

ARC-EN-TERRE



PAYSAGISTES
CONCEPTEURS

9 rue de Seine
76113 Sahurs
02 35 32 82 27
www.arc-en-terre.fr



BET Hydraulique

8 rue du Docteur Suriray
76600 Le Havre



BET VRD

Rue Karl Heinz Bringer
27950 Saint Marcel



Géomètre expert

Voie du Futur BP 322
27103 Val-de-Reuil



GRUPE HEXAÔM

AMEX - MONTIGNY



PA10.1 Règlement écrit pour le Clos des Biches à MONTIGNY

Version Août 2023

SOMMAIRE

DISPOSITIONS GÉNÉRALES	3
Objet du règlement	3
Champ d'application	3
Destination du Lotissement.....	3
REGLEMENT COMPLEMENTAIRES AU PLU	4
Article 1 - Occupations et utilisations des sols interdites.....	4
Article 2 - Occupations et utilisations des sols soumises à conditions particulières.....	4
Article 3 – Condition de desserte des terrains	4
Article 4 – Condition de desserte par les réseaux	5
Eaux usées :	5
Eaux pluviales :	5
Article 5 – Superficie minimale des terrains constructibles	6
Article 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.....	6
Article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	6
Article 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.....	7
Article 9 - Emprise au sol des constructions.....	7
Article 10 - Hauteur des constructions.....	7
Article 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords	8
Article 12 – Obligations en matière d'aires de stationnement.....	11
Article 13 – Obligations en matière d'espaces libres et de plantations	11
Article 14 - Répartition de la surface de plancher	12
CHOIX DES ENDUITS	13
Teintes pour enduit à respecter (teintes Weber ou équivalent) :	13
ESSENTAGE EN BOIS (MATERIAUX ET NUANCIER).....	14
COMPOSITION VEGETALE.....	15
Haie mitoyenne.....	15
Haie riveraine.....	15
GESTION DES EAUX PLUVIALES A LA PARCELLE.....	16

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

L'ensembles des permis de construire sont soumis, préalablement au dépôt en mairie, à l'obtention d'un visa obligatoire auprès de M. Jean-Baptiste RICCI, architecte coordinateur de cette opération.

L'architecte coordinateur veillera à l'application des règles d'urbanisme en vigueur, ainsi qu'à la cohérence architecturale de chaque permis au sein de cette opération.

Tout permis ne présentant pas ce visa préalable pourra être refusé.

M. Jean-Baptiste RICCI

8 Rue Frémont,

76130 Mont-Saint-Aignan

TEL : 02 35 71 31 80 – 06 84 81 61 03

Affiliation nationale : 076978

Objet du règlement

Le présent règlement fixe, les règles et servitudes d'intérêt général imposées dans le lotissement et concernant notamment les caractères et la nature des constructions à édifier, leur implantation, leur volume et leur aspect, ainsi que la tenue des propriétés, l'aménagement de leurs abords, les plantations et les clôtures. Le règlement s'applique à la totalité du lotissement et son objet est de fixer uniquement les règles de caractère public venant s'ajouter à celles du plan local d'urbanisme en vigueur à la date du présent document. Les conditions de gestion et d'entretien des voies, espaces libres et ouvrages d'intérêt collectif non classés dans le domaine communal ainsi que les obligations contractuelles liant les propriétaires ou locataires des lots ne relevant pas du présent règlement sont définies, le cas échéant, dans le cahier des charges et les statuts de l'association syndicale de laquelle feront partie les acquéreurs ou locataires des lots.

Champ d'application

Ce règlement est établi conformément aux dispositions de l'article R. 442-6 du Code de l'Urbanisme.

Le lotissement et toutes les futures constructions sont subordonnés aux dispositions de la zone 1AUa du plan local d'urbanisme de MONTIGNY (76), étant précisé que les permis de construire respectant les dispositions du PLU ne pourraient être refusés ou assortis de prescriptions spéciales sur le fondement des règles intervenues postérieurement pendant un délai de 5 ans à compter de la date d'achèvement du lotissement. Il est opposable à quiconque détient à quelque titre que ce soit, même à titre d'héritier, donataire ou de bénéficiaire d'apport en société, un terrain compris dans l'assiette foncière du lotissement. Il doit être rappelé dans tout acte de succession, de vente et de location d'un lot, par voie de reproduction intégrale.

Le règlement ne s'applique pas aux deux macros-lots n°14 et 15 destinés à l'accueil d'un programme de logements.

Destination du Lotissement

Les lots à bâtir n° 1 à 32 sont réservés à la construction d'immeubles à vocation d'habitation. L'installation, à l'intérieur des locaux d'habitation, de professions libérales ou assimilées, est autorisée. Deux macro-lots (n°14 et 15) sont destinés à l'accueil d'un programme de logements (10 unités mitoyennes).

