

# Lotissement communal Portes de Bretagne

## ALENÇON

51 Chemin des Planches

### PA 10 - RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT

Novembre 2019



Pour le Président  
de la Communauté urbaine d'Alençon  
Le Vice-Président délégué,

Pascal DEVIENNE

23 DEC. 2019

<u>Maîtrise d'Ouvrage :</u>  <b>VILLE D'ALENCON</b> Hôtel de Ville - CS 50362 61014 Alençon CEDEX Tel : 02.33.32.40.00 Fax : 02.33.32.13.22	<u>Paysagiste Mandataire:</u>  <b>D PAYSAGE</b> 5, rue de Charonne 75011 Paris Tel: 01 43 55 46 83 Fax: 01 48 06 67 41
<u>Architecte:</u>  <b>FOURRIER TIRARD</b> 11 rue Henri Michaux 75013 Paris Tel: 01.47.00.63.89 Fax: 01.47.00.31.78	<u>BET VRD :</u>  <b>QUARANTE-DEUX</b> 62 rue des tilleuls 14000 Caen Tel : 06.30.85.65.20

## SOMMAIRE

<b>1. CHAMPS D'APPLICATION .....</b>	<b>4</b>
<b>2. TYPE D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DES SOLS .....</b>	<b>4</b>
<b>3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS .....</b>	<b>4</b>
3.1 PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES AUTOUR DU LOTISSEMENT .....	4
3.2 PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES D'ACCES AUX PARCELLES AU SEIN DU LOTISSEMENT .....	4
3.3 PAR RAPPORT AUX AUTRES LIMITES PARCELLAIRES .....	4
3.4 SUR LA PARCELLE .....	4
3.4.1 <i>Principes généraux</i> .....	4
3.4.2 <i>Abris de jardin</i> .....	6
3.4.3 <i>Alignement obligatoire</i> .....	6
<b>4. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS .....</b>	<b>6</b>
4.1 PRINCIPES GENERAUX .....	6
4.2 EXEPTIONS A ET B .....	7
<b>5. REALISATION DES SOUS SOL .....</b>	<b>7</b>
<b>6. VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS .....</b>	<b>7</b>
<b>7. MATERIAUX - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS .....</b>	<b>7</b>
7.1 FACADE .....	7
7.2 MENUISERIES EXTERIEURES .....	8
7.3 TOITURES .....	8
<b>8. ADAPTATION AU TERRAIN .....</b>	<b>8</b>
8.1 ADAPTATION DU TERRAIN PAR L'ACQUEREUR .....	8
<b>9. AMENAGEMENTS DES EXTERIEURS .....</b>	<b>8</b>
9.1 ACCES A LA PARCELLE .....	8
9.1.1 <i>Généralités</i> .....	8
9.1.2 <i>Portails et portillons</i> .....	8
9.2 AIRE DE STATIONNEMENT PRIVEE .....	10
9.2.1 <i>Localisation et principes</i> .....	10
9.2.2 <i>Gestion de l'eau et matériaux des zones d'accès - stationnements privés</i> .....	10
9.3 LIMITE DE LA PARCELLE SUR VOIE DE CIRCULATION PUBLIQUE .....	11
9.4 LIMITES SEPARATIVES DE PARCELLES .....	12
9.4.1 <i>Les catégories de limites</i> .....	12
9.4.2 <i>Hauteur par catégorie de limite:</i> .....	13
9.4.3 <i>Portails et portillons</i> .....	14
9.5 ESSENCES VEGETALES DES HAIES .....	15
9.6 PLANTATION D'ARBRES .....	16
<b>10. CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS - RESEAUX DIVERS .....</b>	<b>17</b>
10.1 GENERALITES RESEAUX .....	17
10.1.1 <i>Obligation de se raccorder</i> .....	17
10.1.2 <i>Réseau souterrain</i> .....	17
10.1.3 <i>Modulation de la position des branchements</i> .....	17
10.1.4 <i>Principe - eaux pluviales</i> .....	17
10.1.5 <i>Dispositif - eaux pluviales</i> .....	17

<b>11. INFORMATIONS ET ANNEXES SUR LES RESEAUX DIVERS.....</b>	<b>18</b>
11.1 LIMITE DE PRESTATIONS RESEAUX DIVERS.....	19
11.1.1 <i>Adduction d'eau potable</i> .....	19
11.1.2 <i>Collecte des eaux usées domestiques</i> .....	19
11.1.3 <i>Réseau téléphonique et fibre optique</i> .....	20
11.1.4 <i>Réseau électrique (demande inférieure à 250 Kva)</i> .....	20
11.1.5 <i>Réseau Gaz</i> .....	21
11.2 ASSAINISSEMENT EAUX PLUVIALES.....	21
11.3 GESTION DES EAUX PLUVIALES A LA PARCELLE .....	22

## **1. CHAMPS D'APPLICATION**

La présente opération d'aménagement porte sur le Lotissement communal situé au 51 Chemin des Planches à Alençon.

Elle comprend 72 lots numérotés de 1 à 72, dont 2 macros lots. La configuration, les dimensions et la superficie des lots sont définies au plan PA4-PLAN DE COMPOSITION.

## **2. TYPE D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DES SOLS**

Les lots sont réservés à usage principal d'habitation.

Conformément à l'article 22 du cahier des charges de cession:

L'exercice de toute profession libérale devra respecter les conditions suivantes :

- Cet exercice ne doit nécessiter aucun local ou installation dont la nature ou l'usage pourrait porter atteinte au caractère résidentiel du lotissement.
- La superficie affectée à l'exercice de la profession doit être inférieur à 20% de la surface de plancher de la construction réalisée sur le terrain.
- La capacité du stationnement sur le terrain doit être adaptée à l'activité.

Les lots ne pourront recevoir qu'un seul logement par lot et ne pourront pas être soumis à division hormis pour les macros lots identifiés au plan PA4-PLAN DE COMPOSITION. Il est interdit de rassembler deux lots pour n'en faire qu'un.

## **3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

### **3.1 PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES AUTOUR DU LOTISSEMENT**

Sur le Chemin des Planches un recul de 6m des constructions par rapport à la limite de parcelle conformément au plan PA4-PLAN DE COMPOSITION est imposé.

Sur le Chemin communal au sud du lotissement un recul de 5m des constructions par rapport à la limite de parcelle conformément au POS est imposé.

### **3.2 PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES D'ACCES AUX PARCELLES AU SEIN DU LOTISSEMENT**

Sur les voies publiques d'accès aux parcelles au sein du lotissement est imposé un recul de 6m des constructions par rapport à la limite de parcelle conformément au plan PA4-PLAN DE COMPOSITION.

La localisation de l'emprise non constructible et l'accès à la parcelle tel qu'indiqués sur le plan PA4-PLAN DE COMPOSITION sont à respecter.

### **3.3 PAR RAPPORT AUX AUTRES LIMITES PARCELLAIRES**

En limites parcellaires, qu'elles soient privée/privée ou privée/publique, la construction doit s'implanter sur au moins une des deux limites latérales. Conformément au plan PA4-PLAN DE COMPOSITION, les alignements obligatoires imposés sont à respecter prioritairement.

Dans le cas où il y aurait un retrait, il doit être d'un minimum de 2m par rapport à la limite séparative latérale.

Excepté pour les limites en périmètre d'opération, l'implantation se fera conformément au document d'urbanisme en vigueur.

