

# RÈGLEMENT

Lotissement « Le Clos du Haras »  
à Vaucelles (14)



**VESTAM**  
Aménageur foncier

**VESTAM**  
Allée de Cindais  
ZA Portes de la Suisse Normande  
14320 ST ANDRE SUR ORNE  
Email : [contact@vestam.fr](mailto:contact@vestam.fr)

Version initiale : Mars 2025



**Tecam**  
BUREAU D'ÉTUDES

# 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 24 lots destinés à la construction de maisons individuelles et 2 macrolots destinés à la construction de 3 logements jumelés, groupés ou intermédiaires sur chaque macrolot.

## 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.

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.

### 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 modifiés 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 individuels, à l'exception des lots 9 et 16, 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.

### Accès piétons

Lorsque la topographie, la position des stationnements, des ouvrages de branchements, des candélabres et des plantations le permettent, des accès piétons pourront être ouverts sur les circulations douces du lotissement.

Leur largeur sera limitée à 1,20 m.

### 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.

#### Cas particulier du lot n°8 :

Les dimensions de l'espace non clos pourront être adaptées mais l'objectif de permettre le stationnement de 2 véhicules reste imposé.

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).

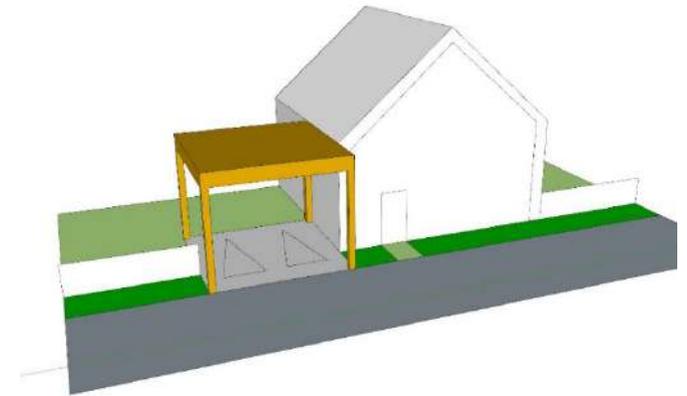
Dans ce cas, l'abri devra être une structure légère en bois brut ou en bois de teinte naturelle d'une hauteur maximale de 3,50 mètres.

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.

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

Les constructions comprendront au maximum deux niveaux droits (ou une hauteur à l'égout ou à l'acrotère au plus égale à 7m), non compris les sous-sols ou entresols qui ne dépassent pas le niveau du sol de plus d'un mètre et un niveau supplémentaire sous comble ou en attique.



# PA10 - REGLEMENT

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

Dans l'opération, l'emprise au sol maximale moyenne des constructions est limitée à 35% de la surface des lots, soit un maximum de 3 977 m<sup>2</sup> pour toute l'opération.

Lot n°	Surface du lot env. en m <sup>2</sup>	Emprise au sol maximale en m <sup>2</sup>
<b>Macrolot n°1</b>	827	300
<b>Macrolot n°2</b>	629	300
<b>1</b>	419	140
<b>2</b>	416	140
<b>3</b>	416	140
<b>4</b>	416	140
<b>5</b>	416	140
<b>6</b>	416	140
<b>7</b>	430	140
<b>8</b>	489	150
<b>9</b>	414	140
<b>10</b>	400	140
<b>11</b>	400	140

Conformément au PLUi de Bayeux Intercom, les emprises au sol maximales seront réparties selon le tableau ci-dessous :

Lot n°	Surface du lot env. en m <sup>2</sup>	Emprise au sol maximale en m <sup>2</sup>
<b>12</b>	400	140
<b>13</b>	399	140
<b>14</b>	400	140
<b>15</b>	400	140
<b>16</b>	402	140
<b>17</b>	400	140
<b>18</b>	408	140
<b>19</b>	412	140
<b>20</b>	444	140
<b>21</b>	413	140
<b>22</b>	414	140
<b>23</b>	414	140
<b>24</b>	414	140
	<b>11 408</b>	<b>3 970</b>

Les dispositions de cet article ne sont applicables :

- Ni aux piscines dont la couverture fait moins de 1,80 m de hauteur,
- Ni aux terrasses surélevées de moins d'un niveau,
- Ni aux ombrières de parking.

Pour tous les lots individuels, au moins 30% de l'emprise du lot devra être perméable.



