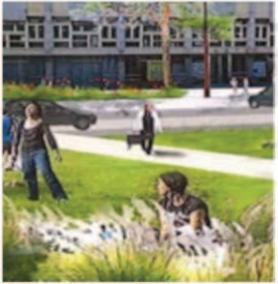


# PERMIS D'AMENAGER



## « L'Hôtelet » HILLION

COMMUNE D'HILLION

2 Rue de la Tour du Fâ

22 120 HILLION

02 96 32 21 04

[contact@mairie-hillion.fr](mailto:contact@mairie-hillion.fr)

Mars 2021

Modification N°2 : Création d'une voie extérieure : PA2 pour modification desserte lots 10 à 13 et 52

27 juin 2019

Modification N°1 : REG art N°4, 11 et N°12 et PA 8 (article 4 e)

21 NOV 2018

Correction des pièces suite aux RMQ du SI en date du 18 octobre 2018+ prescriptions ABF + retour mairie

31 JUIL 2018

Dépôt de la demande



TECAM

47-49, rue Kléber - BP 80416 - 35304 FOUGERES Cedex  
Tél : 02 99 99 99 49 - Fax : 02 99 99 38 11 - [agence.fougeres@tecam.fr](mailto:agence.fougeres@tecam.fr)



**Permis d'aménager**

- PA1 : Situation du projet.....Pg 2
- PA2 : Notice.....Pg 3
- PA3 : Plan de l'état actuel.....Pg 11
- PA4 : Plan de composition.....Pg 11
- PA5 : Vues et coupes.....Pg 11
- PA6 : Photographie situant le projet dans l'environnement proche.....Pg 12
- PA7 : Photographie situant le projet dans le paysage lointain.....Pg 13
- PA8 : Programme et plans des travaux d'équipement.....Pg 14
- PA9 : Hypothèse d'implantation des bâtiments.....Pg 19
- PA10 : Règlement.....Pg 20

**Plans à l'échelle :**

- Plan de l'état actuel (PA3)
- Plan de composition (PA4)
- Vues et coupes (PA5)
- Plan des travaux d'équipements (PA8)



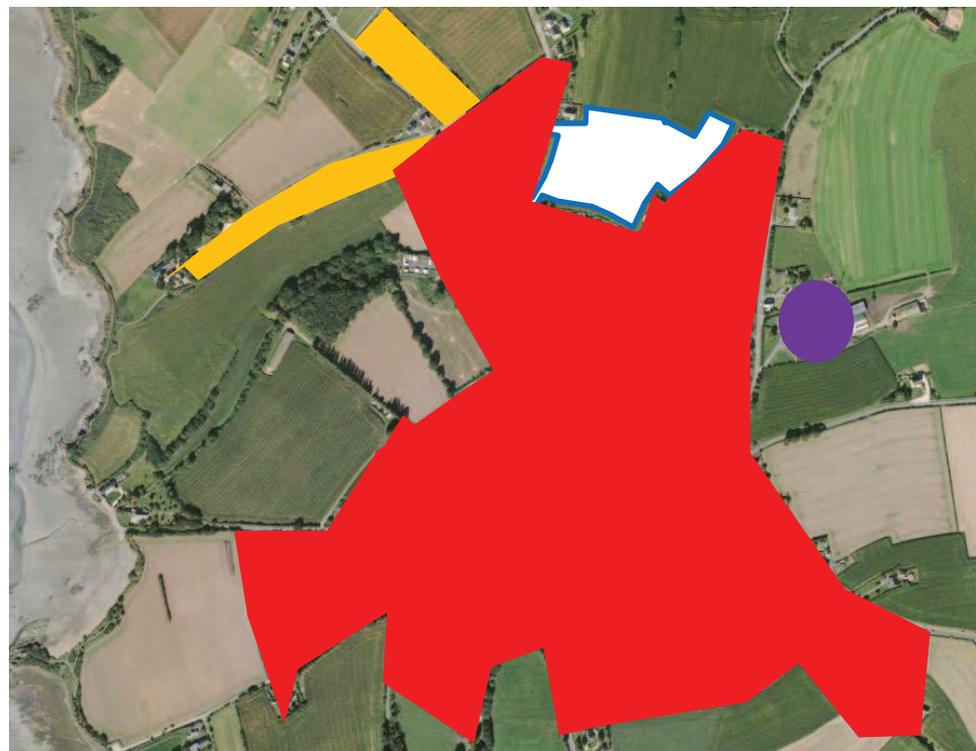
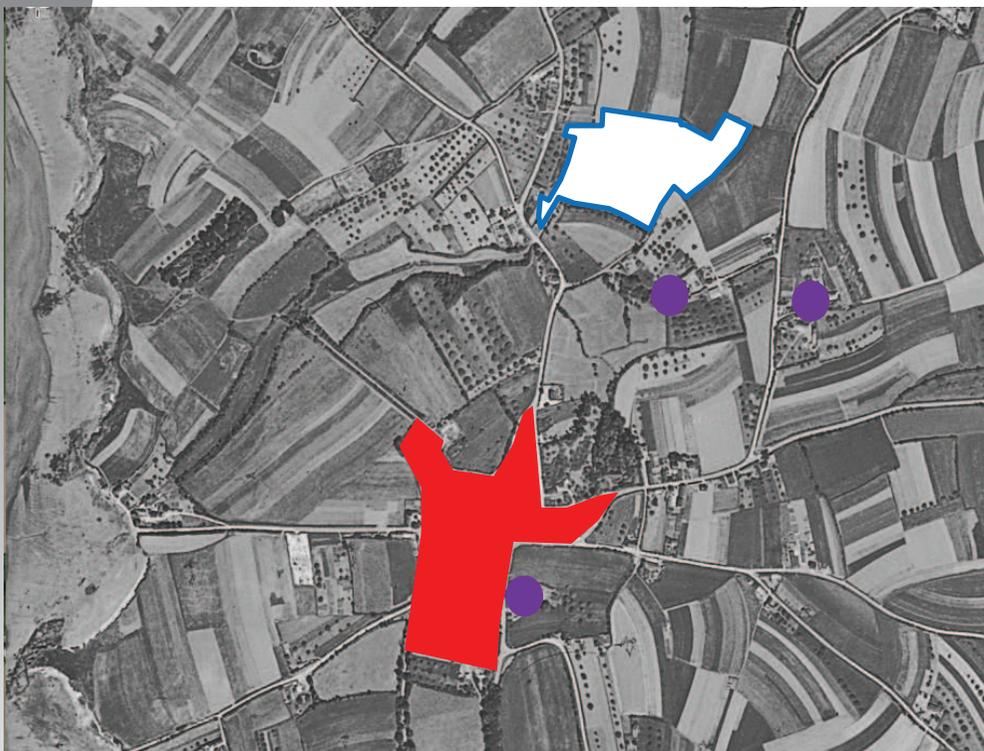
Située sur une pointe qui s'avance dans la mer, la commune d'Hillion est une destination et non une commune de transit.