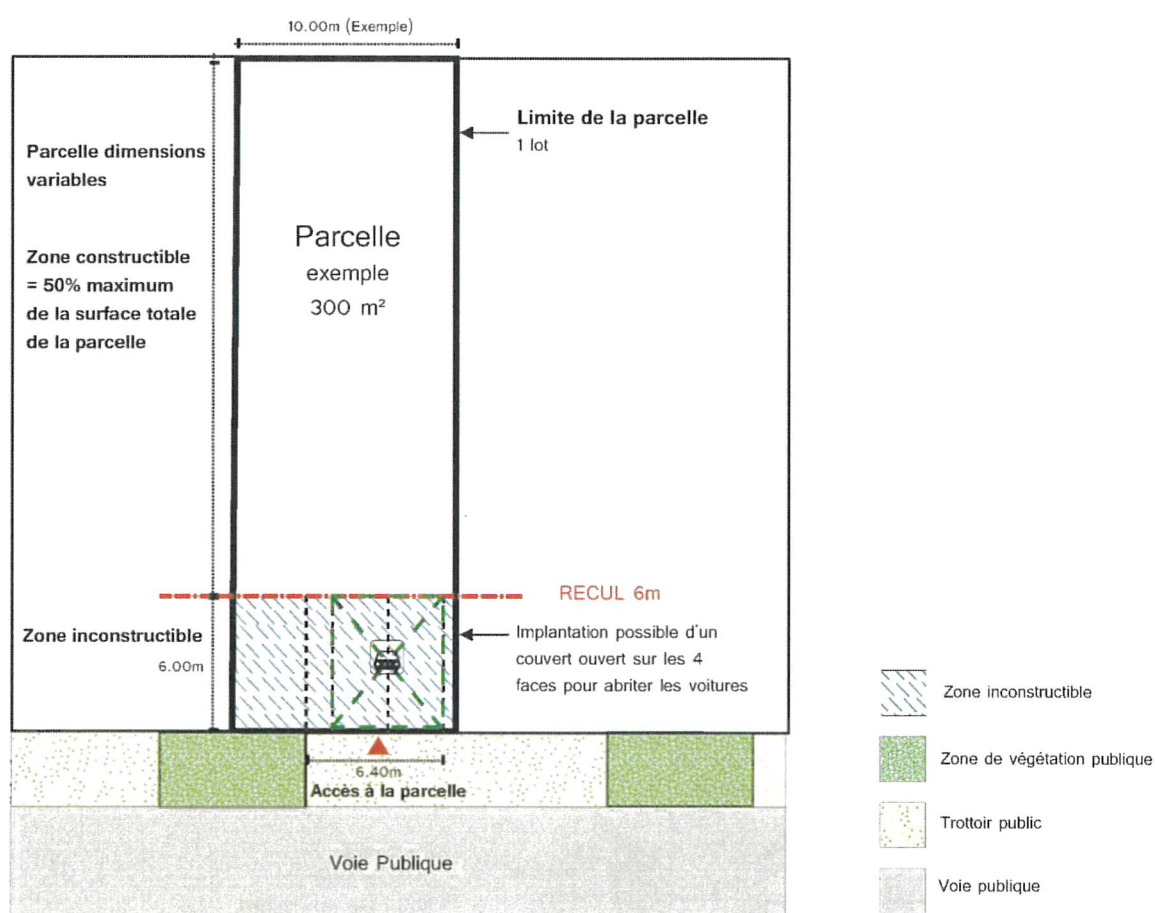
### **3.4 SUR LA PARCELLE**

#### **3.4.1 PRINCIPES GÉNÉRAUX**

L'implantation des constructions doit satisfaire aux critères suivants :

- Une emprise au sol de 50% maximum de la surface de la parcelle du lot pour habitation et garage compris mais hors abris de jardin.
- Une implantation conforme aux alignements figurants sur le plan PA4- PLAN DE COMPOSITION.
- Le respect de la zone non constructible. Seuls seront autorisés dans la zone non constructible, la mise en place de carports: abris véhicules couverts ouverts, sur l'emprise dédiée au stationnement de véhicules privés sur la parcelle.

L'emprise au sol du bâti ne comprend pas les surfaces construites annexes réservées aux abris de jardin pour le stockage des outils de jardin, vélos, et autres petits matériels, mais comprend les zones de stationnements couvertes et fermées



Légende - Schéma type d'une parcelle - Zone inconstructible jusqu'à 6m de la limite de parcelle côté accès - Zone constructible = 50% de la surface totale de la parcelle

### 3.4.2 ABRIS DE JARDIN

Les abris de jardin devront correspondre aux critères suivants:

- Surface de 10m<sup>2</sup> maximum,
- Hauteur maximum de 2.90m au faitage extérieur,
- S'implanter accolé à la maison ou à 2m minimum des limites séparatives pour garantir la continuité de la clôture et d'une haie entretenable,
- Ne pas s'implanter dans la zone inconstructible.

### 3.4.3 ALIGNEMENT OBLIGATOIRE

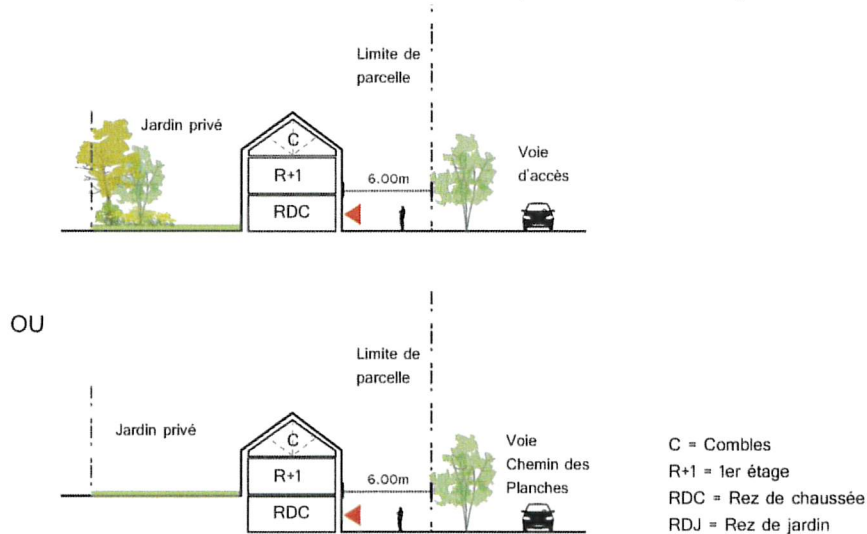
L'alignement obligatoire des constructions est figuré par des tirets (rouge) sur le plan PA4-PLAN DE COMPOSITION. Cet alignement peut être discontinu, mais doit exister sur au moins 50% du linéaire de la parcelle.

## 4. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

### 4.1 PRINCIPES GENERAUX

La hauteur maximum des constructions à toiture en pente est de R+1+C depuis la voie d'accès véhiculaire.

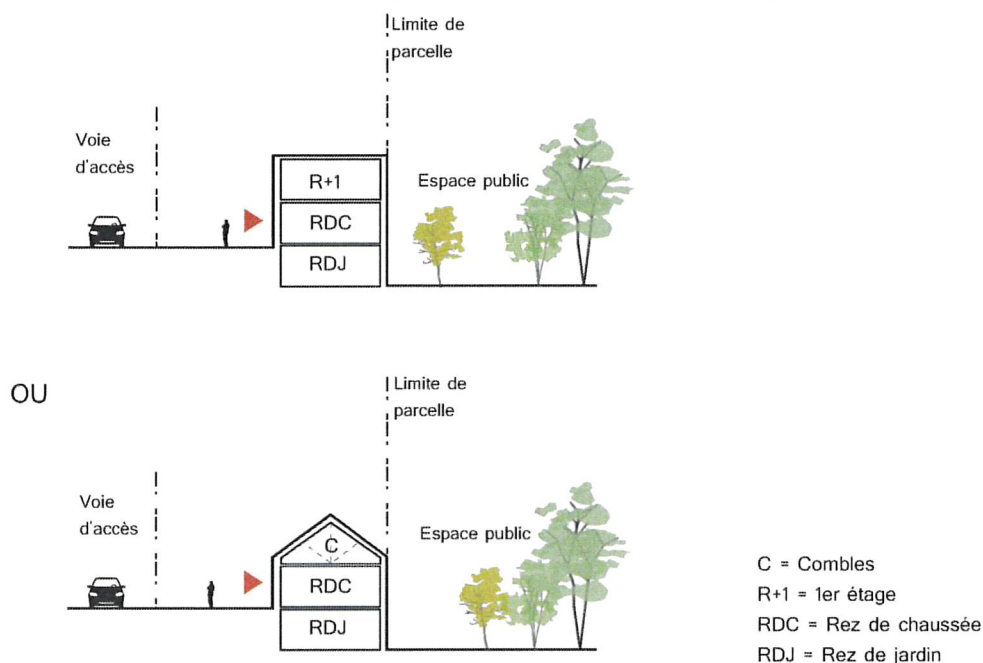
La hauteur maximum des constructions à toiture plate est de R+1 depuis la voie d'accès véhiculaire.



*Légende - Coupes de principe de la hauteur maximum de construction R+1+C ou R+1*

## 4.2 EXEPTIONS A ET B

**EXEPTION A** - Pour les lots 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 et 9 (inclus), la hauteur maximale autorisée est RDC+C ou R+1 depuis la voie d'accès véhicule. La construction architecturale permet de gérer la différence de niveaux grâce à un RDJ et un RDC. (Cf: plan PA4-PLAN DE COMPOSITION)



*Légende - Coupes de principe des exceptions concernant la hauteur maximum de construction RDC+C ou R+1*

**EXEPTION B** - Pour les lots 59, 60, 61 et 62 (inclus), la hauteur maximale autorisée est conforme à la hauteur générale soit R+1+C depuis la voie d'accès véhicule. A l'exception d'une zone constructible de 6m de large en fond de parcelle dont la hauteur de construction se limite à RDC + C. (Cf: plan PA4-PLAN DE COMPOSITION)

## 5. REALISATION DES SOUS SOL

Les sous-sols sont interdits.