REGLEMENT COMPLEMENTAIRES AU PLU

Le règlement de la zone 1AUa dépend des Orientations d'Aménagement et de Programmation qui s'y applique, que cette zone soit à vocation principale d'habitat ou d'activités économiques, en application de l'article R.151-8 du Code de l'urbanisme. Le pétitionnaire est ainsi invité à se reporter au document « 5. Orientations d'Aménagement et de Programmation » pour prendre connaissance des dispositions applicables sur la zone 1AUa qui le concerne.

Article 1 - Occupations et utilisations des sols interdites

Se référer à l'art. 1 AUa 01 du PLU. Il n'est pas fixé de prescriptions complémentaires à celles du PLU en vigueur.

Article 2 - Occupations et utilisations des sols soumises à conditions particulières

Se référer à l'art. 1 AUa 02 du PLU. Il n'est pas fixé de prescriptions complémentaires à celles du PLU en vigueur.

Les lots à bâtir n° 1 à 32 sont réservés à la construction d'immeubles à vocation principale d'habitation unifamiliale. Dans l'éventualité d'un usage secondaire, cet usage ne devra pas générer de nuisance sonore.

Une seule annexe (garage, abris de jardins, carport, ...) non-jointive au volume principal sera autorisée par lot.

Deux lots limitrophes pourront être réunis pour la construction d'une seule et même habitation unifamiliale sans déroger aux règles sur les limites périphériques des lots regroupés, sur les implantations des zones constructibles et sur les zones de constructions d'annexes comme décrit sur le PA10.2 du règlement graphique.

Article 3 – Condition de desserte des terrains

Se référer à l'art. 1 AUa 03 du PLU. Dispositions générales du PLU en vigueur à la date du présent règlement.

1- Accès

Les accès aux parcelles (entrées charretières) seront conformes aux dispositions portées au règlement graphique qui définit leur localisation et leur dimensions (voir PA10.2. Règlement graphique). Tels que définis au plan de composition, les portails seront obligatoirement placés au fond des entrées charretières, à 5,00m en retrait de l'emprise des voies et de façon à créer un espace privatif non clos, destiné à recevoir du stationnement. Les accès véhiculaires se feront obligatoirement dans le prolongement de l'aménagement réalisé. L'aménagement de ces entrées sera à la charge des acquéreurs.

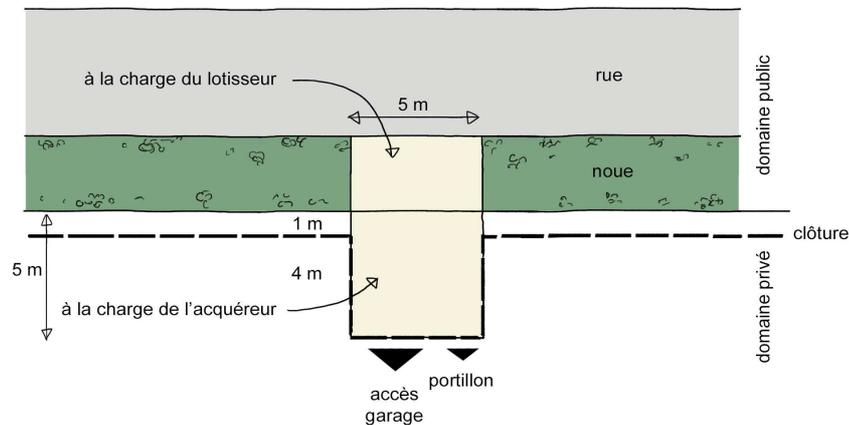
La desserte des lots n°7, 8, 26 et 32 s'effectuera directement depuis les placettes.

La création d'une aire de stockage des bacs à déchets est obligatoire aux abords. Elle devra être réalisée de façon attenante à la zone d'entrée charretière et être intégrée au travers d'un dispositif qualitatif (palissage en bois ou muret béton en harmonie avec la construction / traitement paysager adapté et entretenu en périphérie...) ou dans la construction principale ou dans le garage selon la configuration, afin d'assurer la dissimulation des bacs.

Toutes les mesures seront prises pour assurer le libre écoulement des eaux pluviales à l'intérieur des parcelles sans écoulement sur le domaine public.

Toute construction devra être raccordée en souterrain aux réseaux réalisés en utilisant exclusivement les amorces de branchements réalisées dans le cadre de l'aménagement du lotissement.

Schéma de principe d'une entrée charretière



2- Voirie

La voirie périphérique et les placettes permettront le passage de camions et la distribution de l'ensemble des lots.

3- Ramassage des déchets

Chaque propriété devra déposer ses bacs à déchets au droit de leurs entrées charretières. Pour les lots 7, 8, 26 et 32, la présentation des bacs à déchets se fera directement en bordure des placettes.