Toutes les voies au nord et à l'ouest du bourg mènent à la mer. En dehors du bourg, l'urbanisation s'est développé le long des voies ; au niveau de certains carrefours, la trame viaire est dense et ces alignements le long des voies donnent l'impression de hameau.

Il est à noter que les plages du fond de baie sont très vaseuses et la baignade ne s'y pratique que de façon anecdotique. Le tourisme n'est donc pas un tourisme de masse mais plutôt lié au patrimoine naturel.

Le GR 34 ceinture la pointe et un chemin de traverse permet de couper court. De la maison de la baie à Bon Abri) en empruntant non un chemin mais de petites routes.

LES PLAGES



L'évolution de l'urbanisation depuis les années 60 :

Le bourg s'est considérablement étoffé essentiellement côté Est sous forme de lotissement et de construction de long des voies existantes.

La typologie du bâti que l'on rencontre aujourd'hui sur la commune, représente toutes les époques de construction.



Le bâti ancien regroupé autour de l'église



Les points de jonctions potentiels routiers ou doux

Voies principales

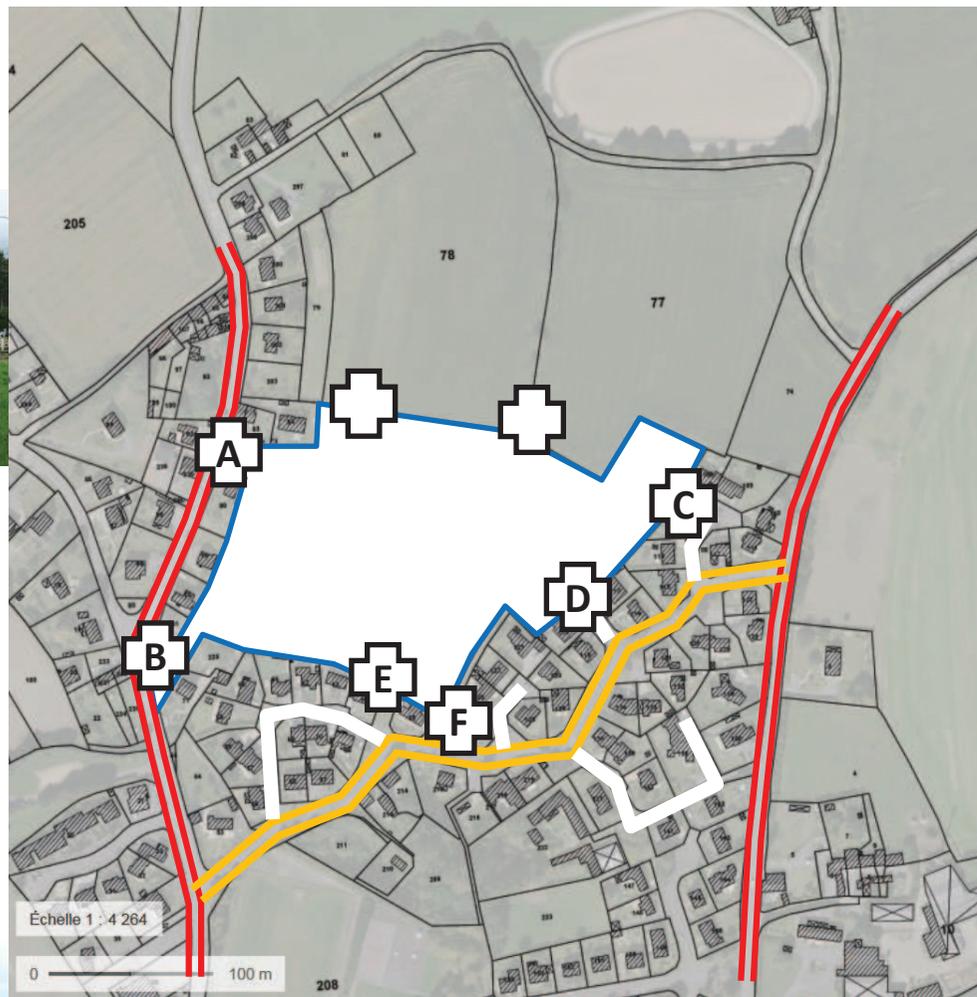
Voies secondaires



Voies tertiaires



Le terrain est doté de 6 accès potentiels en lien avec l'existant.



Le reliquat de verger : élément encore marquant dans le paysage, ce verger est déjà ancien, avec un entretien qui fait défaut. Si on peut lui attribuer une valeur patrimoniale, la valeur intrinsèque des sujets est discutable.