Les rez-de-jardin ne sont pas considérés comme des sous sols. Les rez-de-jardin sont autorisés sur les lots 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 et 9 (inclus).

## 6. VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS

Les constructions devront privilégier des volumes simples

## 7. MATERIAUX - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

### 7.1 FACADE

Les choix de matériaux sont laissés libres en conservant une cohérence d'ensemble. Les murs séparatifs et les murs aveugles doivent être traités avec le même soin que ceux des façades principales.

La différence de teinte d'enduit sera autorisée quand il s'agit de souligner les éléments de modénature de façade (soubassement, corniche, etc...) ou d'accentuer une composition par le traitement différencié des volumes.

## **7.2 MENUISERIES EXTERIEURES**

Les menuiseries bois, aluminium ou PVC sont autorisées. L'utilisation de plusieurs types de matériaux de menuiseries sur une même façade est interdite.

## **7.3 TOITURES**

La pente des toitures est laissée libre, en cohérence avec le matériau de toiture retenu. Les toitures plates sont autorisées, en privilégiant la création de toitures végétalisées. Les terrasses accessibles sont autorisées uniquement dans le prolongement horizontal des pièces habitables. Toute toiture terrasse accessible présentant un vis à vis avec une parcelle privée voisine doit avoir un occultant intégré à l'architecture de la maison en matériaux et coloris. Les brise-vues à dérouler sont interdits.

Les matériaux de toiture (ardoise, tuile, bac acier,...) sont libres, mais la palette de teinte devra être impérativement comprise du gris clair au noir.

Les descentes et gouttières en PVC sont interdites ; Privilégier les descentes et gouttières en zinc prépatinées grises.

## **8. ADAPTATION AU TERRAIN**

### **8.1 ADAPTATION DU TERRAIN PAR L'ACQUEREUR**

Le terrain naturel est celui laissé après la réalisation des travaux de viabilisation par l'aménageur.

La hauteur du plancher RDC ne devra pas dépasser 60cm au dessus du niveau de la voie d'accès véhicule.

Les pieds de talus dans le cas de déblais et les têtes de talus dans le cas de remblais seront impérativement à l'intérieur de la parcelle par rapport à la limite d'emprise privée. Ils ne devront en aucun cas empiéter sur la parcelle voisine.

Les semelles de fondation de murs en limites de parcelles sont impérativement à l'intérieur de la parcelle par rapport à la limite d'emprise privée. Elles ne devront en aucun cas empiéter sur la parcelle voisine.

## **9. AMENAGEMENTS DES EXTERIEURS**

### **9.1 ACCES A LA PARCELLE**

#### **9.1.1 GÉNÉRALITÉS**

L'emprise de l'accès à la parcelle est prédéfini par les espaces publics adjacents (trottoirs, plantations...)

La largeur d'accès à disposition est de 6.40m, elle est identique pour chaque lot quelque soit leurs dimensions. Conformément au plan PA4-PLAN DE COMPOSITION.

Chaque lot présente un recul de 6m dans la parcelle depuis la limite côté voie d'accès publique. Ce recul de 6m limite la zone inconstructible.

#### **9.1.2 PORTAILS ET PORTILLONS**

Tous les portails et portillons devront s'ouvrir vers la parcelle privée.

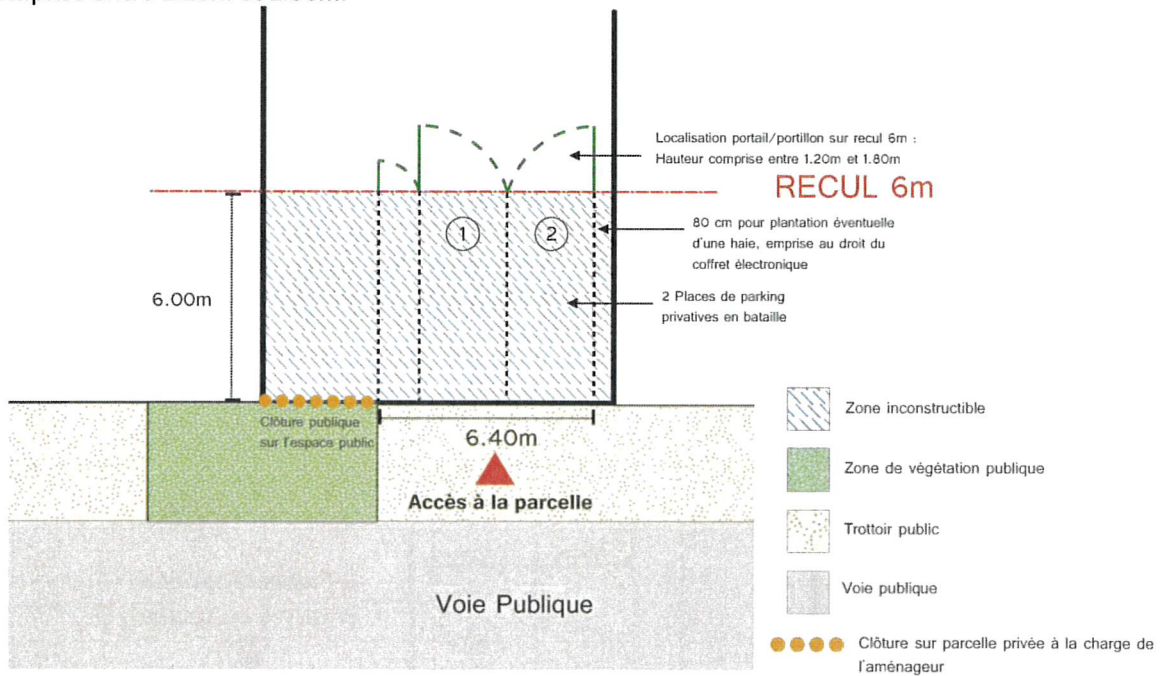
Les portails et portillons coulissants sont autorisés dès lors que leur emprise lors de l'ouverture restent strictement sur l'emprise de la parcelle qu'ils délimitent.

Les portails, portillons et clôtures sur une même parcelle devront être de gamme, matériaux et couleurs similaires.

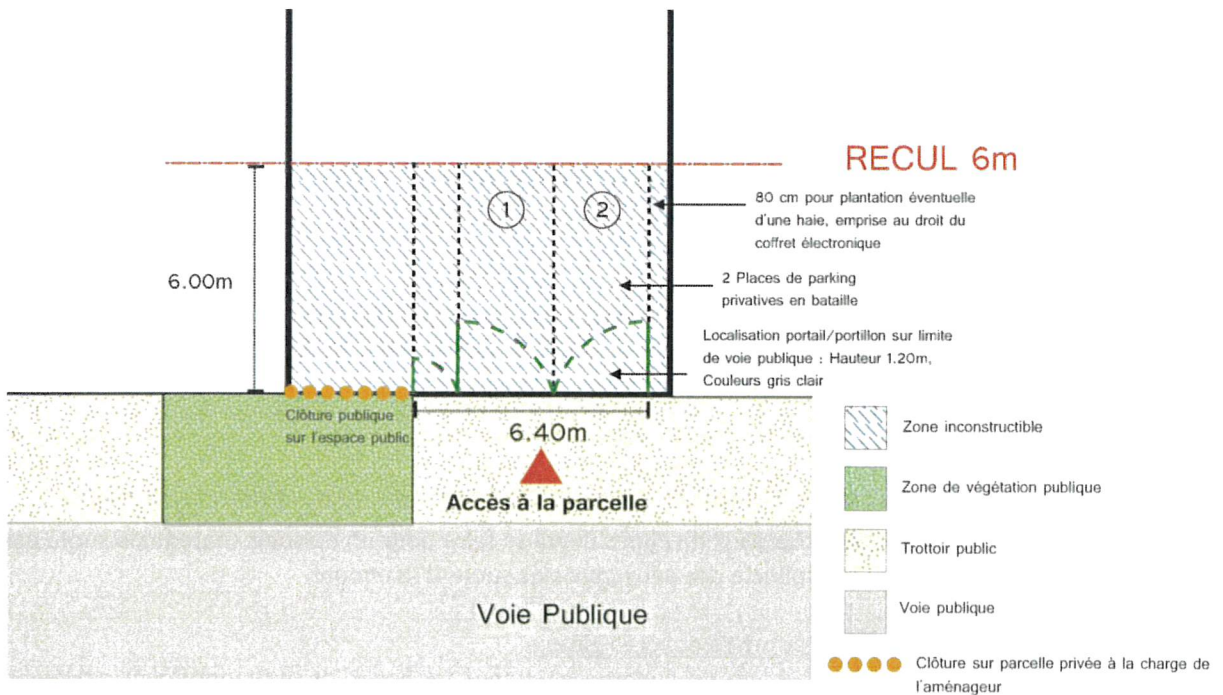
La couleur des portails et portillons sera autorisée dans une palette allant du gris clair au gris foncé ou allant du beige au gris chaud. Pour les portails, portillons et clôtures le blanc, le noir et le vert foncé RAL 6005 sont interdits. Les piliers en parpaing brutes sont interdits.