Article 4 – Condition de desserte par les réseaux

Se référer à l'art. 1 AUa 04 du PLU. Dispositions générales du PLU en vigueur à la date du présent règlement.

Les réseaux, les branchements et les raccordements aux constructions doivent être souterrains et seront à la charge exclusive des acquéreurs.

1- Alimentation en eau potable

Chaque lot disposera d'un branchement d'eau potable en attente.

2- Assainissement

Eaux usées :

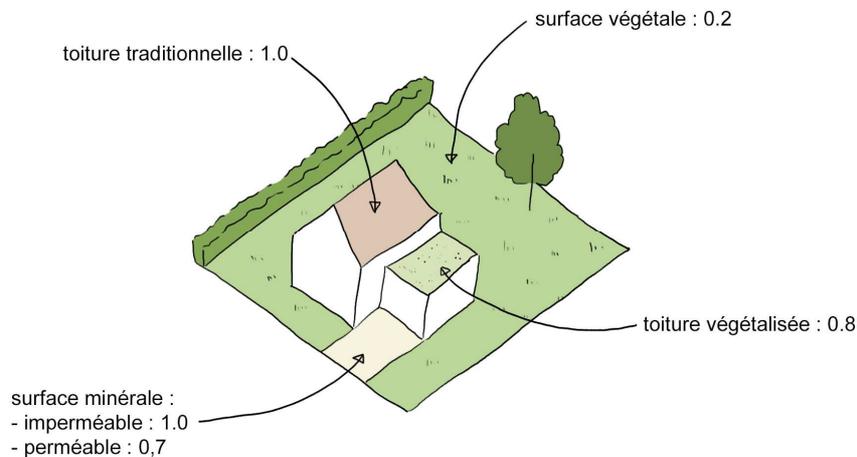
Le raccordement au réseau principal par la boîte de branchement mise en place dans le cadre de l'aménagement du lotissement est obligatoire, tout autre type de raccordement au système collecteur principal est interdit. Il est précisé que les réseaux d'assainissement ne sont pas conçus pour desservir gravitairement les sous-sols.

Chaque lot devra vérifier les côtes de la boîte de branchement d'assainissement vanne sur laquelle il doit se raccorder pour l'écoulement en gravitaire.

Eaux pluviales :

Chaque acquéreur devra gérer à sa charge les eaux pluviales, sur sa parcelle, pour une pluie décennale. Sur chaque lot, des dispositifs de récupération d'eau de pluie devront être mise en place, intégré sur la partie arrière de la construction. Tous les dispositifs de rétention ou d'infiltration devront être décrits impérativement sur les pièces du permis de construire.

Schéma de principe illustrant les indices de perméabilités



Plusieurs solutions de stockage des eaux sont disponibles, notamment les cuves permettant de récupérer les eaux de pluie en sortie de gouttière. Des aménagements dans le jardin sont aussi possibles pour stocker les eaux pluviales, notamment par la création de petite mare, bassin ou noue, ainsi que des tranchées drainantes l'ensemble adapté au pouvoir absorbant du sol.

Se référer à la note hydraulique en annexe page 16.

Article 5 – Superficie minimale des terrains constructibles

Se référer à l'art. 1 AUa 05 du PLU. Il n'est pas fixé de prescriptions complémentaires à celles du PLU en vigueur.

Article 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Se référer à l'art. 1 AUa 06 du PLU. Dispositions générales du PLU en vigueur à la date du présent règlement.

Les constructions devront être implantées conformément aux zones constructibles du PA10.2 (Règlement graphique).

Article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Se référer à l'art. 1 AUa 07 du PLU. Dispositions générales du PLU en vigueur à la date du présent règlement.

Les constructions devront être implantées conformément aux zones constructibles du PA10.2 (Règlement graphique).

Le garage ne pourra pas être construit sur l'emprise de l'entrée charretière.

Les abris de jardins ne sont pas soumis au règlement du lotissement et devront être implantés dans la partie arrière des lots. Il est donc interdit d'implanter un abri de jardin entre la façade principale de l'habitation et la voie publique de desserte des lots.

Les abris de jardins ne pourront dépasser une superficie de 20 m².

Article 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Néant

Article 9 - Emprise au sol des constructions

Se référer à l'art. 1 AUa 09 du PLU. Dispositions générales du PLU en vigueur à la date du présent règlement.

Article 10 - Hauteur des constructions

Se référer à l'art. 1 AUa 10 du PLU. Dispositions générales du PLU en vigueur à la date du présent règlement.

1- Habitation

La hauteur des constructions ne pourra pas excéder 3 niveaux, soit un rez-de-chaussée, un étage et un niveau de combles. La hauteur ne pourra pas être supérieure à 6 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

La hauteur maximale autorisée est de 9m au faîtage par rapport au sol naturel avant travaux.