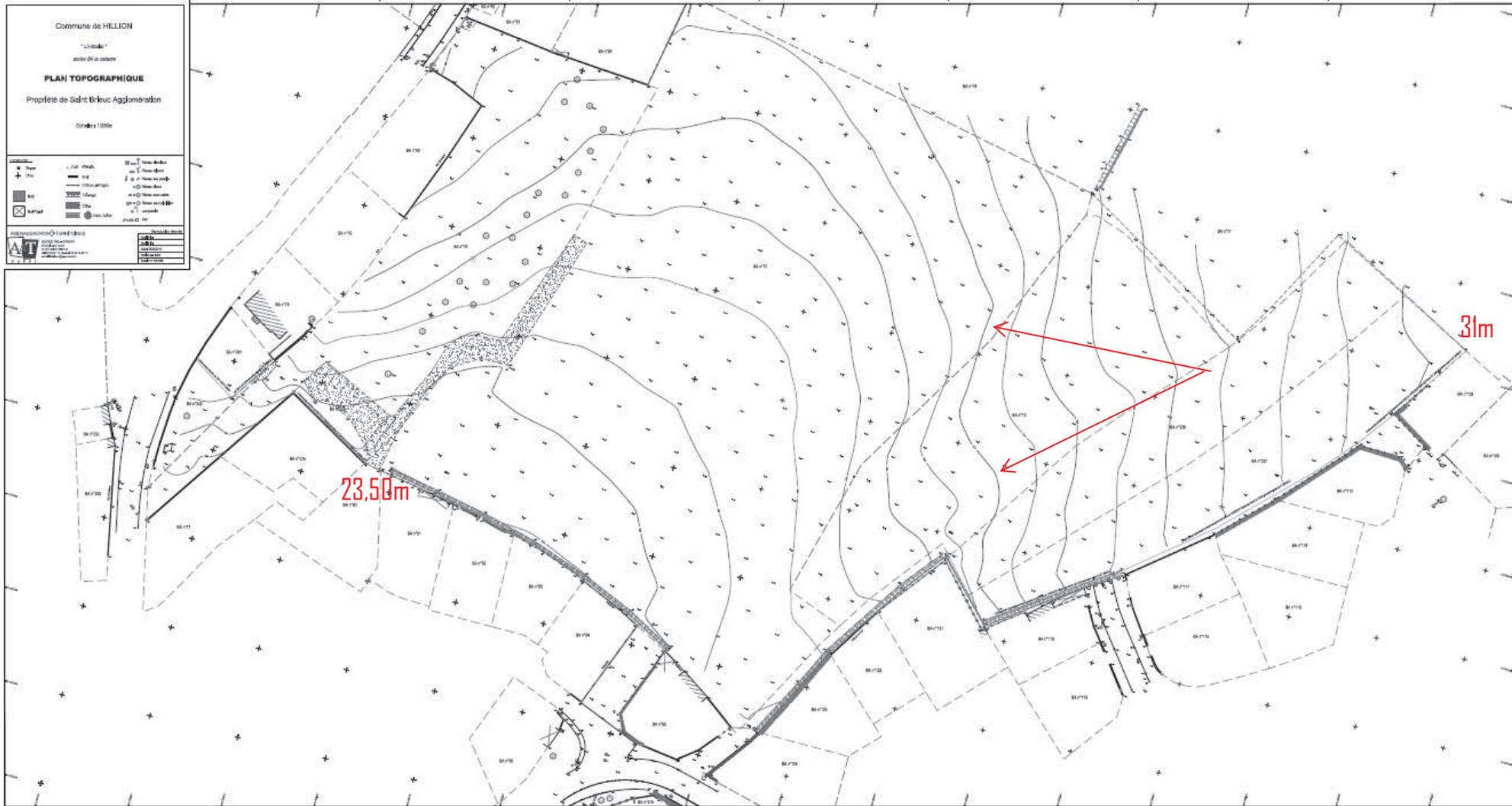
Les vues en point haut : sur les courbes de niveaux au nord-est, la vue dégagée offre



La haie traversante en parallèle du verger : elle ne contient pas d'arbre remarquable mais accompagne un fossé dans lequel un drain agricole est relié.



La relation à l'église : la perspective qui pourrait être mise en valeur est contrecarrée par une construction de carport qui obstrue le potentiel dialogue.



Une topographie régulière avec une pente descendante orienté Nord-Est/ Sud-ouest.

Les prescriptions du SCoT du Pays de Saint-Brieuc (extrait)

	COMMUNES CONCERNÉES	DENSITÉ
Saint-Brieuc Agglomération	Saint-Brieuc	35 logements / ha
	Langueux, Trégueux, Yffiniac, Plérin, Poufragan, Pordic, Plédran	25 logements / ha
	Hillion, Tréméloir, Trémuson, La Méaugon, Saint-Donan, Saint-Julien	20 logements / ha
Pôle de Lamballe	Zone agglomérée de Lamballe sans les bourgs des communes associées	30 logements / ha
Pôles littoraux	Saint-Quay-Portrieux, Etables sur Mer, Binic, Pléneuf-Val-André, Erquy	22 logements / ha
Pôles ruraux	Quintin/St-Brandan, Plaintel, Ploec sur Lié, Moncontour/Trédaniel, Quessoy	18 logements / ha
Communes rurales	37 communes	15 logements / ha

→ Même si la densité est calculée à l'échelle de la commune :

➤ sur chaque zone AU, la densité est, au minimum, de 15 logements par hectare pour les communes pôles et de 12 logements par hectare pour les communes rurales. Cette densité minimale est justifiée dans les documents d'urbanisme.

➤ dans les zones U, la densité des projets de logements concernant un terrain d'assiette de plus de 4000 m<sup>2</sup> non bâti, est, au minimum, de 15 logements par hectare sauf impossibilité technique liée à la configuration des lieux. Les communes peuvent abaisser le seuil des 4000 m<sup>2</sup> en fonction du contexte communal.

➤ dans les deux cas (zones U ou zones AU), ces orientations de densité sont traduites dans une orientation d'aménagement et de programmation ou dans le règlement du PLU.

→ Sur les communes rurales, en l'absence de réseaux d'assainissement collectif, la mise en place de dispositifs d'assainissement non collectif peut nécessiter une superficie minimale de terrain en fonction du dispositif technique adopté, de la topographie du terrain, de la nature du sol et du sous-sol. La densité demandée sur les terrains concernés pourra donc être adaptée au cas par cas et après justification des contraintes d'assainissement individuel. Les opérations concernées par cette dérogation ne doivent pas comprendre plus de 6 logements et être situées dans les bourgs.

→ Afin de garantir la bonne intégration des nouvelles opérations, leurs densités sont en cohérence avec la densité des ilots limitrophes lorsque celle-ci est plus dense en jouant notamment sur les formes urbaines et en promouvant une bonne intégration paysagère et urbaine.

→ Les documents d'urbanisme favorisent la diversité des types de logements sur une même opération d'urbanisme permettant de répondre à tous les besoins des habitants et de limiter la consommation foncière.

→ Dans ces quartiers nouveaux ou réhabilités plus compacts dont l'espace privé est réduit, la qualité des espaces publics (espaces verts, stationnement, voies douces...) doit faire l'objet d'une attention particulière.

RECOMMANDATIONS

→ Les documents d'urbanisme peuvent fixer des densités plus élevées dans les centralités.