Les portails et portillons sont préconisés à partir de la fin de la zone inconstructible (recul de 6m). La hauteur des portillons et portails positionnés sur la ligne des 6m de recul auront une hauteur totale comprise entre 1.20m et 1.80m.



*Légende - Schéma de principe d'accès au parcelle - Recul de 6m = position préconisée des portails et portillons hauteur comprise entre 1.20 et 1.80m. Largeur d'accès identique à chaque lot soit 6.40m.*



*Légende - Schéma de principe d'accès au parcelle - recul de 6m - position éventuelle des portails et portillons hauteur obligatoirement de 1.20m. Largeur d'accès est identique à chaque lot: 6.40m.*

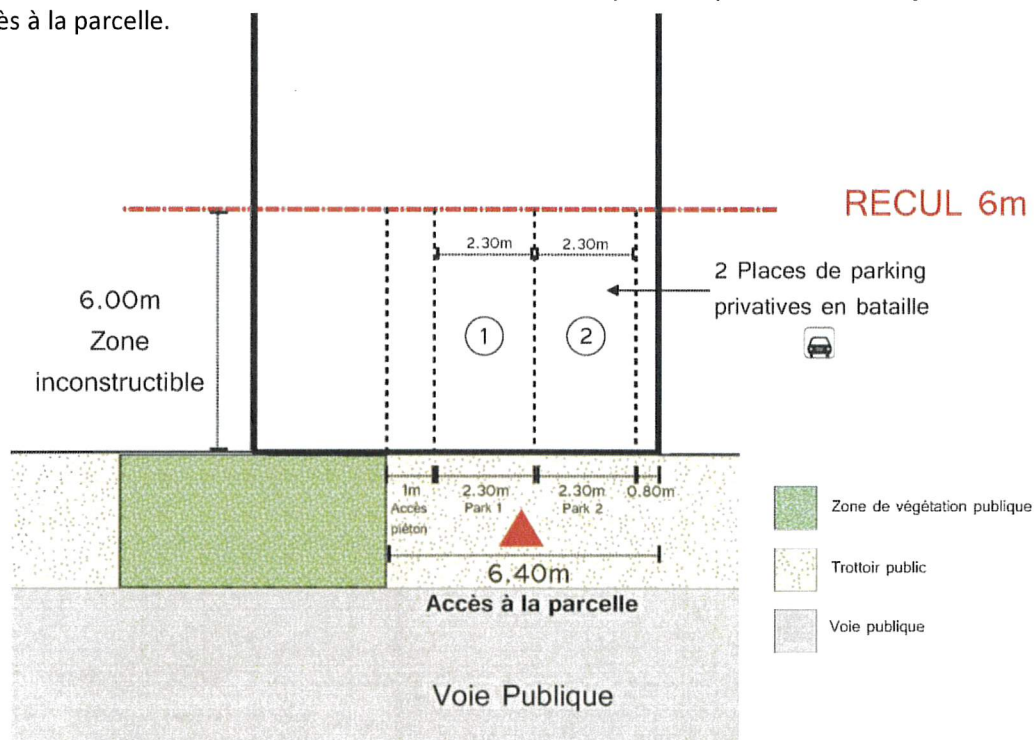
## 9.2 AIRE DE STATIONNEMENT PRIVÉE

### 9.2.1 LOCALISATION ET PRINCIPES

Pour respecter le principe de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions en dehors des voies publiques, chaque acquéreur devra prévoir au moins deux places de stationnement en bataille sur sa propriété sur une aire matérialisée sur le plan PA4-PLAN DE COMPOSITION.

L'espace minimum au stationnement de deux véhicules en bataille est de 5 m de profondeur par 4.70m (2x2.35m) de largeur. Les contraintes de recul pour la manœuvre des véhicules sont de 5 m minimum.

Pour chaque lot, il a été défini une zone pour les stationnements privés. Ces espaces sont indiqués sur le plan PA4-PLAN DE COMPOSITION. Les stationnements privés représentent la majorité de l'emprise d'accès à la parcelle.



*Légende - Schéma de principe de la décomposition des accès à la parcelle. Les accès à la parcelle sont identiques pour chaque lot. Un accès se compose : 1 accès piéton, 2 places de stationnements privés et 1 boîtier électrique par lot.*

### 9.2.2 GESTION DE L'EAU ET MATÉRIAUX DES ZONES D'ACCÈS - STATIONNEMENTS PRIVÉS

Dans tous les cas la gestion des eaux de pluies devra se faire pour un épisode centennale sur la parcelle. Il n'existe pas de réseau de collecte des eaux pluviales sur le lotissement.

#### Matériaux des stationnements privés et accès piéton:

Il est interdit de mettre en œuvre de l'enrobé noir pour les zones de stationnements privés et pour l'accès piéton. Les matériaux autorisés sont clairs et de préférence poreux pour une meilleure gestion des eaux de pluies.

Liste non exhaustive des matériaux perméables autorisés: stabilisé renforcé, gravillons avec structure pour les stabiliser, pavés pose sur sable avec joints gazon ou gravillons, pavés pose sur sable joints secs,...

Liste non exhaustive des matériaux imperméables autorisés à condition d'une gestion cohérente des eaux de pluies: enrobé clair, béton clair,...

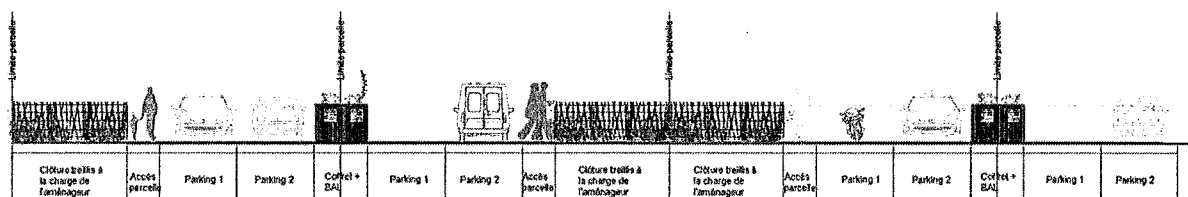
### 9.3 LIMITE DE LA PARCELLE SUR VOIE DE CIRCULATION PUBLIQUE

Du mobilier est imposé pour chaque lot en limite sur voie de circulation. Ce mobilier sera posé à la charge de l'aménageur conforme aux modèles, couleurs, matériaux, figurants au cahier des charges de cession, aux plans des travaux, aux emplacements indiqués aux plans réglementaires.

Les acquéreurs en deviendront propriétaires lors de l'achèvement de la pose, à charge pour eux d'en assurer la conservation, le maintien et l'entretien à l'identique.

Sur chaque parcelle se situe en limite de lot sur voie de circulation publique:

- Un habillage de coffret électrique avec boîte aux lettres intégrée. Coffret bois avec semelle béton. Dimension globale du coffret 1.20m haut. x 80cm larg. x 35cm ep.
- Une clôture treillis soudée décoratif de 1.20m de hauteur.



