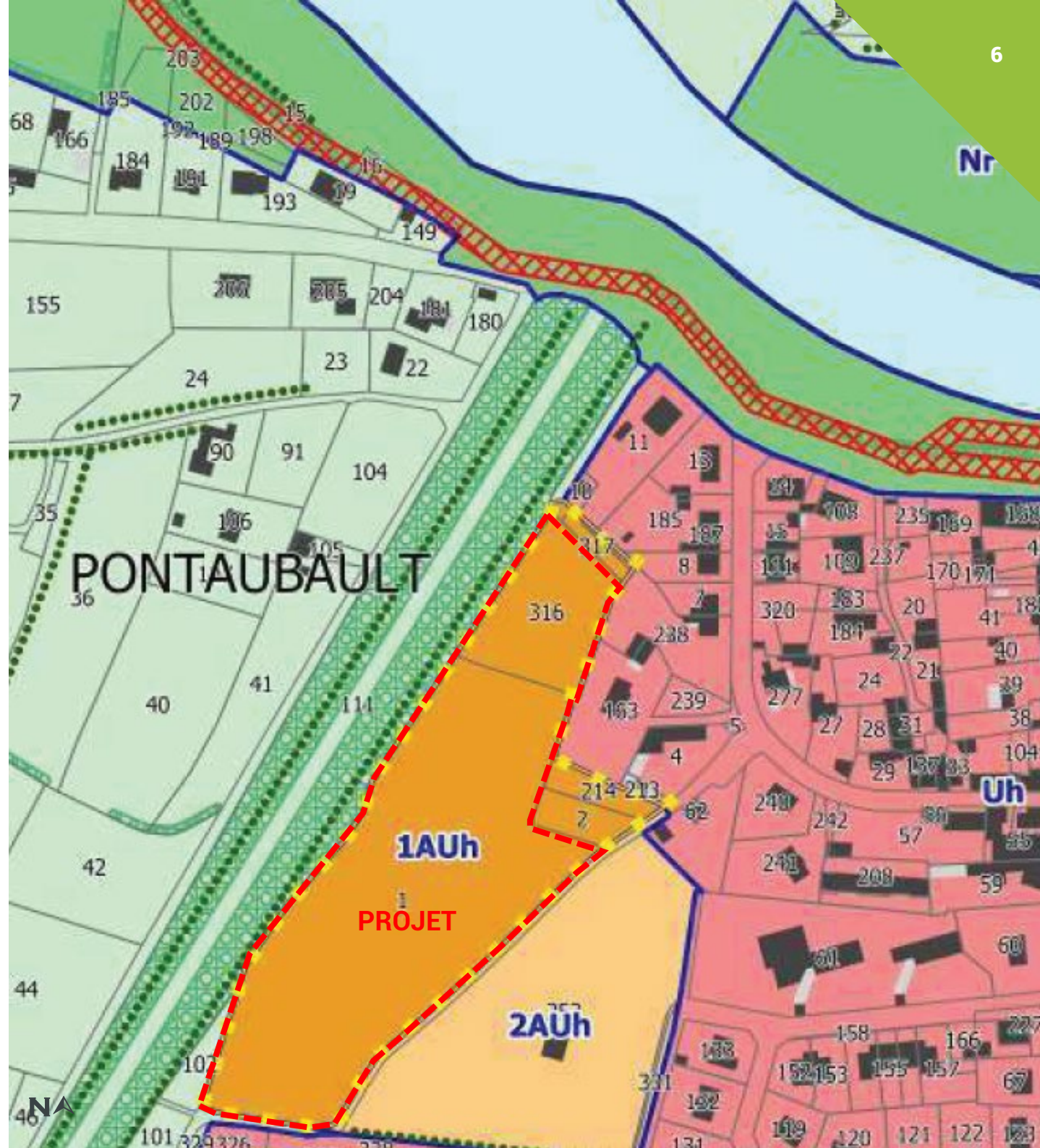


PA2 – NOTICE

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

Plan Local d'Urbanisme

La commune de Pontaubault est couverte par le PLUi Avranches – Mont-Saint-Michel. La totalité de l'emprise du projet se trouve en zone 1AUh.