→ Les Orientations d'Aménagement et de Programmation constituent un outil approprié pour calibrer et suivre la mise en œuvre de la densité tout en maîtrisant la qualité des projets.

→ D'autres règles peuvent favoriser la densité : limitation des reculs minimums, implantation des constructions à l'alignement, implantation par rapport aux voies et emprises, implantation par rapport aux limites séparatives...

La superficie du périmètre est de 34338 m<sup>2</sup>

La densité imposée par le SCoT est de 20log/Ha soit un minimum de 69 logements.

Le terrain est classé en zone 1 AU au Plu de la commune.

PERMIS D'AMENAGER

Cette proposition s'appuie sur les courbes de niveaux et le principe de prise en compte minimaliste de la circulation des véhicules : les voies sont calibrées au strict minimum (5m en double sens dont 1m de terre-pierre et 3,50m en sens unique) sans éclairage.

En parallèle, les espaces verts accueillent les voies piétonnes, les noues, les plantations, l'éclairage.

**Au nord-est de l'opération, la création d'une voie hors lotissement permet de créer une sortie sans emprunter l'allée des Minquiers ; sera organisé à ce niveau, une sente piétonne servant également à la défense incendie. Par ailleurs, le sens de circulation depuis la route de Lermot sera uniquement entrant (au nord et au sud).**

**Les sens de circulation sont désormais les suivants.**



Dans le cadre de ce projet, 69 logements sont proposés et répartis comme suit :

- 20 logements locatifs sociaux 
- 8 lots réservés pour des constructions PLSA
- 41 lots libres de constructeurs.



## 2.3 : LES ACCÈS ET LES AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement est proposé sous deux régimes :

-par parcelle, deux places de stationnement extérieures constituant l'accès sont imposées;

Par ailleurs, des poches de stationnement sont disséminées de manière à accueillir les visiteurs.

## 2.4 : TRAITEMENT DES LIMITES ET ABORDS

Au nord de l'opération, un talus planté accompagne un fossé de manière à canaliser les eaux pluviales des champs amont. Ce talus, planté d'essences locales, permettra aussi une couture dans le grand paysage. Pour les lots 9 10 et 11 seule la haie sera plantée le talus et fossé étant inutiles.

Au sud, un ouvrage de rétention des eaux pluviales, fera l'interface avec les maisons existantes. Ses pentes douces en feront également un espace d'agrément (terrain de jeux).

Côte Est, l'écoulement existant (concernant les maisons existantes) est en domaine public et a été conservé.

Côté Ouest, le lot devant accueillir les logements sociaux bordent les habitations existantes.

## 2.5 : LES ÉQUIPEMENTS À USAGE COLLECTIF

Les équipements à usage collectifs sont constitués des voies, bassin et espaces verts.

b. Basse Tension

Le lotissement sera alimenté par un réseau souterrain, à partir du poste situé à côté du lotissement, route de Lermot.

Les branchements aboutiront à des coffrets placés en limite de propriété, à l'intérieur des lots.

Avant tout démarrage des travaux, le projet sera soumis, pour approbation, au concessionnaire du réseau électrique.

c. Eclairage public

Le réseau pour l'éclairage des voies sera réalisé en souterrain à partir du réseau souterrain existant ou de l'armoire dans le poste de transformation situé à côté du lotissement, route de Lermot.

Des candélabres équipés de luminaires, seront posés le long des voies sur mâts ou bornes pour les sentiers piétons.

Le choix du matériel sera soumis à la commune.

d. Génie Civil du Réseau Téléphonique

Le projet sera desservi en souterrain à partir du réseau souterrain existant, route de Lermot, rue Olivier Provost, rue des phares. Une convention entre le lotisseur et Orange sera passée.

Les branchements aboutiront à des coffrets ou citerneaux placés en limite de propriété, à l'intérieur des lots.

Avant tout démarrage des travaux, le projet sera soumis, pour approbation, au concessionnaire du réseau téléphonique.

e. Gaz

Le projet sera desservi (à l'exception des lots 49-50 et 51) sera desservi en souterrain à partir du réseau existant route de Lermot et, rue des phares et rue Olivier Provost.

Une convention entre le lotisseur et le concessionnaire GAZ sera passée.

Les branchements aboutiront à des coffrets placés en limite de propriété, à l'intérieur des lots.

Avant tout démarrage des travaux, le projet sera soumis, pour approbation, au concessionnaire du réseau gaz.

**5. AMENAGEMENTS PAYSAGERS**

D'une manière générale, les espaces verts seront engazonnés et plantés,

**6. ORDURES MENAGERES**

Les acquéreurs apporteront leurs déchets sur un point d'apport volontaire extérieur et à proximité de l'opération.

**7. PHASE DE TRAVAUX**

néant



**COMMUNE D'HILLION**

2 Rue de la Tour du Fâ

22 120 HILLION

02 96 32 21 04

[contact@mairie-hillion.fr](mailto:contact@mairie-hillion.fr)

Mars 2021	Modification N°2 (chapeau du REG remplacement lot 50 par 52 + suppression talus lots 9/10/11)
27 juillet 2019	Modification N°1 : REG art N° 4, 11 et N°12
21 NOV 2018	Correction des pièces suite aux RMQ du SI en date du 18 octobre 2018+ prescriptions ABF + retour mairie
31 JUIL 2018	Dépôt de la demande

**Le présent règlement fixe les règles d'intérêt général du lotissement « LES PLAGES » à HILLION.** Il vient compléter les dispositions du P.L.U. qui reste applicable.

Il est opposable à et par quiconque détient ou occupe à quelque titre que ce soit, même à titre d'héritier, donataire ou de bénéficiaire d'apport en Société, tout ou partie du lotissement à l'exception du lot **52** qui se conformera au PLU en vigueur. A cet effet, avant la conclusion de tout acte translatif ou locatif des parcelles, les futurs acquéreurs ou futurs locataires doivent en recevoir communication.

La commune ne portera pas la responsabilité de la nature du sous-sol et l'acquéreur ne pourra se retourner contre la commune à ce sujet,

#### **ARTICLE 1 : Occupations et utilisations du sol interdites**

Pas de règle complémentaires au PLU.

#### **ARTICLE 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières**

Pas de règle complémentaires au PLU.