Un plan d'adaptation au sol de la construction et de modelage du terrain devra être fourni au dossier de permis de construire, faisant apparaître les cotes de terrain naturel et les cotes de terrain finies après modelage.

Pour les terrains en pente, les constructions devront s'adapter au plus juste à la topographie du terrain et non l'inverse. On recherchera un équilibre adapté en ménageant l'accès pour tous depuis la rue.

Deux coupes, au minimum (en long et en travers), montreront l'insertion altimétrique de la construction en précisant le terrain naturel et le projet.

Il est précisé que les buttes artificielles (issues du modelage des terrains) sont interdites. En conséquence, les terres de déblais excédentaires devront obligatoirement être évacuées pendant les travaux de terrassement.

2- Annexes jointive à l'habitation

Pour les annexes la hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 5 mètres au faîtage avec une inclinaison de toiture similaire à l'habitation principale. La hauteur à l'égout de toiture étant limitée à 4 mètres. Pour les toiture plate la hauteur maximale ne doit pas excéder 4 mètres jusqu'à l'acrotère.

Les annexes non habitables (ex : garages, atelier etc.) doivent être édifiées au niveau du terrain existant. Seul une annexe non jointive est autorisée sur chaque parcelle.

Pour les annexes jointives de moins de 20m² à l'habitation principale, la toiture peut être mono pente.

3- Sous-sol

Les Sous-sols sont interdits.

Les caves avec un accès depuis l'intérieur de l'habitation sont autorisées.

Article 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

1- Composition des façades et des pignons

Les façades devront présenter un ordonnancement architectural.

Chaque façade ne pourra pas présenter plus de 3 formats d'ouvertures différents (hors porte de garage, porte de service et porte d'entrée).

Les linteaux devront présenter un alignement sur chaque façade. Une exception pourra être acceptée pour la porte de garage si la volumétrie du garage en façade présente un détachement par rapport à la façade principale (en avancée ou en retrait).

Si la composition principale des façades et des pignons est réalisée en enduit, elle devra se faire dans le respect du nuancier d'enduits annexé ci-après.

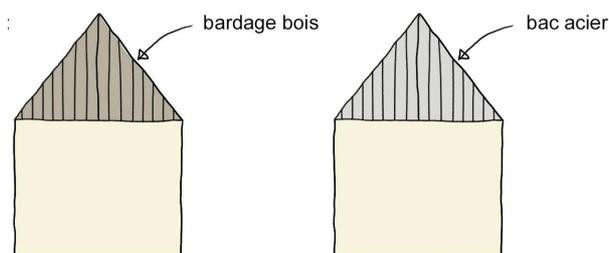
2- En cas de pignon aveugle, une obligation de composition est posée.

Les dispositifs exclusivement autorisés sont les suivants :

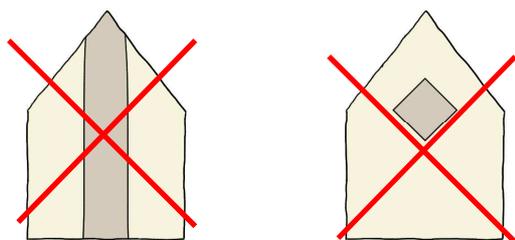
- Essentage de bois d'une couleur plus foncée que le matériau utilisé pour la composition de la façade pour recouvrir la pointe de pignon concernée.
- Essentage en matériau noble type zinc, ardoise, bac acier, ... pour recouvrir la pointe de pignon concernée.

Pour l'essentage en bois, il devra se faire dans le respect des matériaux et du nuancier de bois annexé ci-après.

Schéma de principe des pignons aveugles



Tout autre élément de modénature ou de bichromie est interdit au sein de l'opération. A titre d'exemples :



Les essentages ou intégrations en matériaux de qualité médiocre ou en PVC sont strictement interdits.

3- Menuiserie extérieure

Les types de volets autorisés sont les volets roulants (coffre non apparents) et les volants à battants. Les menuiseries et volets devront être de couleur : blanc, noir et gris

La porte d'entrée sera pleine ou en partie vitrée (pas de demi-lune).

Les portes d'entrées, de garages et de services seront de couleur identique à celle des menuiseries ou de couleur plus soutenue.

4- Toitures / couvertures (volumes principaux)

Le volume principal des constructions sera composé de 2 ou 4 pans.

La pente de toiture de ce volume principal sera comprise entre 35° et 45°.

Les toitures devront déborder sur toutes les faces de 20 cm minimum (sauf dans le cadre d'une implantation en limite de propriété).

Les toitures des volumes secondaires de plain-pied devront présenter le même format de toiture et de couverture que le volume principal (à l'exception des vérandas). Cependant, dans le cadre d'une architecture contemporaine de qualité, la réalisation d'un toit plat pourra être acceptée sur un ou plusieurs volumes secondaires de plain-pied.