PA2 – NOTICE

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

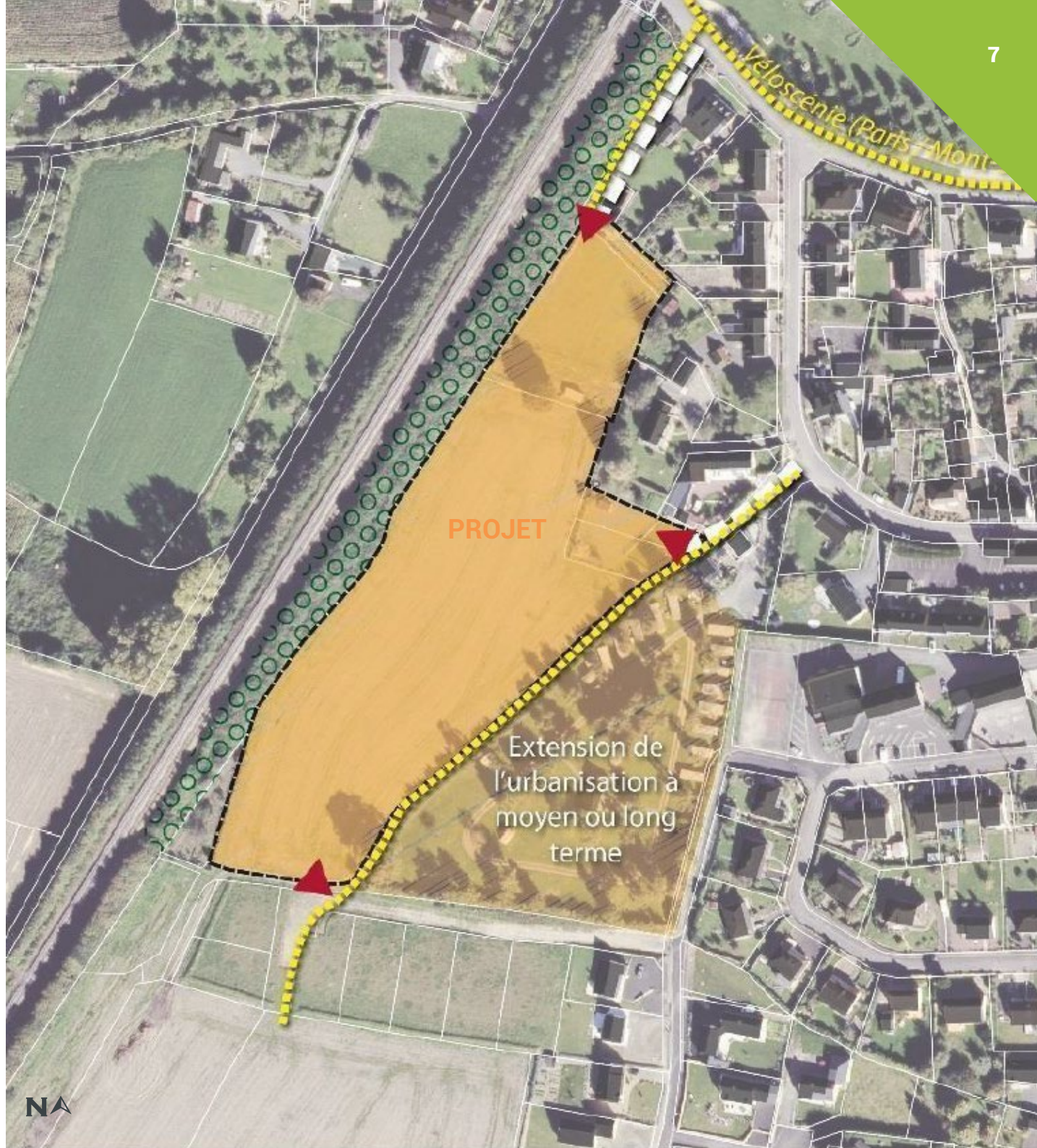
Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

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

Vocation du site	Habitat individuel
Surface	1,71 ha
Densité attendue	12 logements/ha
Nombre de logements minimum	21 logements
Type de programmation	B / programme d'ensemble