#### **ARTICLE 3 – Desserte par les voies**

##### 1. Accès

Les accès véhicules aux lots ne sont autorisés qu'à partir des voies créées. Ils sont définis au PA4 (plan de composition) selon deux possibilités :

- Imposé
- Au choix entre deux possibilités,

##### 2. Voirie

Le projet est desservi depuis les voies existantes par :

- 3 accès en sens unique : à l'ouest, deux sens uniques entrant à l'Est un sens unique sortant au sud
- 2 accès double sens (au nord-est).

Le profil des voie minimise volontairement la place de la voiture, des grands espaces verts permettant d'organiser un maillage piéton.

#### **ARTICLE 4 – Desserte par les réseaux**

1. eau potable : Les acquéreurs devront raccorder leur construction au branchement en attente sur l'espace public au droit de leur lot.

##### 2. Assainissement :

Eaux usées : Il sera créé un réseau "eaux usées" permettant de raccorder l'ensemble des parcelles au réseau communal existant. Les eaux usées de chaque lot devront obligatoirement être raccordées à ce réseau collectif par les branchements correspondants en attente sur chaque lot. Les regards en sortie de construction devront être obligatoirement visitables. Le défaut du respect de cette obligation pourra entraîner le refus de délivrance du certificat de conformité de la construction.

Eaux pluviales :

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales. Le niveau naturel du sol des propriétés ne pourra être modifié de façon sensible, en tout cas ces mouvements ne pourront avoir pour effet soit de s'opposer au ruissellement naturel soit de rejeter dans une propriété voisine les eaux qui normalement n'auraient pas dû prendre cette direction ni de modifier d'une façon importante la vue des voisins.

Il sera créé un réseau un réseau "eaux pluviales" permettant de récupérer les eaux superficielles de voirie qui seront évacuées vers un bassin de temporisation.

Les eaux pluviales des lots devront être gérées au moins pour partie par infiltration sur chaque parcelle, au moyen d'une tranchée drainante à la charge des acquéreurs ; cet ouvrage aura une superficie minimale de 10m<sup>2</sup> et devra obligatoirement respecter les principes présentés en annexe I

Le trop plein de cette tranchée sera raccordé sur le réseau collectif par sur le branchement mis en attente au niveau de chaque lot.

Les lots en limite nord du projet (1/2/3/4/7/9/10/11) sont équipés d'un dispositif de protection vis-à-vis des eaux pluviales des zones agricoles en amont : ce dispositif (**fossé + talus**) ne devra en aucun cas être modifié ; il fait partie du lots et l'acquéreur devra en assurer l'entretien de manière à garantir l'écoulement des eaux pluviales. ce talus planté ne doit pas être modifié et doit être entretenu.

Les lots 4 à 8 et 17 à 24, ont un talus en fond de lot : ce talus planté ne doit pas être modifié et doit être entretenu.

3. Réseaux divers (électricité, gaz, télécommunications)

Les acquéreurs devront raccorder leur construction aux branchements en attente sur leur lot en enfouissant les réseaux.

**ARTICLE 5 – Superficie des terrains constructibles**

Les surfaces parcelaires indiquées sur le plan de composition sont portées à titre indicatif. Elles ne seront définitives et confirmées qu'après le bornage du lotissement par le géomètre.

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

Les constructions devront respecter les zones inconstructibles définies sur le plan de composition.

Orientation des façades principales :

**Ligne d'accroche** : les lignes d'accroche figurant au plan de composition doivent être respectée pour un minimum de 60% du linéaire de la façade avant de la construction principale.

**Annexes à usage d'abri de jardin :**

Les annexes à usage d'abri de jardin devront être implantées de manière à être peu perceptibles depuis les voies principales. Elles seront implantées en fonds de parcelles (côté opposé à l'accès au lot) ou dans la zone de construction principale en appui sur la construction. Pour les lots donnant sur un espace vert public, elles seront implantées en recul de 1 mètre minimum par rapport à la limite de parcelle de manière à pouvoir implanter une haie de clôture en limite des parcelles.

**Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions devront respecter les zones constructibles définies sur chaque lot sur le plan de composition et les obligations de mitoyenneté.

De plus, lorsque la construction ne jouxte pas la limite séparative un recul de 3 m minimum est imposé.

**Article 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété :** Il n'est pas fixé de règles particulières.

**Article 9 – Emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol des annexes ne devra pas excéder :

- 12 m<sup>2</sup> pour l'ensemble des abris de jardin
- 40 m<sup>2</sup> pour l'ensemble des autres annexes (garages et ateliers).

**Article 1 AU 10 - Hauteur maximale des constructions :** règles complémentaires au PLU :

- Les sous-sols sont interdits
- Carports : Leur hauteur maximale sera de 3.50m

**Article 11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

**1. Généralités :** La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que celui du patrimoine sont d'intérêt public. Le respect de cet intérêt relève de la compétence, de la volonté et de la responsabilité du concepteur, du maître d'ouvrage et de l'autorité habilitée à délivrer les autorisations d'occupation et d'utilisation du sol.

Ce souci d'intégration sera pris en compte au niveau :

- de l'implantation et du volume général des constructions ou ouvrages,
- du type d'ouvertures et de leur positionnement,
- du choix des matériaux apparents et de leurs couleurs,
- du type de clôtures.
- L'architecture extrarégionale (mas provençal, chalet savoyard, ...) est proscrite.
- Tout effet anachronique par rapport au contexte de l'environnement urbain est interdit (colonnes, frontons, fausses briques...).
- D'une manière générale, les bâtiments et les clôtures devront être d'une conception simple, conformes à l'architecture traditionnelle de la région.