Les couvertures des toitures à pentes seront de couleur ardoisé.

Les arêtiers et les faîtages doivent être traités dans le même aspect que la toiture.

Les chaumières sont interdites.

5- Abris de jardins

Les abris de jardins devront avoir une finition bois naturel ou bois traité à l'huile de lin.

Les abris métalliques ou en P.V.C. sont interdits.

L'implantation devra respecter l'article 7 du présent règlement.

Les abris de jardins disposeront soit de toiture traditionnelle à double pente (matériau similaire à celle de l'habitation principale) soit de toiture plate végétalisée.

6- Clôtures / Haies

Les portails et portillons devront être de la même teinte que la porte de garage, si existante, ou que la porte d'entrée en l'absence de garage.

Au droit des limites des lots avec les espaces communs internes au lotissement (se référer au PA2 – haie riveraine interne à l'opération) :

- Chaque propriétaire devra planter une haie suivant les compositions végétales transmises en annexe (haie riveraine). Elle sera implantée à 50 cm de la limite de propriété (à l'intérieur des lots). L'entretien des haies sera à la charge des acquéreurs et elles ne devront pas excéder la hauteur de 1.80 m.
- Une clôture pourra être implantée derrière la haie à 1,00 m de la limite de propriété à l'intérieur du lot. S'il est prévu une clôture celle-ci devra être en treillis soudé thermolaqué gris anthracite (RAL 7015) et d'une hauteur exclusive de 1.50 m hors sol.

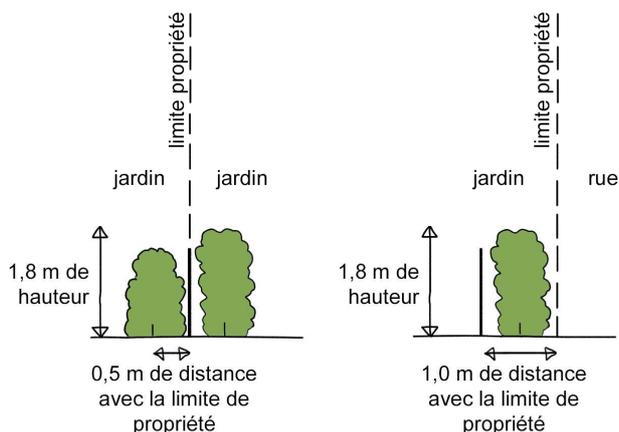
Au droit des limites des lots avec les espaces communs externes au lotissement (se référer au PA2 – haie riveraine externe à l'opération) :

- Pour les lots 21 à 26 le long de la RD86 :
 - Chaque propriétaire devra planter une haie suivant les compositions végétales transmises en annexe (haie riveraine). Elle sera implantée à 50 cm de la limite de propriété (à l'intérieur des lots). L'entretien des haies sera à la charge des acquéreurs et elles ne devront pas excéder la hauteur de 1.80 m.
 - Une clôture devra obligatoirement être implantée derrière la haie à 1,00 m de la limite de propriété à l'intérieur du lot. Celle-ci devra être en treillis soudé thermolaqué gris anthracite (RAL 7015) et d'une hauteur exclusive de 1.50 m hors sol.
- Pour les lots 7 à 13 le long des habitations existantes :
 - Chaque propriétaire pourra planter une haie suivant les compositions végétales transmises en annexe (haie riveraine). Elle sera implantée à 50 cm de la limite de propriété (à l'intérieur des lots). L'entretien des haies sera à la charge des acquéreurs et elles ne devront pas excéder la hauteur de 1.80 m.
 - Une clôture pourra être implantée derrière la haie à 1,00 m de la limite de propriété à l'intérieur du lot. S'il est prévu une clôture celle-ci devra être en treillis soudé thermolaqué gris anthracite (RAL 7015) et d'une hauteur exclusive de 1.50 m hors sol.
- Pour les lots 27 à 32 le long du champs :
 - Le lotisseur plantera une haie suivant les compositions végétales transmises au PA2 (haie nord). Elle sera implantée à 2m de la limite de propriété (à l'intérieur des lots). L'entretien des haies sera à la charge des acquéreurs et elles ne devront pas excéder la hauteur de 6 m de haut en port libre.
 - Une clôture sera implantée par le lotisseur derrière la haie à la limite de propriété du lot. Celle-ci est prévu en treillis soudé thermolaqué gris anthracite (RAL 7015) et d'une hauteur exclusive de 1.50 m hors sol. L'entretien restera à la charge des acquéreurs.