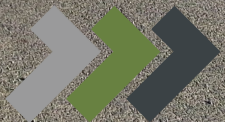
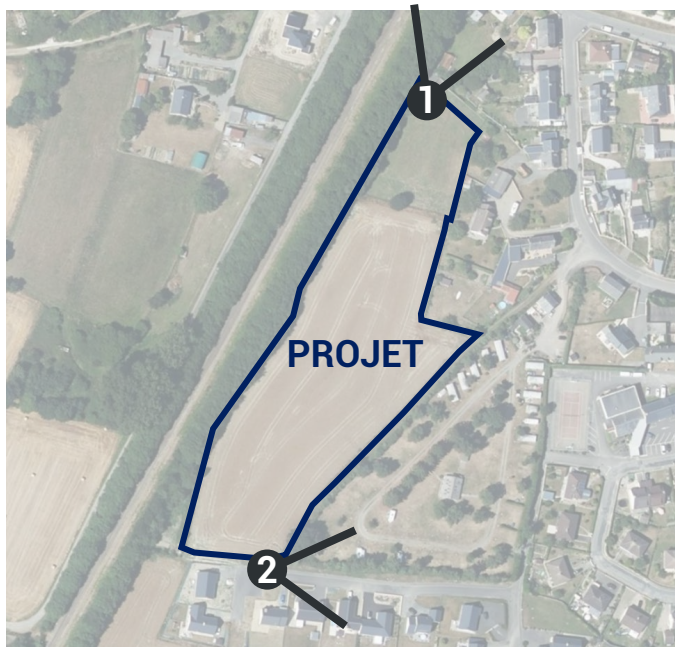
ORIENTATION D'AMENAGEMENT

- Créer un accès depuis la rue de la Grève au Nord, un accès depuis la rue MaréchalLeclerc à l'Est et un accès depuis l'impasse existante au Sud
- Créer un maillage de cheminement doux permettant de rejoindre la Véloscénie au Nord et les quartiers aux alentours
- Conserver le boisement existant en limite Ouest, faisant office de zone tampon avec la voie de chemin de fer
- Intégrer dans la conception du projet les vues actuelles et futures sur le Mont et sa baie



PA2 – NOTICE

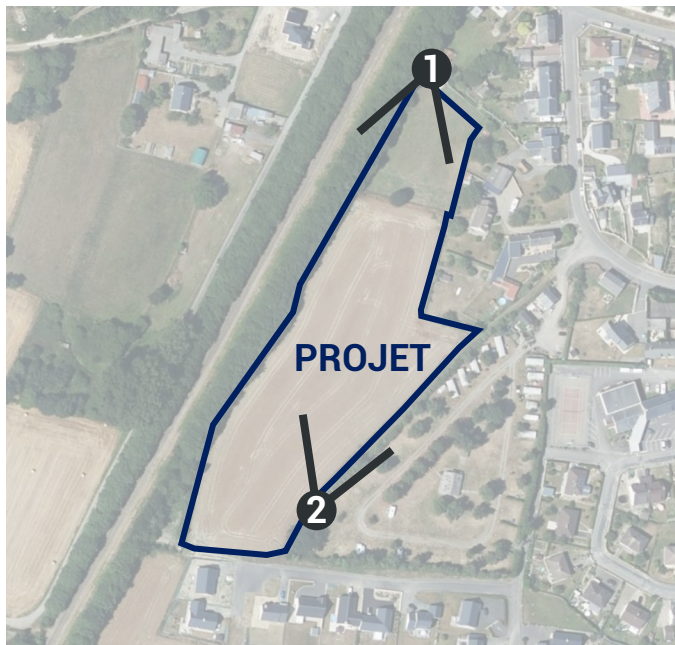
Etat initial du terrain et de ses abords : les rues principales



Tecam
BUREAU D'ÉTUDES

PA2 – NOTICE

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



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 :