**Matériaux**

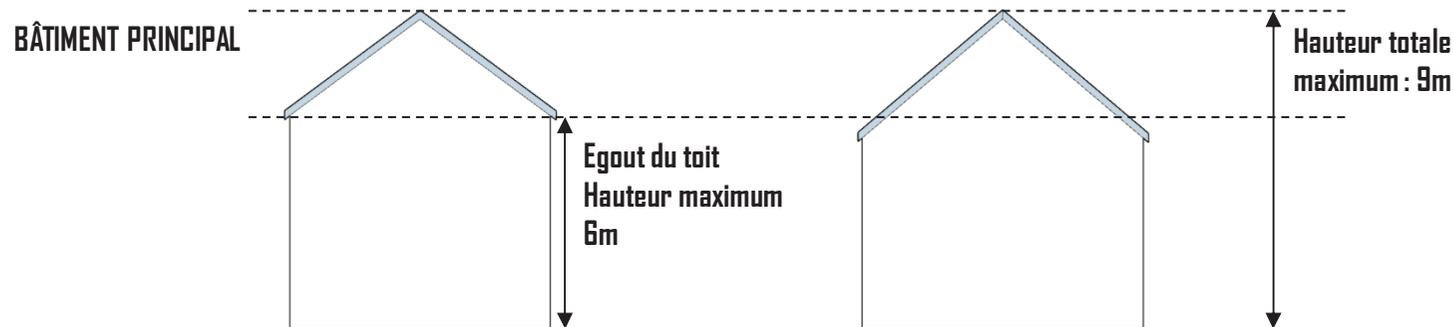
- Les matériaux des projets devront s'intégrer dans le paysage proche et lointain. Ils devront justifier de la prise en compte du contexte environnant et de leur capacité à s'inscrire dans l'ambiance bâtie existante.
- Les couleurs des matériaux de parement (pierre, enduits, bardage) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants. Les façades seront dans une teinte proche du ton de la pierre locale (exemples pour les tons clairs : 757 Gibraltar, 012 Vallée de Sèvres, nuancier PRB ; 203 cendre beige clair 545 terre d'arène nuancier Weber ; exemples pour les tons soutenus : 023 Franche Comté, 041 Finistère, nuancier PRB). Les contrastes francs ne sont pas autorisés.
- Les matériaux de construction, non destinés par nature à demeurer apparents tels que parpaings, briques creuses... doivent être recouverts d'un revêtement prévu à cet effet (enduit).
- Les constructions devront dans la mesure du possible privilégier une conception, une implantation et une mise en œuvre compatibles avec le concept de développement durable et les objectifs de haute qualité environnementale. Les matériaux nécessaires à la mise en œuvre d'une architecture bioclimatique pourront être autorisés (panneaux solaires ou photovoltaïques, toiture végétale...) à condition qu'ils s'intègrent à la construction.
- Les couleurs et aspects des matériaux des annexes s'approcheront de ceux de la construction principale.
- Pour les toiture en pente, il sera employé de l'ardoise (ou similaire) ou du zinc.

Les éventuels abris-voiture (carports) seront réalisés :

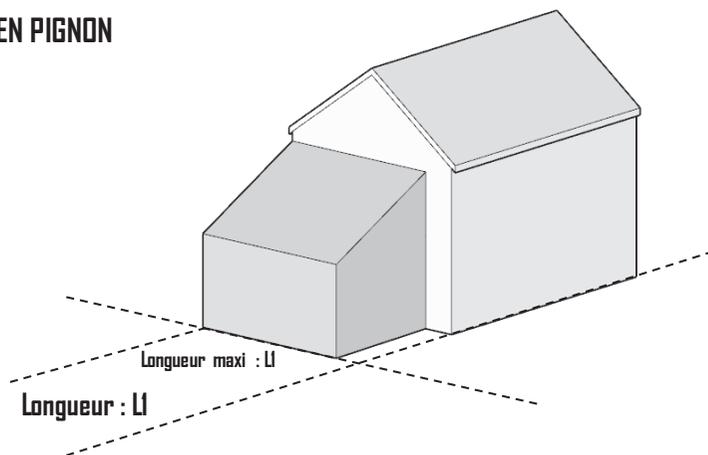
- en pergola
- en ossature bois avec un bardage bois ou composite. Les toitures seront en toitures terrasses ou toitures à faible pente, masquée par l'acrotère.
- Sous forme de préau : toiture double pente, sur poteau bois carré, faitage perpendiculaire à la voie sur une seule des deux places.

**Volumétries et toitures**

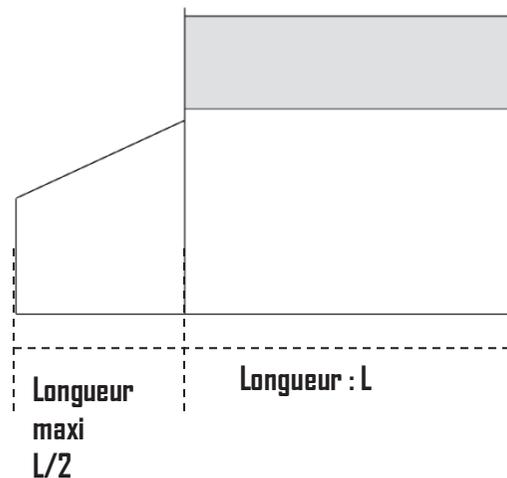
- D'une manière générale, la volumétrie des futures constructions s'inspirera des volumétries des bâtiments traditionnels selon l'architecture présente sur le secteur.
- Le volume principal sera à double pente symétrique avec une pente à 40°.
- Les volumes secondaires pourront être monopente, à deux pentes ou en toiture terrasse et seront de type plain-pied.
- Dans le cas de constructions mitoyennes, les volumes de toiture s'harmoniseront avec les volumes de toiture mitoyens.
- Les châssis de toit seront encastrés. Les panneaux solaires devront être intégrés (encastrés) dans le plan de la toiture.



**VOLUME SECONDAIRE EN PIGNON**  
(à titre indicatif)

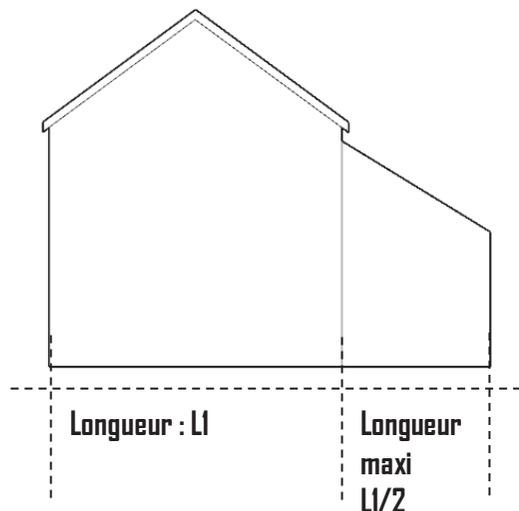


La largeur du volume secondaire s'inscrira dans celle de la construction principale.