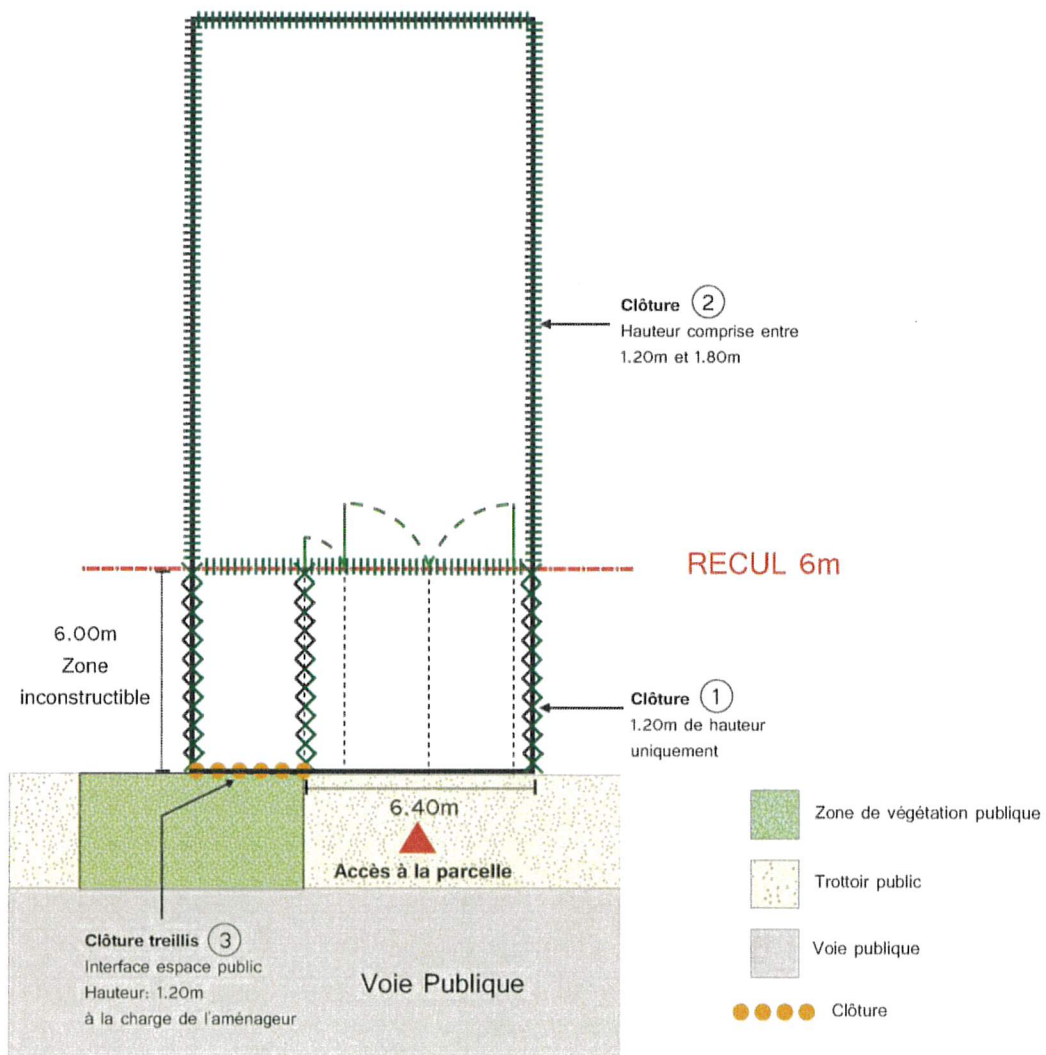
*Légende - Coupe de principe sur la rue principale, pour illustrer la mise en place des mobiliers en interface avec l'espace public. Largeur d'accès identique à chaque lot: 6.40m. Document annexe non opposable au règlement illustrant le mobilier privé à la charge de l'aménageur.*

## 9.4 LIMITES SEPARATIVES DE PARCELLES

### 9.4.1 LES CATÉGORIES DE LIMITES

Les Limites séparatives des parcelles se décomposent en trois catégories:

- Catégorie 1 = Les limites dans l'emprise des 6 premiers mètres : zone inconstructible.
- Catégorie 2 = Les limites, portails et portillons sur le recul des 6m et au-delà.
- Catégorie 3 = Les clôtures treillis soudé décoratif, 1.20m de haut, clôture sur parcelle privée posée et à la charge de l'aménageur.



*Légende - Schéma de localisation des trois catégories de limites sur les lots.*

Les limites des catégories 1 et 2 peuvent se composer de plusieurs types:

- Type A = Un muret bahut de 50cm de hauteur maximum surmonté d'une clôture.
- Type B = Un mur toute hauteur.
- Type C = Une clôture toute hauteur.

Les murets bahut et les murs devront être travaillés avec soin et présentés une finition adéquate avec la maison, les parpaings bruts sont interdits.

Tous murets bahuts et murs devront avoir un chaperon avec goutte d'eau, le chaperon étant compris dans la hauteur maximale autorisée par catégorie de limites.

Les couleurs autorisées pour les chaperons, les murets bahuts et les murs des limites seront comprises dans une palette de couleur allant du blanc au gris, ou dans une palette de couleur allant du blanc cassé au gris clair en passant par le beige.

Les clôtures, portails et portillons sur une même parcelle devront être de gamme, matériaux et couleurs similaires.

La couleur des clôtures autorisée varie dans une palette allant du gris clair au gris foncé ou allant du beige foncé au gris chaud.

Pour les portails, portillons et clôtures le blanc, le noir et le vert foncé RAL 6005 sont interdits.

Les brises vues à dérouler sont interdits.

Les limites peuvent être associées à des haies végétales qui seront forcément plantées dans l'emprise de la parcelle concernée.

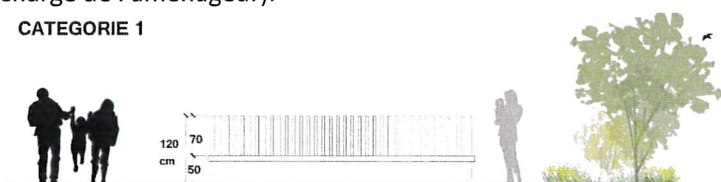
L'emploi de plaques béton modulaires et de plaque et lisse PVC ainsi que des matériaux brillants et ou réfléchissants sont interdits

#### 9.4.2 HAUTEUR PAR CATÉGORIE DE LIMITE:

##### Catégorie 1:

La taille des limites de la **catégorie 1** sera de 1.20m de hauteur totale. La hauteur de 1.20m est déterminée par le coffret électrique et la clôture catégorie 3 en treillis soudé décoratif (mobilier à la charge de l'aménageur).

##### CATEGORIE 1



Clôture type (A) - Muret bahut + clôture

**Obligations:**  
Hauteur totale de 1.20m  
Muret bahut 50cm et clôture 70cm

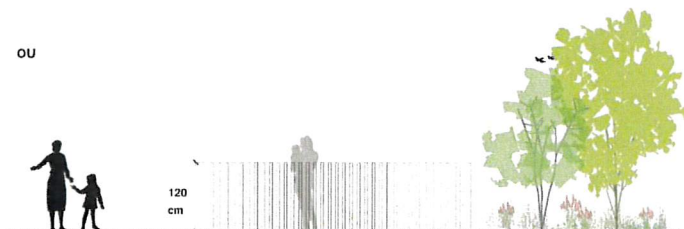
ou



Clôture type (B) - Mur toute hauteur

**Obligations:**  
Hauteur totale de 1.20m  
Mur y compris chaperon

ou



Clôture type (C) - Clôture toute hauteur

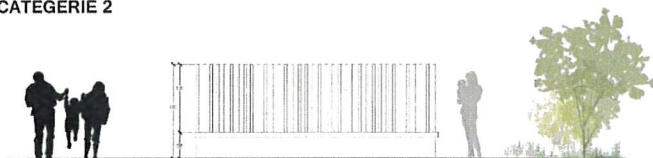
**Obligations:**  
Hauteur totale de 1.20m  
Modèle clôture au choix

*Légende - Coupes de principes par typologies pour les limites catégorie 1 : Hauteur de 1.20m*

### Catégorie 2:

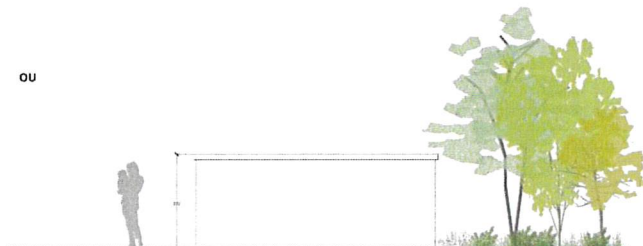
La taille des limites de la catégorie 2 sera comprise entre 1.20m et 1.80m de hauteur totale.

#### CATEGORIE 2



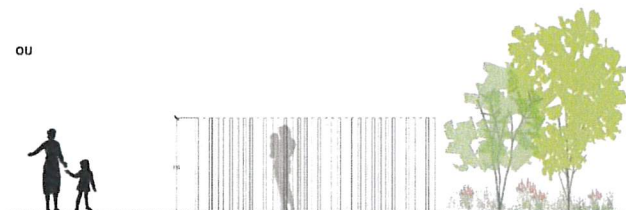
Clôture type ① - Muret bahut + clôture  
Obligations:  
Hauteur totale comprise entre 1.20m et 1.80m  
Muret bahut 50cm et clôture au choix 130cm max

OU



Clôture type ② - Muret toute hauteur  
Obligations:  
Hauteur totale de 1.80m max  
Mur y compris chaperon

OU



Clôture type ③ - Clôture toute hauteur  
Obligations:  
Hauteur totale de 1.80m max  
Clôture au choix

*Légende - Coupes de principes par typologies pour les limites catégorie 2 : Hauteur comprise entre de 1.20m et 1.80m*

#### 9.4.3 PORTAILS ET PORTILLONS

Voir le chapitre - Accès à la parcelle - 10.1.2 Portails et portillons

## 9.5 ESSENCES VEGETALES DES HAIES

Les haies végétales seront plantées sur l'emprise de la parcelle et ne devront en aucun cas empiéter sur les parcelles voisines qu'elles soient publiques ou privées.