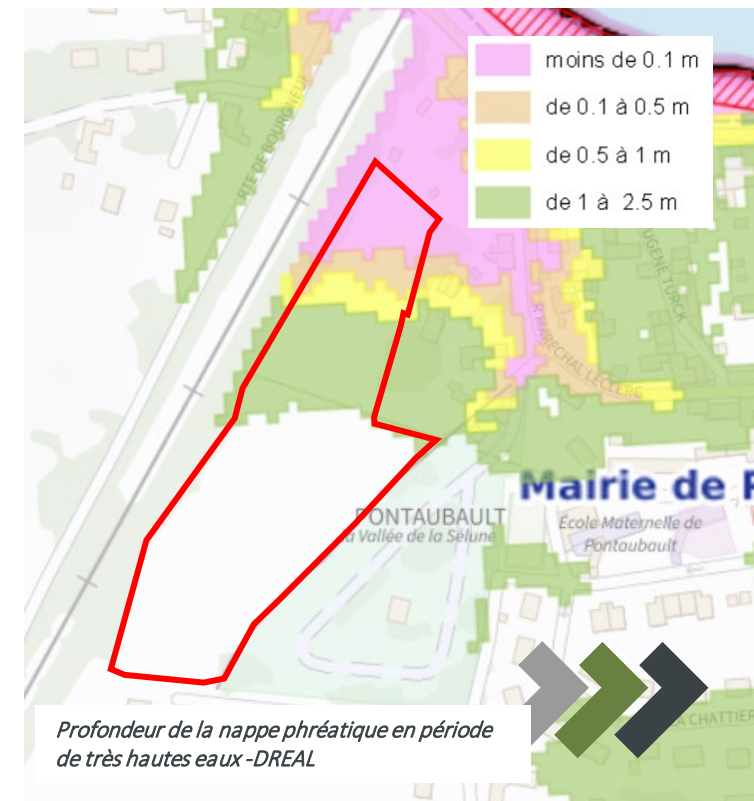
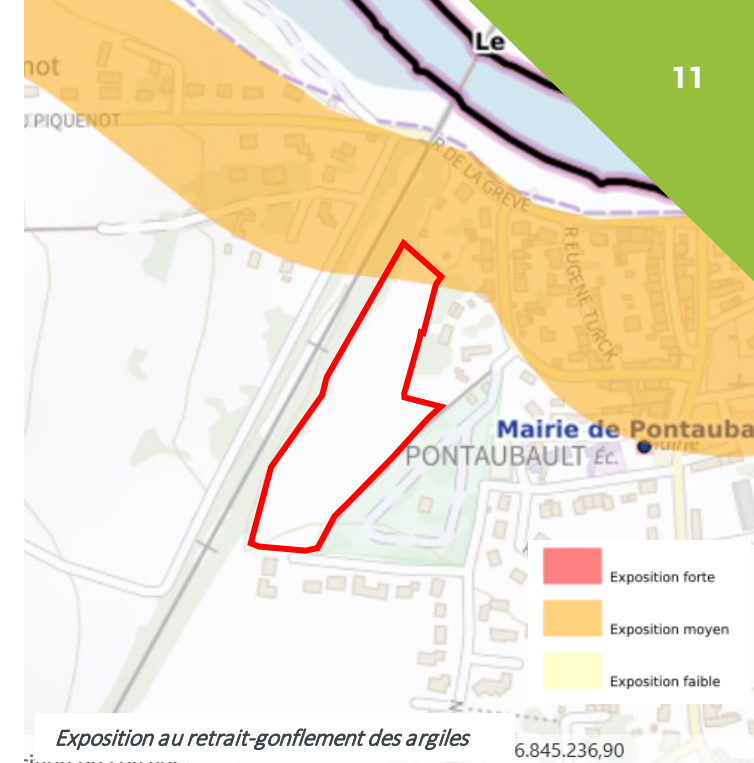
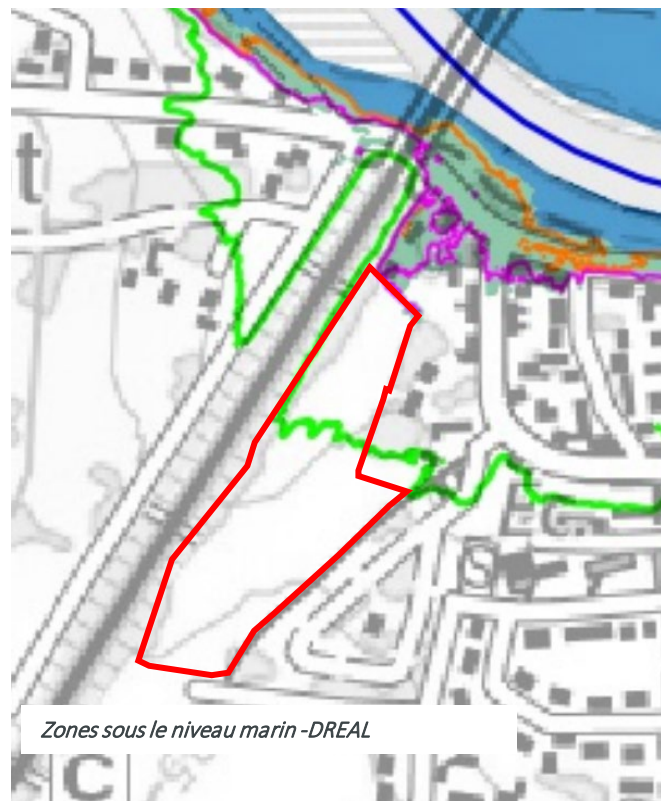
Le terrain est moyennement exposé au retrait-gonflement des argiles sur son extrémité Nord.