Sur les limites séparatives internes au projet :

- Chaque propriétaire devra implanter en limite de sa propriété une clôture en treillis soudé thermolaqué gris anthracite (RAL 7015) d'une hauteur exclusive de 1.50 m hors sol.
- Une haie suivant la composition végétale transmise en annexe (haie mitoyenne) pourra être plantée derrière ces clôtures à l'intérieur des lots. L'entretien de la haie sera à la charge de l'acquéreur. Elle ne devra pas dépasser 1.80 m de hauteur.

Schéma de principe pour l'implantation des haies et des clôtures



Pour tous les lots et sur chaque limite, les lames ou lattes d'occultation, ainsi que les soubassements maçonnés sont interdites.

7- Systeme de chauffage

Les systemes de chauffage type : « unite d'exterieure de chauffage » ne doivent pas être visibles depuis la rue. Dans le cas d'une impossibilité (de faire autrement) les unites devront être habillées pour être de les masquées.

Article 12 – Obligations en matière d'aires de stationnement

Se référer à l'art. 1 AUa 12 du PLU. Il n'est pas fixé de prescriptions complémentaires à celles du PLU en vigueur.

Article 13 – Obligations en matière d'espaces libres et de plantations

Se référer à l'art. 1 AUa 13 du PLU. Dispositions générales du PLU en vigueur à la date du présent règlement.

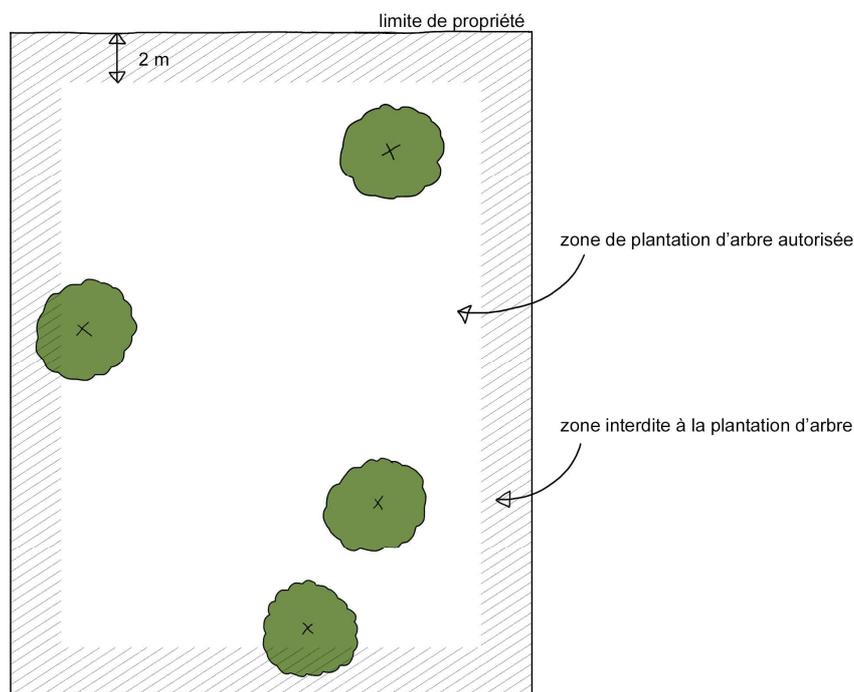
Les espaces libres entre la façade de la construction et l'alignement sur les voies devront être traitées en espaces vert d'agrément et ne pourront être occupés par des dépôts ou des bonbonnes de gaz à l'air libre.

Les espaces libres, visibles ou non de l'extérieur doivent faire l'objet du même soin que les constructions. Leur aménagement, qu'il soit végétal ou minéral, devra être joint à la demande de permis de construire.

Les plantations réalisées par l'aménageur en limite du domaine privé doivent être conservées et entretenues.

Les plantations au sein des jardins devront respecter les distances de plantation. Les arbres à planter seront d'essences et de variétés/cultivars ne dépassant pas 8 mètres de haut à l'âge adulte.

Schéma de principe pour la plantation de végétaux supérieur à 2 m de haut



Article 14 - Répartition de la surface de plancher

N° lot	Destination	Surface parcellaire (m2)	Surface de plancher (m2)	Observation
1	Lot à bâtir	789	275	
2	Lot à bâtir	700	275	
3	Lot à bâtir	700	275	
4	Lot à bâtir	700	275	
5	Lot à bâtir	700	275	
6	Lot à bâtir	711	275	
7	Lot à bâtir	781	300	
8	Lot à bâtir	815	300	
9	Lot à bâtir	817	300	
10	Lot à bâtir	818	300	
11	Lot à bâtir	821	275	
12	Lot à bâtir	819	275	
13	Lot à bâtir	815	275	
14	Lot à bâtir (macro-lot - 4 unités)	1376	400	
15	Lot à bâtir (macro-lot - 6 unités)	2025	600	
16	Lot à bâtir	891	300	
17	Lot à bâtir	768	275	
18	Lot à bâtir	748	275	
19	Lot à bâtir	712	275	
20	Lot à bâtir	874	300	
21	Lot à bâtir	717	275	
22	Lot à bâtir	735	300	
23	Lot à bâtir	790	300	
24	Lot à bâtir	755	300	
25	Lot à bâtir	754	275	
26	Lot à bâtir	877	300	
27	Lot à bâtir	738	250	
28	Lot à bâtir	737	250	
29	Lot à bâtir	736	250	
30	Lot à bâtir	734	250	
31	Lot à bâtir	732	250	
32	Lot à bâtir	934	250	
33	V.E.C.	10635		
TOTAL		37 254	9 350	