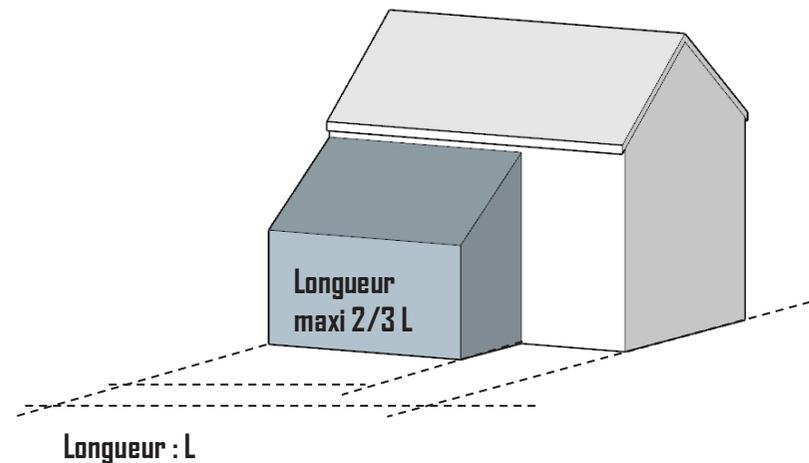


Sa longueur ne pourra dépasser la moitié de la longueur du bâtiment principal.

**VOLUME SECONDAIRE EN FACADE**  
(à titre indicatif)



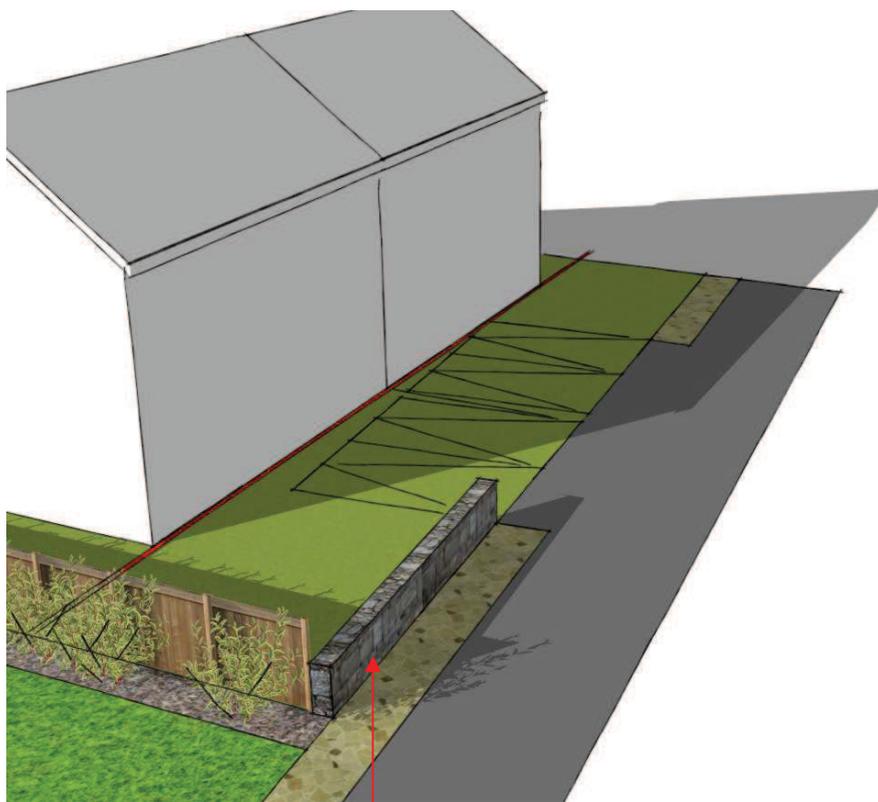
La largeur du volume secondaire ne pourra dépasser la moitié de la largeur du pignon du volume principal.



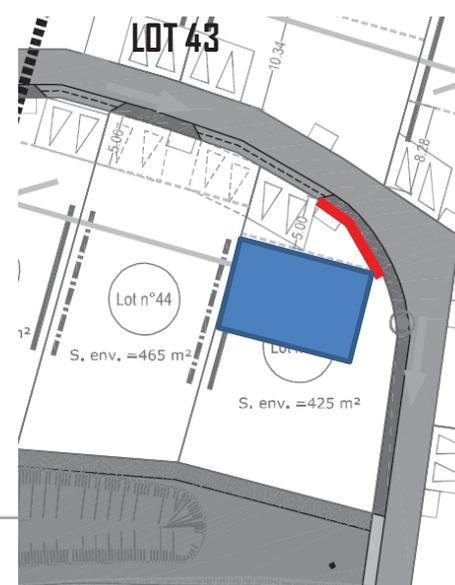
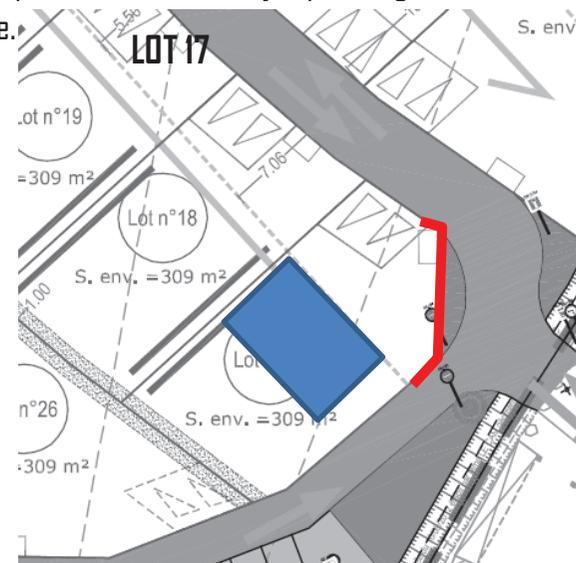
La longueur du volume secondaire ne pourra dépasser les  $2/3$  de la longueur du volume principal.

**CLÔTURES : LE TREILLIS SOUDES RIGIDE EST INTERDIT**

**En limite de rue circulée, pour les lots : 7 ; 8 ; 17 à 21 ; 27 à 34 ; 43 à 47** : les clôtures en front de rue sont fortement déconseillées. Si toutefois, des clôtures devraient être édifiées, elles ne pourraient l'être que sous forme de murets traditionnel en pierres de 0,70m de hauteur. NB : pour les lots 17 et 43 cette prescription vaut pour la limite sur rue qui comportent l'accès et ce jusqu'à l'alignement avant de la construction, le reste des clôtures sur rue est règlementé par l'article page suivante.