▪ Zones sous le niveau marin :

Le terrain n'est pas situé sous le niveau marin.

▪ Risque de remontée de nappe :

Le terrain est soumis à un risque de remontée de nappe faible à fort sur sa moitié Nord, et particulièrement sur son extrémité Nord.



PA2 – NOTICE

Dispositions par rapport aux enjeux écologiques



Conservation des oiseaux :

La partie Nord du site se trouve dans une zone importante pour la conservation des oiseaux.



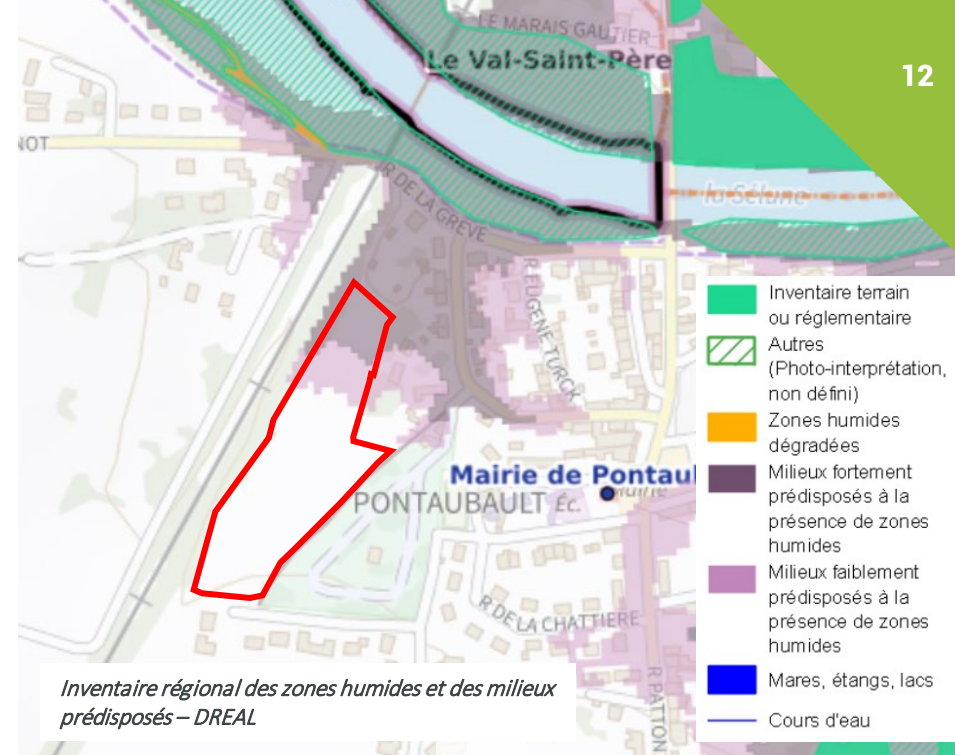
Présence de zones humides :

Le site apparaît partiellement prédisposé à la présence de zones humides sur la cartographie de la DREAL. La zone concernée est la partie Nord, au niveau du point bas.

Une étude zones humides sur site a été réalisée par EXECO ENVIRONNEMENT et conclut en l'absence de zone humide.