Les surfaces indiquées dans le tableau sont calculées sur plan horizontalement et seront définitives qu'après bornage des lots.

Les surfaces précises et définitives seront données lors de l'établissement du projet d'exécution.

V.E.C. : Voirie – Espaces Communs

ANNEXES AU REGLEMENT

CHOIX DES ENDUITS

Les enduits seront choisis dans la gamme des nuances des matériaux présentes ci-dessous :

Teintes pour enduit à respecter (teintes Weber ou équivalent) :



009 - Beige



203 - Cendre beige clair



545 - Terre d'arène



010 - Beige ocre



212 - Terre beige



044 - Brun clair



495 - Beige schiste



202 - Cendre beige foncé



232 - Mordoré



215 - Ocre rompu



240 - Marron moyen



013 - Brune foncé



012 - Brun



001 - Blanc cassé

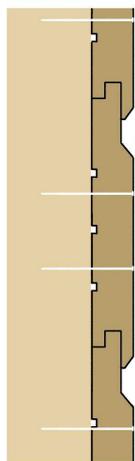


207 - Beige clair

ESSENTAGE EN BOIS (MATERIAUX ET NUANCIER)

Les essentages en bois devront être traités (classe 4) en conservant un aspect naturel du bois. Les couleurs vives sont interdites, ainsi que les vernis. Les lames de bois présenteront un aspect plan.

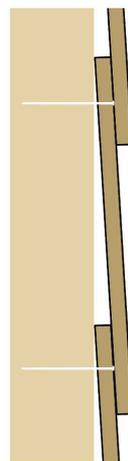
Les essentages en lames de bois composition ou en panneaux multicouches de type Trespa issu de filière de recyclage sont autorisés. Les couleurs vives sont interdites.



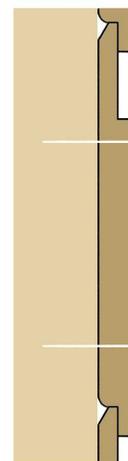
À emboîtement visible



À emboîtement invisible



À recouvrement horizontal



À recouvrement bords droits

Types de bois :

Les matériaux provenant de forêts européennes seront privilégiés. Les bois de forêts de l'hémisphère sud sont interdits.

Pin maritime, mélèze, red cedar, douglas, châtaigner... : Correspondent à des bois de classe 3 qui supportent de temps à autre un taux d'humidité supérieur à 20%. Ces essences sont autorisées à condition qu'elles soient protégées par un traitement autoclave (classe 4).

Robinier, faux acacia... : Correspondent à des bois de classe 4 qui supportent un taux d'humidité supérieur à 20%. Conviennent en pieds de façades ou sur des expositions au vent maritime dominant.

COMPOSITION VEGETALE

Haie mitoyenne

Les haies mitoyennes sont positionnées de part et d'autre des clôtures mitoyennes. Elle regroupe des essences autant agréables pour les résidents (fleurs, parfum...) que pour la biodiversité (fleurs, fruit, abris...)

Module de plantation :

Plantation en quinconce de part et d'autre de la limite de propriété avec une alternance d'arbustes persistants et caducs. A titre d'exemple l'alternance caduque/persistant peut-être inversée de l'autre côté de la clôture pour ainsi créer un écran vert total et permanent.

Distance de plantation : 0,9 m de pied à pied.

Se référer au :

- PA2. *Notice décrivant le terrain et le projet*
- PA8.7. *Plan des espaces verts*

Haie riveraine

Les haies riveraines sont positionnées en limite de propriété. Composés d'arbustes à floraison ou à feuillage décoratif, elles apportent une structure de premier plan au jardin des différentes propriétés. Les couleurs automnales, ainsi que les fleurs offrent une saisonnalité le long des voiries tout en apportant de l'intimité, par les essences persistantes.

Module de plantation :

Plantation en ligne le long de la limite de propriété avec une alternance irrégulière d'arbustes persistants et caducs.
Distance de plantation : 0,6 m de pied à pied.

Se référer au :

- PA2. *Notice décrivant le terrain et le projet*
- PA8.7. *Plan des espaces verts*

GESTION DES EAUX PLUVIALES A LA PARCELLE

La gestion des eaux pluviales sur la parcelle vise à compenser l'imperméabilisation des sols liés aux constructions d'habitations.