# PA10 - REGLEMENT

## 9. Implantation des constructions

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

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

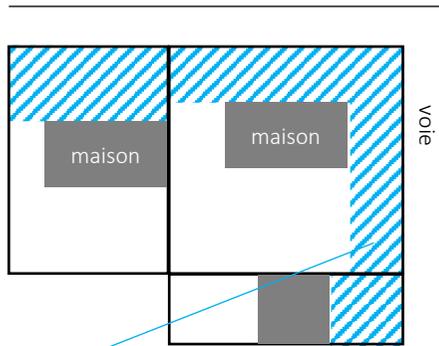
En l'absence d'indications particulières sur le règlement graphique (PA10-1), les constructions devront être implantées :

- Soit en limite sur la voie interne / espace commun interne,
- Soit en respectant un recul d'au moins 2 mètres.

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

Les abris de jardins\* ne pourront être implantés dans une bande comprise entre la limite sur voie et la façade de la construction principale la plus proche de cette limite (schéma ci-dessous).

*Principe d'implantation des abris de jardin\* :*



Abri de jardin\* interdit

### Limites sur la RD 613 et la route des Trois Rivières

Les constructions (ou extensions de construction) devront respecter un recul d'au moins 3 mètres par rapport à la limite sur voie.

### 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 à une distance des limites séparatives de propriétés au moins égale à 4m,
- Soit en limite séparative ou à une distance au moins égale à 2m, si leur hauteur dans une bande de 4m comptée par rapport à la limite n'excède pas 4m à l'égout ou à l'acrotère et 5m au faitage ; Cependant, pour les macrolots 1 et 2, cette limitation de hauteur en limite séparative n'est pas applicable le long de la limite entre les 2 macrolots.

\* 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.



# 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 / macrolot, 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.

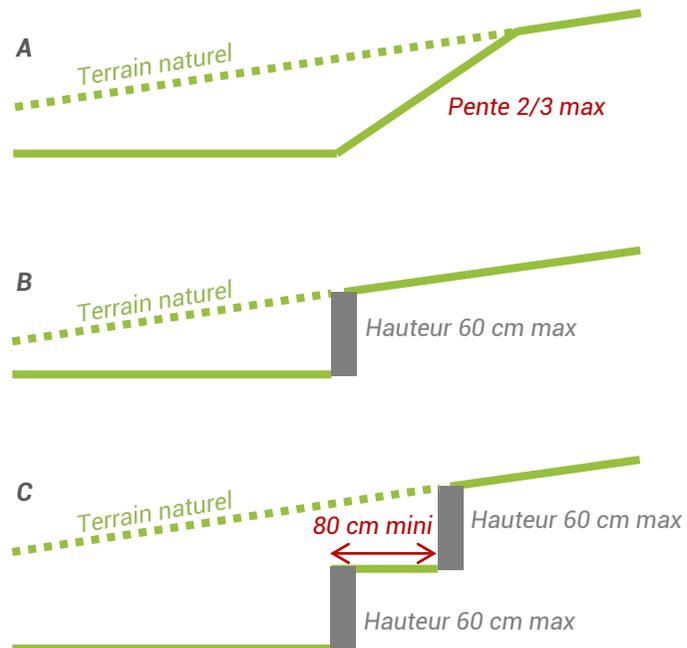
### Soutènements

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. Celles-ci pourront être adaptées dans la cadre d'un parti pris architectural de qualité s'intégrant dans le site.

### Implantation et orientation

Le faîtage 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

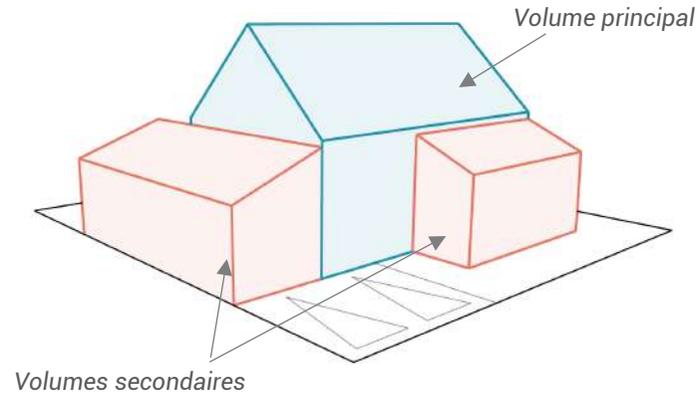
Les constructions devront présenter des volumes simples, une certaine compacité et éviter la multiplication des décrochés sur les façades.

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.