Zone importante pour la conservation des oiseaux – DREAL



Inventaire régional des zones humides et des milieux prédisposés – DREAL

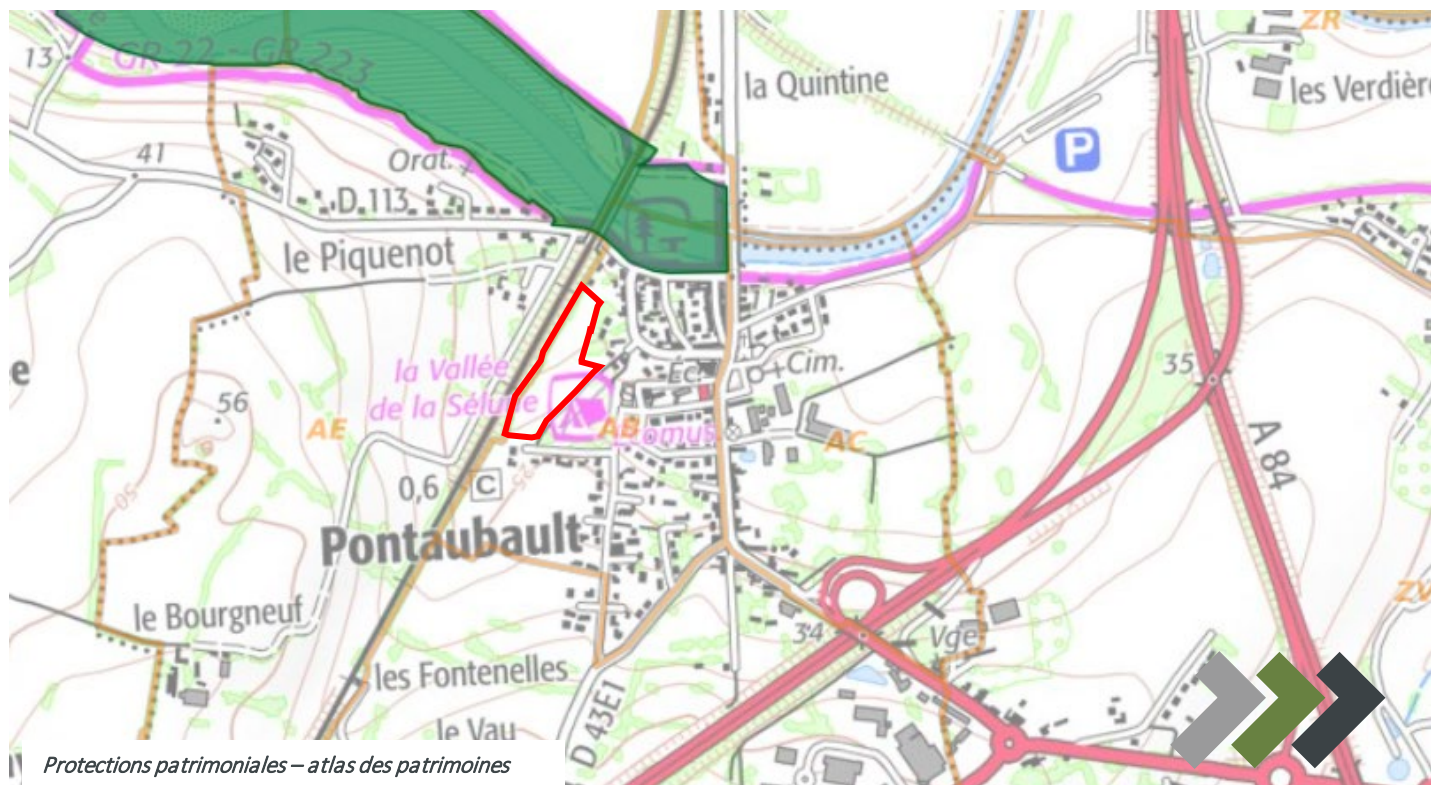
- Inventaire terrain ou réglementaire
- Autres (Photo-interprétation, non défini)
- Zones humides dégradées
- Milieux fortement prédisposés à la présence de zones humides
- Milieux faiblement prédisposés à la présence de zones humides
- Mares, étangs, lacs
- Cours d'eau

Dispositions par rapport aux enjeux patrimoniaux



Protection patrimoniale :

Le projet se situe à proximité du site classé de la Baie du Mont-Saint-Michel mais n'est couvert par aucun périmètre de protection patrimoniale.