Les plantations de haies seront à base d'essences régionales, les espèces seront choisies en fonction de la nature du sol, du climat et des dimensions du végétal à l'âge adulte.

Les haies dans la zone inconstructible auront pour taille maximale 1.50m de haut.

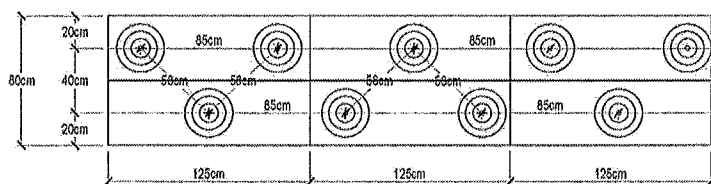
Les haies au delà de la ligne de recul de 6m, donc en dehors de la zone inconstructible, auront pour taille maximale 2m de haut.

Liste non exhaustive d'arbustes pour une haie:

- Carpinus betulus en haie, charmille
- Acer campestre en haie, érable champêtre
- Fagus sylvatica en haie, hêtre
- Abelia x grandiflora ' Sunshine daydream'
- Elaeagnus x ebbingei ' Compacta '
- Euonymus japonicus ' Bravo ', fusain
- Cornus sanguinea, cornouillier
- Cornus sanguinea 'Winter Flame', cornouillier à bois flamboyant
- Cornus stolonifera 'Flaviramea', cornouillier à bois jaune
- Cornus alba 'Elegantissima, cornouillier
- Salix purpurea 'Nana'
- Choisya ternata, oranger du mexique
- Choisya ternata 'Aztec pearl', oranger du mexique à feuillage découpé
- Choisya ternata 'Sunburst', oranger du mexique à feuillage doré
- Deutzia rosea 'Campanulata'
- Deutzia gracilis
- Philadelphus 'Silver shower'

Exemples non exhaustifs de grands arbustes pouvant également être intégrés dans une haie à caractère libre champêtre:

- Sambucus nigra, sureau noir
- Prunus lusitanica, laurier du portugal
- Viburnum tinus,
- Coryllus avellana, noisetier
- Lilas
- Viburnum opulus, Viorne obier
- Viburnum lantana,
- Cotinus coggygria
- Philadelphus 'Silver shower'
- Ilex verticillata male et femelle, il faut mettre un male et deux femelles pour avoir les baies rouges hivernales



*Légende - Schéma de principe de plantation d'une haie de 80cm de large avec deux lignes plantées en quinconce pour une meilleure opacité de la haie. Densité de plantation 3u/m<sup>2</sup>.*

Les arbustes de type laurier palmes (*Prunus laurocerasus*) et les résineux en particulier les thuyas, cyprès de Leyland (*Cupressocyparis Leylandii*), les ifs (*taxus baccata*), sont interdits.

Sont également interdits les bambous et les *Buddleja davidii* communément appelés arbres à papillons car ils sont très envahissants.

## 9.6 PLANTATION D'ARBRES

Il est préconisé de planter au minimum un arbre pour 80m<sup>2</sup> de terrain non construit.

Liste non exhaustive d'arbres à plus ou moins grand développement en tige ou en cépée:

- *Prunus padus*, Merisier à grappes
- *Pyrus calleryana* 'Chanticleer',
- *Prunus avium* 'Plena', Merisier des oiseaux
- *Acer saccharinum* 'Laciniatum Wieri', Erable argenté
- *Acer platanoides* 'Emerald Queen', Erable doré
- *Liquidambar styraciflua*, Copalme d'Amérique
- *Salix alba* 'Chermesina' en port libre
- *Betulus utilis* 'Doorenbos'
- *Amelanchier lamarkii*
- *Cornus mas*, Cornouillier mâle
- *Zelkova carpinifolia*
- *Zelkova serrata*, Zelkova du japon
- *Cercis siliquastrum*, Arbre de judée



## **10. CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS - RESEAUX DIVERS**

### **10.1 GENERALITES RESEAUX**

L'assainissement dans son ensemble se fera suivant un principe séparatif.

#### **10.1.1 OBLIGATION DE SE RACCORDER**

Chacun des acquéreurs des lots devra obligatoirement faire effectuer à ses frais le raccordement des réseaux privés sur les réseaux laissés en attente par l'aménageur en bordure de son lot.

#### **10.1.2 RÉSEAU SOUTERRAIN**

Les branchements d'électricité basse tension et de téléphone devront être réalisés en souterrain. Aucun réseau aérien, même provisoire, ne sera admis.

#### **10.1.3 MODULATION DE LA POSITION DES BRANCHEMENTS**

Aucune modulation de la position des branchements ne sera possible.

#### **10.1.4 PRINCIPE - EAUX PLUVIALES**

Il n'est pas prévu de raccorder les lots au réseau collectif d'assainissement pluvial.

#### **10.1.5 DISPOSITIF - EAUX PLUVIALES**

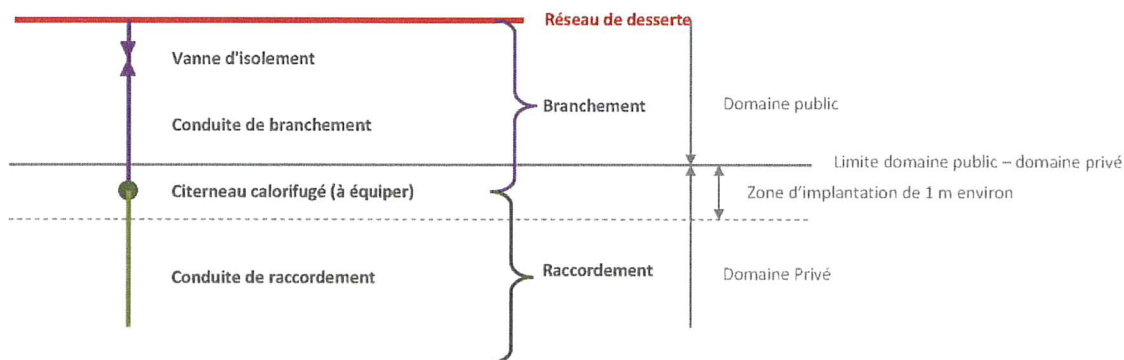
Les eaux pluviales provenant des toitures, des surfaces imperméabilisées et des espaces verts de la parcelle seront obligatoirement recueillies puis infiltrées sur la parcelle.

L'épisode de référence est une pluie centennale. La surverse des ouvrages devra se diriger vers le domaine public et ne pas impacter les parcelles voisines.

## **11. INFORMATIONS ET ANNEXES SUR LES RESEAUX DIVERS**

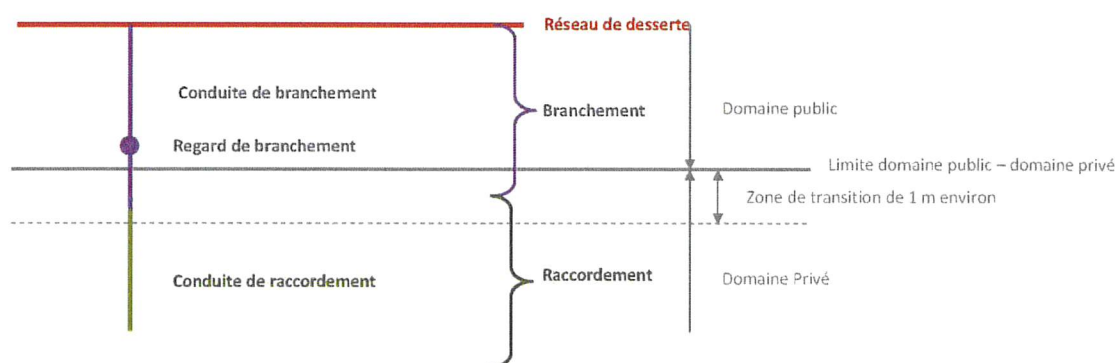
## 11.1 LIMITE DE PRESTATIONS RESEAUX DIVERS