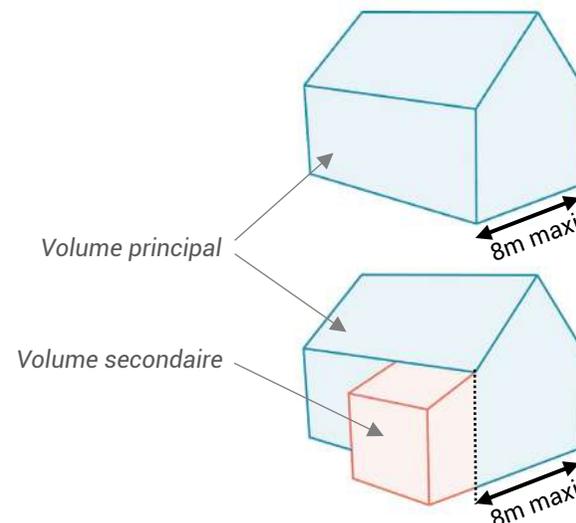
Sur tous les lots, les bâtiments principaux devront respecter les règles volumétriques suivantes :

- Le volume principal des constructions devra être couronné d'une toiture à 2 pentes symétriques de pentes supérieures ou égales à 45°.
- Des volumétries différentes sont possibles pour les volumes secondaires dont la hauteur maximale n'excède pas 3,80 m. Ces volumes secondaires ne devront pas représenter plus de 40% de l'emprise au sol totale de la construction.

Principe volumétrique des bâtiments principaux :



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



### Matériaux / teintes

Les façades devront être en tons pierre, en ton terre et/ou en bois de teinte naturelle.

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

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 ».

Le volume principal des constructions sera couvert en ardoise ou matériau de teinte et d'aspect similaire.

Les panneaux solaires et photovoltaïques seront de teinte identique à la toiture. 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.

#### Nota important

Toutes les haies bocagères préexistantes sur le site devront être conservées. Les acquéreurs des lots disposant de ce type de haies à l'intérieur de leur lot devront veiller à leur bon entretien et, le cas échéant les restaurer. Les interventions d'entretien sur ces haies sont autorisées et devront être réalisées dans les règles de l'art (avec des techniques douces) en prenant en compte la physiologie des arbres et en respectant la typologie de la haie bocagère (strate arborée, arbustive et buissonnante).

#### 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.

Toutefois, conformément au PLUi de Bayeux Intercom, une bordure est imposée le long des voies. Leur pose par les acquéreurs des lots est imposée si celles-ci n'ont pas déjà été posées dans le cadre des aménagements de voirie.

### a) *Limites concernées par la présence de haies bocagères existantes en limite sur voie ou en limite séparative ou par des haies bocagères plantées par l'aménageur*

Les acquéreurs des lots ont l'obligation de conserver les haies existantes ou plantées par l'aménageur, 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 :

- Dans le cas d'une limite sur voie :
  - d'un grillage « souple » de type grillage à moutons ou à gibiers, d'une hauteur de 1,20m. Les poteaux seront obligatoirement en bois de teinte naturelle.
  - d'une clôture bois ajourée à barreaudage vertical et à claire-voie, d'une hauteur de 1,20m (type ganivelle ou clôture menuisée).
- Dans le cas d'une limite séparative :
  - d'un grillage « souple » d'une hauteur maximale de 1,80m. Les poteaux seront de préférence en bois.
  - d'une clôture bois ajourée à barreaudage vertical et à claire-voie, d'une hauteur maximale de 1,80m (type ganivelle ou clôture menuisée).

### b) *Limites sur les voies internes et les espaces communs de l'opération, et sur la voie du centre aquatique*

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 à l'alignement 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 à barreaudage vertical et à claire-voie, d'une hauteur de 1,20m (type ganivelle ou clôture menuisée).

### c) *Limites sur la RD 613*

Aux emplacements indiqués sur le règlement graphique (PA10-1), la plantation d'une haie bocagère sur 2 rangs composée d'essences locales 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 à l'alignement 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 obligatoirement en bois de teinte naturelle.
- d'une clôture bois ajourée à barreaudage vertical et à claire-voie, d'une hauteur de 1,20m (type ganivelle ou clôture menuisée).



# 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

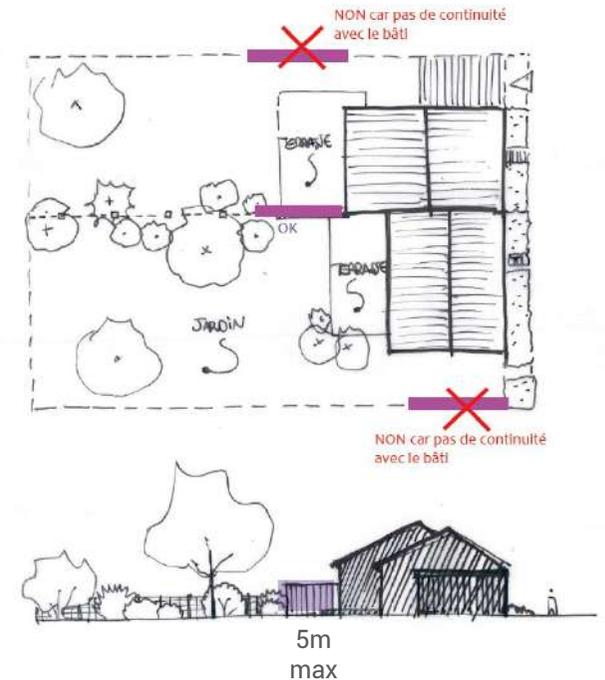
Une fois la haie poussée, le grillage sera invisible.