Protections patrimoniales – atlas des patrimoines

PA2 – NOTICE

Le projet

Présentation générale du projet

Le projet consiste à créer un nouveau quartier destiné à accueillir environ 24 logements. L'opération s'organisera autour d'une voie de desserte interne traversante du Nord vers le Sud.

Voirie

L'accès à l'opération se fera, au Nord, par le chemin rural qui longe la voie ferrée et donne sur la RD 113, et la sortie se fera au Sud vers la rue Fontaine d'Aron. La voie interne sera à sens unique, d'une largeur de 3,5m et bordée d'un trottoir sur toute sa longueur. Cette voie traversante est complétée par deux courtes voies en impasse vers l'Est afin de desservir la profondeur du terrain. Ces voies seront de type partagée. Les voies seront traitées en enrobé noir. Toutes les voies seront bordées d'une noue. Au bout de chaque voie en impasse, une liaison douce se raccordera au chemin longeant l'opération à l'Est.

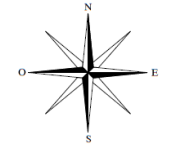
Stationnement des véhicules

Quatorze places de stationnement réparties le long des voies permettront le stationnement des visiteurs. Elles seront réalisées en revêtement perméable.

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
-  Sens de circulation
-  Liaisons douces
-  Stationnements

Trottoir



PA2 – NOTICE

Le projet

Plan parcellaire

L'ensemble du projet sera constitué de 22 lots d'une superficie comprise entre 338 m² et 727 m² dont 2 sont divisibles en 2. Tous les lots sont directement accessibles depuis la voie interne de l'opération.

La densité brute moyenne minimale (hypothèse 20 logements) sera de 12,4 logements par hectare.

Espaces verts

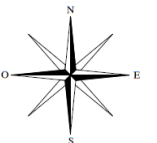
Le principal espace vert se situe au Nord de l'opération. Celui-ci est conçu de façon à stocker les eaux pluviales en cas de fortes pluies et permettre leur infiltration.

Le boisement en limite de Ouest le long de la voie ferrée est conservé. Des haies bocagères en limites Sud et Sud-Est seront plantées le long du chemin existant.

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'espace vert Nord pour être stockées et infiltrées.

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



PA2 – NOTICE

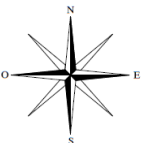
Le projet

Phasage de l'opération

L'opération sera réalisée en 2 tranches.

La première tranche correspondant à 10 lots sur la moitié Nord de l'opération. La seconde tranche correspondant à 12 lots sur la partie Sud.

Avant que la tranche n°2 ne vienne mailler le réseau viaire avec la rue de la Fontaine d'Aron, la voie principale sera provisoirement en double sens et le retournement provisoire des véhicules s'effectuera au droit du lot 7.



PA2 – NOTICE

Le projet

Réseaux divers

Tous les réseaux sont existants au Nord de l'opération en sous la rue des Grèves (AEP, TEL, HT, éclairage)

Les réseaux EU et EP sont présent en limite Nord de l'opération.

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

• Réseaux EU et EP

16



Le projet

Défense incendie

La défense contre l'incendie sera assurée par un poteau d'incendie à créer au cœur de l'opération.

Ramassage des ordures ménagères

Il n'est pas prévu de ramassage des ordures ménagères au sein du projet, la collecte des ordures ménagères se faisant sur le principe de l'apport volontaire.



Poteau incendie à créer

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 EXECO ENVIRONNEMENT.

Les eaux de ruissellement de la voirie seront collectées et dirigées vers des noues qui permettront une première infiltration des « petites pluies » et le reste sera dirigé vers un ouvrage de stockage et d'infiltration dimensionnés pour l'opération et situé dans le grand espace vert au point bas du terrain au Nord.

Une étude de sol et d'infiltration sera également réalisée en 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 :

Il n'y aura pas de branchements EP pour les lots.

Les Eaux Pluviales des lots seront gérées individuellement à la parcelle au moyen d'ouvrages d'infiltration adaptés au terrain et au projet de construction et à la charge de chacun des acquéreurs.

La nature et le dimensionnement des ouvrages sont indicatives et susceptibles de varier en fonction des prescriptions et autorisation définies à l'établissement d'un 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.