### 11.1.1 ADDUCTION D'EAU POTABLE



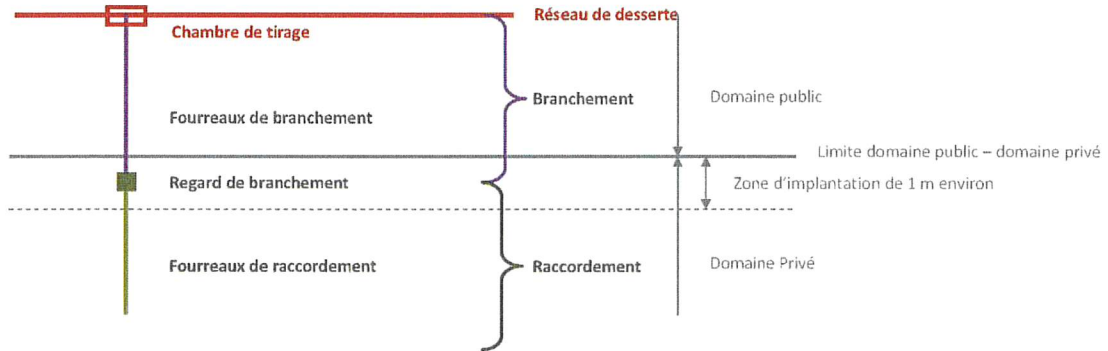
Nature de la prestation	Desserte	Branchement	Coffret de comptage calorifugé	Raccordement sur le citerneau	Equipement de comptage dans le citerneau
Prise en charge	Le lotisseur après validation du concessionnaire	Le lotisseur après validation du concessionnaire	Le lotisseur après validation du concessionnaire (hors mise à la cote éventuelle)	A la charge de l'acquéreur	Concessionnaire à la charge de l'acquéreur

### 11.1.2 COLLECTE DES EAUX USÉES DOMESTIQUES



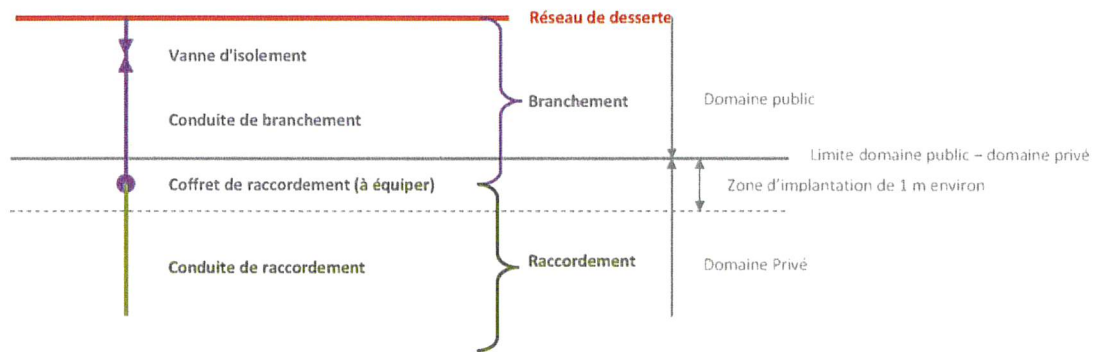
Nature de la prestation	Desserte	Branchement	Raccordement
Prise en charge	Le lotisseur après validation du concessionnaire	Le lotisseur , après validation du concessionnaire	A charge de l'acquéreur

### 11.1.3 RÉSEAU TÉLÉPHONIQUE ET FIBRE OPTIQUE



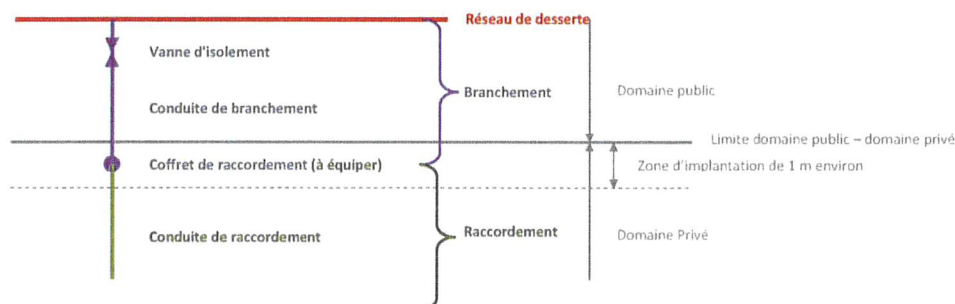
	Desserte	Branchement	Regard de branchement	Fourreaux de raccordement	Câblage
<b>Nature de la prestation</b>	Réseau structurant, depuis l'emprise de la voie publique la plus proche	Une chambre de tirage sur le réseau structurant suivant le plan de programmation, fourreaux de branchement débordant dans une bande de 1 m à l'intérieur de la parcelle			
<b>Prise en charge</b>	Le lotisseur après validation du concessionnaire	Le lotisseur après validation du concessionnaire	Le lotisseur après validation du concessionnaire	A la charge de l'acquéreur	Opérateurs à la demande et à la charge de l'acquéreur

### 11.1.4 RÉSEAU ÉLECTRIQUE (DEMANDE INFÉRIEURE À 250 KVA)



	Desserte	Branchement et coffret de raccordement	Conduite de raccordement	Équipement de comptage dans le coffret
<b>Nature de la prestation</b>	Réseau structurant, depuis l'emprise de la voie publique la plus proche	Un branchement et un coffret par parcelle		
<b>Prise en charge</b>	Le lotisseur après validation du concessionnaire	Le Concessionnaire à charge Constructeur	A charge de l'acquéreur	Concessionnaire à la charge de l'acquéreur

### 11.1.5 RÉSEAU GAZ



Nature de la prestation	Desserte			
	Réseau structurant, depuis l'emprise de la voie publique la plus proche	Branchement et coffret de raccordement Un branchement et un coffret par parcelle	Conduite de raccordement	Equipement de comptage dans le coffret
Prise en charge	Le lotisseur après validation du concessionnaire	Le Concessionnaire à charge Constructeur	A charge de l'acquéreur	Concessionnaire à la charge de l'acquéreur

### 11.2 ASSAINISSEMENT EAUX PLUVIALES

Il n'est pas prévu de gérer les eaux pluviales issues des lots privés au sein des espaces publics. Chaque lot a l'obligation de gérer les eaux pluviales au sein de sa parcelle pour l'épisode de référence. L'épisode de pluie de référence est un épisode centennal, c'est-à-dire un épisode ayant statistiquement le risque d'arriver une fois tous les 100 ans. La quantité d'eau à prendre en compte est de 63 mm (63 l/m<sup>2</sup>).

Le coefficient d'infiltration retenu sur l'opération est de  $9 \times 10^{-7}$  m/s (soit 77,76 l/m<sup>2</sup>/jour ou 155,52 l/m<sup>2</sup>/48 heures). Les ouvrages d'infiltration devront prévoir une vidange en moins de 48 h.

Les ouvrages possibles, cumulables et combinables, sont les suivants :

- Noue de stockage et d'infiltration,
- Stockage et infiltration dans un massif enterré.

Si d'autres ouvrages remplissent le rôle attendu et qu'ils respectent la réglementation, ils peuvent bien évidemment être mis en œuvre.

Voici un exemple de dimensionnement d'ouvrage pour une habitation de 100 m<sup>2</sup> de toiture.

La surface de toiture est à prendre à plat.

Volume d'eau généré par une pluie centennale :

$$63 \text{ l/m}^2 \times 100 \text{ m}^2 = 6300 \text{ l} = 6,3 \text{ m}^3$$

Il sera donc nécessaire de stocker 6,3 m<sup>3</sup> puis de les évacuer par infiltration.

Si on réalise un massif d'infiltration enterré sous les places de stationnement. Profondeur maximale du fond du massif : 1,2 m, épaisseur maximale du massif de stockage et d'infiltration : 1 m, le massif est constitué de gravier concassé sans fine (GNT 20/40) d'un indice de vide de 30 % (0,3).

Le volume global du massif d'infiltration sera donc de :

$$6,3 \text{ m}^3 / 0,3 = 21 \text{ m}^3$$

Le volume global du massif d'infiltration fera donc  $21 \text{ m}^3$ . On pourra y stocker les  $6,3 \text{ m}^3$  d'eau pluviale.

La surface d'infiltration nécessaire pour infiltrer les  $6300 \text{ l}$  en moins de 48 heures est la suivante :

$$6300 \text{ l} / 155,52 \text{ l/m}^2/48 \text{ heures} = 40,51 \text{ m}^2$$

Le massif fera donc un volume de  $21 \text{ m}^3$  sur une surface de  $40,51 \text{ m}^2$ .

L'épaisseur du massif sera donc de :

$$21 \text{ m}^3 / 40,51 \text{ m}^2 = 0,52 \text{ m}$$

Le massif d'infiltration devra, pour permettre la gestion des eaux pluviales d'une habitation de  $100 \text{ m}^2$ , faire les dimensions suivantes :

- Surface :  $40,51 \text{ m}^2$
- Epaisseur :  $52 \text{ cm}$
- Volume déduit :  $21 \text{ m}^3$
- Volume de rétention déduit (30 % de vide) :  $6,3 \text{ m}^3$
- Temps de vidange du massif par infiltration : 48 heures

Nous rappelons aux acquéreurs que les cuves de stockage des eaux pluviales pour réutilisation ne peuvent pas être comptabilisées dans les volumes de rétention car elles risquent d'être pleines au moment de l'épisode pluvial.