### 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, 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

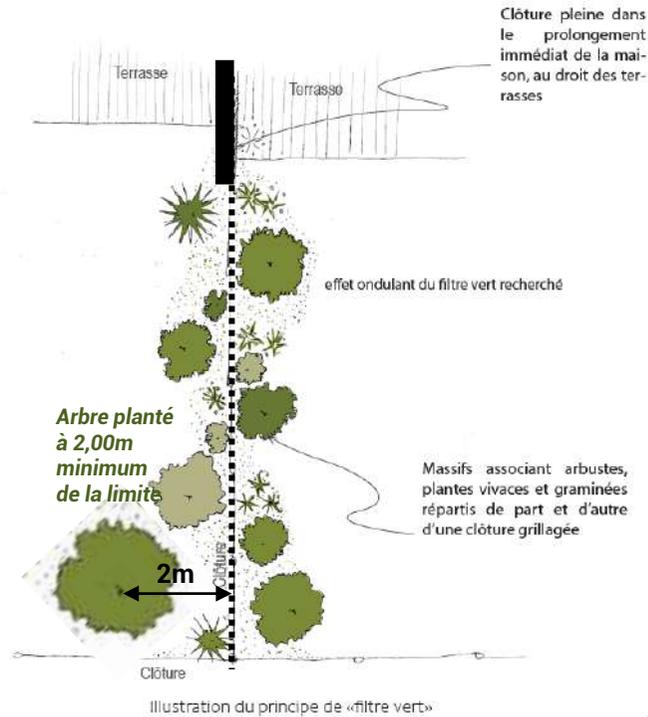
## 12. Traitement des limites et clôtures (suite)

*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 (collecte des eaux pluviales, ...) seront intégrées à l'aménagement paysager ou à la construction.

Sur les espaces libres de toute construction, installation ou aménagement, il sera à minima planté un arbre basse tige par tranche de 250 m<sup>2</sup> d'espaces libres d'un seul tenant.

## 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 II – Recommandations sur les eaux pluviales

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

#### Eviter de polluer l'eau

Les produits de démaillage 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.



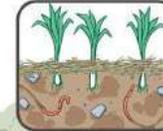
#### Au fond du jardin

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'infiltrera dans l'herbe. Dans les heures suivant une forte pluie, le sol peut alors être spongieux.



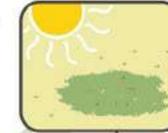
#### Dans le potager

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.



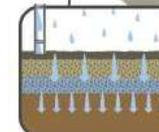
#### Dans les creux naturels

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



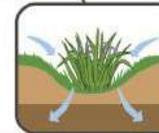
#### Dans un massif de fleurs

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



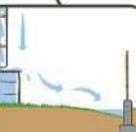
#### Sous le bitume

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'infiltrer 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 rafraichira la rue.



#### 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'infiltré. 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.

#### Dans les allées perméables

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

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



# 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'infilte en quelques heures voire quelques jours exceptionnellement.

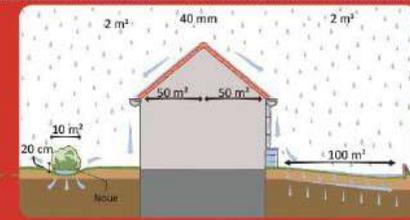


Ces nouvelles plates-bandes absorbent les eaux du toit et du caniveau.

### A vos calculatrices !

Exemple de Montrevaux-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.

#### CESS 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 :

Lot n°	Surface du lot env. en m <sup>2</sup>	Surface de plancher maximale en m <sup>2</sup>
Macrolot n°1	827	450
Macrolot n°2	629	450
1	419	250
2	416	250
3	416	250
4	416	250
5	416	250
6	416	250
7	430	250
8	489	250
9	414	250
10	400	250
11	400	250

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>
12	400	250
13	399	250
14	400	250
15	400	250
16	402	250
17	400	250
18	408	250
19	412	250
20	444	250
21	413	250
22	414	250
23	414	250
24	414	250
	<b>11 408</b>	<b>6 900</b>