Elle a pour objectif d'atténuer le ruissellement et d'alléger la charge des infrastructures collectives d'assainissement existantes.



Les eaux pluviales de toitures seront tamponnées sur chaque parcelle pour un dimensionnement décennal.

Des **filières de gestion à la parcelle** (système d'infiltration par massifs drainants) pour les eaux de toitures des habitations, à la charge des futurs acquéreurs. Ce système d'assainissement est destiné uniquement à recevoir les eaux pluviales provenant du domaine privé (eaux de toitures, terrasse).

Les eaux de toitures seront tamponnées sur chaque parcelle à raison de **10 m³ pour 200 m²** (50 l/m²) de surface imperméabilisée.

Cette capacité tampon permet de pouvoir gérer de façon intégrale une pluie décennale de 24 h. Elle sera constituée d'une tranchée drainante, complétée d'un **trop plein** vers les noues d'amenées ou réseau.

Ces eaux pluviales seront donc collectées dans des regards en pied de chute des descentes de gouttières et par caniveau pour les accès garage et terrasse avant d'être évacuées dans une zone d'infiltration ou un massif drainant. Des regards de visite seront mis en place au niveau des zones d'infiltration pour permettre leur surveillance et leur entretien, ainsi qu'un dispositif de décantation et de piège à flottants sera installé en amont de chaque tranchée.

Cette tranchée drainante aura une superficie d'infiltration minimum d'environ 30,5 m² (61 m² de surface mouillé/2), dimensionnée pour chaque habitation. Elle sera remplie de grave 40/80, ainsi que d'un feutre anti-contaminant entre la grave et la terre végétale. Le volume tampon de 10 m³ correspond à la porosité (espace de vide) dans la grave. Ce volume statique ne prend pas en compte la perméabilité du sol, qui permet de gérer un volume supplémentaire.

Une citerne de récupération des eaux pluviales peut également être mise en place pour la récupération et la réutilisation de l'eau de pluie (arrosage du jardin, etc..). Celle-ci ne pouvant être considérée comme un ouvrage de gestion des eaux pluviales, elle devra être posée avant la tranchée drainante et être équipée d'un trop plein vers cette tranchée.

Le projet est donc réalisable, à condition de respecter les prescriptions suivantes :

- **Décapage de la terre végétale**
- **Réalisation des terrassements en déblais à la cote -20/-30 cm**
- **Décompactage impératif du sol (griffage en profondeur)**
- **Mise en place du géotextile**
- **Mise en place du massif drainant (grave 40/80)**
- **Fermeture du géotextile**
- **Mise en place de regards de bouclage et de visite pour entretien ultérieur.**

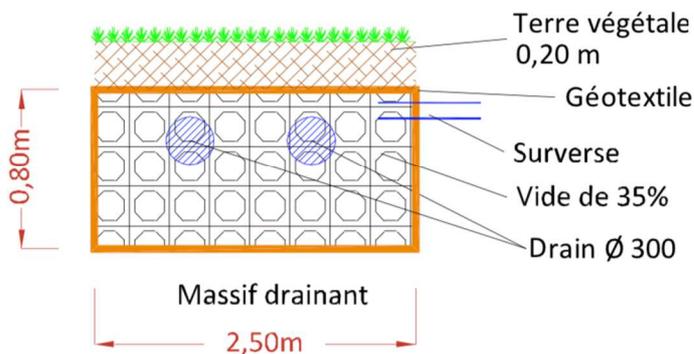
Les massifs drainants sont assimilables à des bassins enterrés, mais remplis de matériaux poreux. Ils se distinguent néanmoins par leurs fonctions hydrauliques et hydrologiques.

Ils sont constitués de matériaux caractérisés par leur nature, leur coefficient de vide définissant, leur capacité de stockage des eaux. Le tableau ci-dessous en donne trois exemples courants :

Matériaux poreux	Coefficient de vide	Coût (indicatif)
Pierres naturelles (graviers, galets ...) 	30 à 35 %	65 à 85 €/m ³ terrassement + géotextile
Pierres artificielles 	45 %	80 à 115 €/m ³ terrassement + géotextile
Structures alvéolaires 	95 %	200 à 300 €/m ³

Les massifs drainants sont enveloppés d'un géotextile qui maintient une séparation entre le matériau poreux et le sol qui l'entoure tout en laissant infiltrer l'eau. Ils sont conçus pour absorber rapidement l'eau de ruissellement générée par un évènement pluvieux.

Coupe de la tranchée drainante décennale à la parcelle (lot individuel)



Les massifs drainant figurés sur le plan ne sont pas définitifs, leurs emplacements sont notés à titre indicatif