### 11.3 GESTION DES EAUX PLUVIALES A LA PARCELLE

Pour rappel, la gestion des eaux pluviales des lots privés doit se faire au sein des lots privés. L'infiltration à la parcelle des eaux de pluie doit être favorisée. Les éléments suivants sont des propositions et des conseils. Chaque preneur de lot a la responsabilité lors du dépôt de permis de construire de fournir une fiche de calcul de son système de rétention/évacuation des eaux de pluies et d'indiquer les ouvrages cotés sur les plans.

Les données de base permettant le calcul des ouvrages à mettre en place sont les suivantes :

- Pluie à prendre en compte = Volume au  $\text{m}^2$  d'eau à prendre en compte =  $Vol = 63 \text{ mm}$  ( $63 \text{ l/m}^2$ ).
- Vitesse d'infiltration des eaux dans le sol en place =  $Vi = 9 \times 10^{-7} \text{ m/s}$  (soit  $77,76 \text{ l/m}^2/\text{jour}$  ou  $155,52 \text{ l/m}^2/48 \text{ heures}$ )
- Temps de vidange maximal des ouvrages =  $Tv = 48 \text{ heures}$ .

La variable à prendre en compte sera les surfaces imperméabilisées de la parcelle : surface de toiture et revêtement imperméables (zone de stationnement). Toutes ces surfaces doivent être comptabilisées à plat. On obtient la **Surface Active (Sa)** en  $\text{m}^2$ .

La méthode de calculs présentée ici permet de calculer les dimensions d'un massif de stockage/infiltration des eaux de la parcelle. Bien sur les eaux doivent être conduites dans ce massifs avec une décantation et une filtration préalable : ceci permettant de limiter les poussières et fines atteignant le massif de stockage.

Une cuve de rétention des eaux peut être intercalée entre la collecte des eaux de toitures et le massif de stockage/infiltration mais son volume ne pourra pas être pris en compte dans le volume de stockage

attendu. En effet, cette cuve est censée être pleine pour la réutilisation des eaux de pluie pour l'arrosage, sanitaires, ...

Nous préconisons de placer le massif de stockage/infiltration sous les places de stationnement obligatoires. Comme une structure doit être réalisée pour que les places de stationnement soient correctement fondées, le remplacement de la grave 0/80 par une grave 20/40 (ou 20/80, ou tout autre matériau non gélif et non sensible à l'eau ayant au moins 30 % de vide) permettra à moindre coût de créer un volume de stockage des eaux de pluie. Des structures réservoir préfabriquées pourront être utilisées mais dans le cas présent, ce n'est pas le stockage qui est limitant mais la surface d'infiltration.

L'épaisseur du massif de stockage/infiltration ne doit pas dépasser 1 m. Il doit être entouré d'un géotextile perméable permettant d'éviter que des fines viennent polluer le système de stockage/infiltration.

En cas de surface de stationnement poreuse (béton poreux, enrobé drainant, pavé non scellés, terre pierre ...), l'infiltration peut être en partie directe, sinon elle devra passer par un système de collecte et d'injection, voire de filtration (Cf. Schéma). Nous préconisons les revêtements perméables.

Une grille de surverse sera obligatoirement posée sur le système pour éviter que des remontées d'eau puissent avoir lieu en cas de très fortes pluies. Cette surverse doit être positionnée en contrebas du logement et ne pas nuire au voisinage par les écoulements éventuellement créés.

Le système de stockage/infiltration peut être sous-dimensionné si un dispositif complémentaire est créé en surface. Par exemple, compte tenue de la pente de certains terrains, la grille de surverse peut conduire vers un talutage ou une noue permettant le stockage complémentaire. Ainsi, les petites pluies seront stockées et infiltrées dans le massif de stockage/infiltration (non visible) et lors de plus gros épisodes pluvieux, un ennoisement partiel de la parcelle permettra de voir l'effet de la pluie.

Plusieurs méthodes de calculs existent. Nous en proposons une simplifiée ici. Dans la note de calcul rendue avec le permis de construire, les éléments devront bien montrer les modalités de calculs et les ouvrages mis en place.

#### **Proposition de méthode de calcul du dimensionnement du massif de stockage/Infiltration**

$$S_a = \dots\dots\dots \text{ m}^2$$

$$\text{Vol} = 63 \text{ l/m}^2$$

$$V_i = 155,52 \text{ l/m}^2/48 \text{ heures}$$

$$\text{TV} = 48 \text{ heures}$$

Indice de vide du matériau =  $V_v = 0,3$  (en prenant une grave 20/40, l'indice de vide est de 30 %)

$$\text{Volume d'eau à retenir en litre} = S_a \times \text{Vol} = \dots\dots\dots \times 63$$

$$= \dots\dots\dots = \text{Vel (en litres)}$$

$$\text{Volume d'eau à retenir en m}^3 = \text{Vel} / 1000 = \dots\dots\dots/1000$$

$$= \dots\dots\dots = \text{Vem (en m}^3)$$

$$\text{Volume du massif de stockage/infiltration} = \text{Vem} / 0,3 = \dots\dots\dots/0,3$$

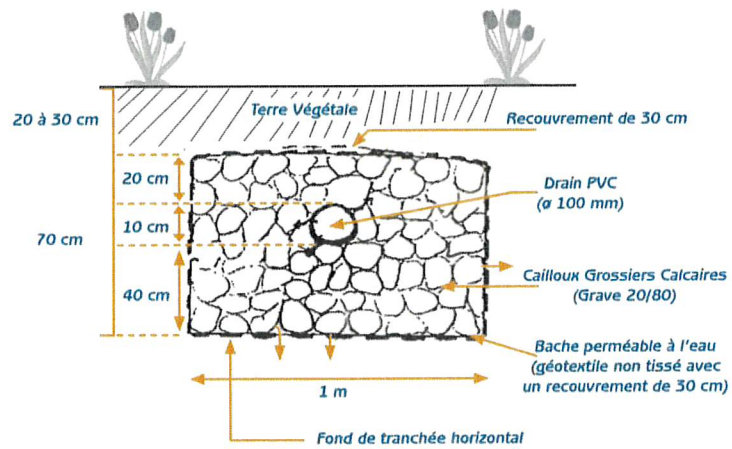
$$= \dots\dots\dots = \text{Vm (en m}^3)$$

$$\text{Surface d'infiltration} = \text{Vol} / V_i = \dots\dots\dots/155,52$$

$$= \dots\dots\dots = \text{Si (en m}^2)$$

$$\text{Epaisseur du massif} = \text{Vem} / \text{Si} = \dots\dots\dots / \dots\dots\dots$$

$$= \dots\dots\dots = \text{Ep (en m)}$$



Exemple de tranchée de stockage/infiltration sous terre végétale – Source : ADOPTA

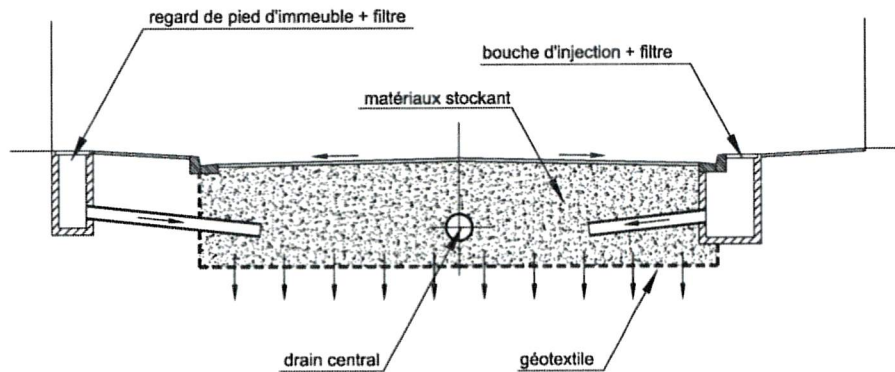
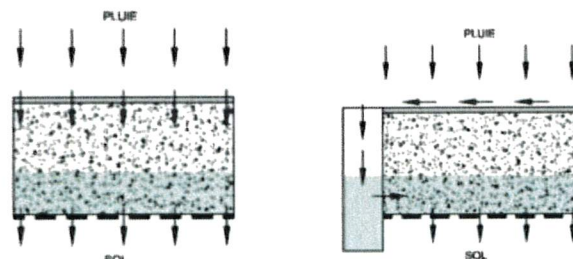


Schéma-type de système pour l'infiltration : par système de collecte – Source : CEREMA



Type de système pour l'infiltration : directe ou par système de collecte – Source : CEREMA



*Schéma simplifié de massif de stockage/infiltration sous  
stationnement – Source : Quarante Deux*