**Muret traditionnel en pierre :  
hauteur 0,7m.**



En limite de voie (sauf pour les lots précités), d'espaces verts publics, et de voies piétonnes :

**SUR la limite ; les modèles 1,2,3,4** (hauteur maximale : 1,50 M sur voie et 1,80m sur espaces verts ou cheminement) :

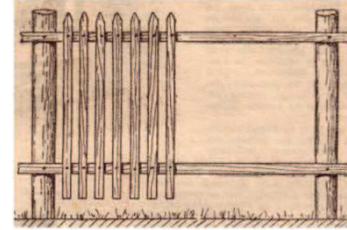
1. Ganivelle



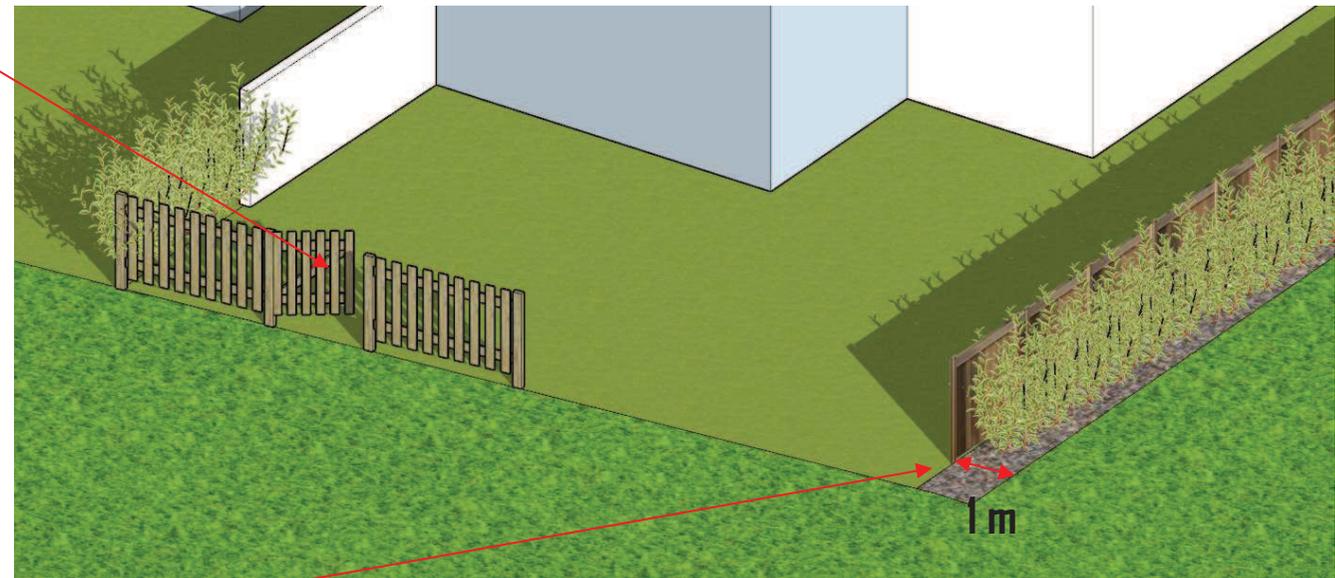
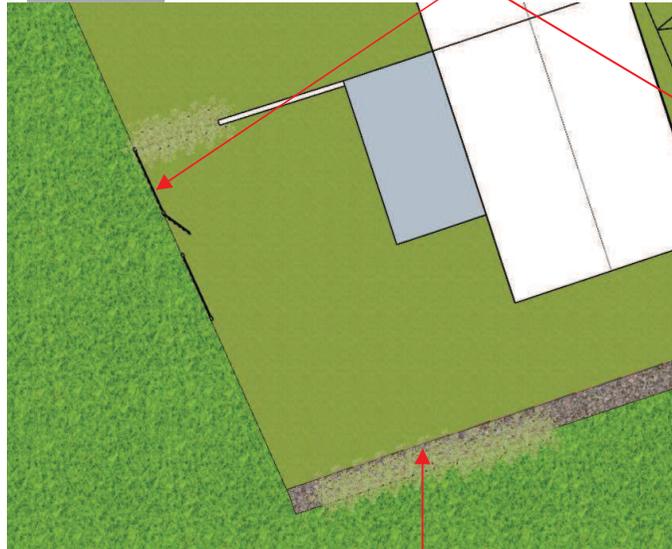
2. lames disjointes



3. Piquets disjoints



4. Intercalée



En limite de voie (sauf cas précités), d'espaces verts publics, et de voies piétonnes **EN RETRAIT d'1 METRE** les modèles 1,2,3,4 et 5,6,7 (hauteur maximale : 1,50 M sur voie et 1,80m sur espaces verts ou cheminement) + haie végétale au-devant.



5. Piquets serrés à maille



6 : Lames jointes



7 : Un grillage vert ou gris souple rectangulaire

**Pour les limites séparatives entre lots,** une haie végétale seule peut être implantée ou un grillage souple vert à maille rectangulaire de hauteur 1.20m à 1.50m sera implanté sur la limite séparative et une haie plantée en quiconque de part et d'autre.

La hauteur des haies végétales est limitée à 1,80m.

Dans le prolongement de la construction, sur une longueur de 5m, la limite peut être traitée sous forme de mur maçonné (**hauteur 1,50m maximum**) en continuité avec la maison, de palissade pleine en planche de hauteur **de 1,80m**.

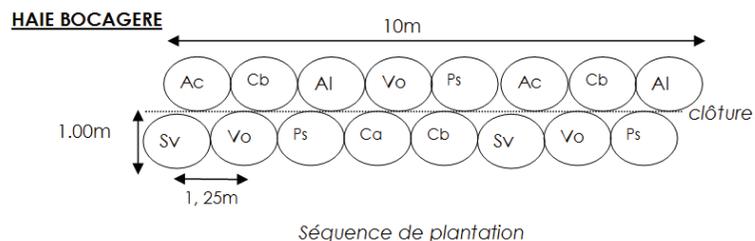


Pose d'un grillage sur la limite séparative et plantation de part et d'autre du grillage



Sans grillage sur la limite séparative plantation sur la limite séparative

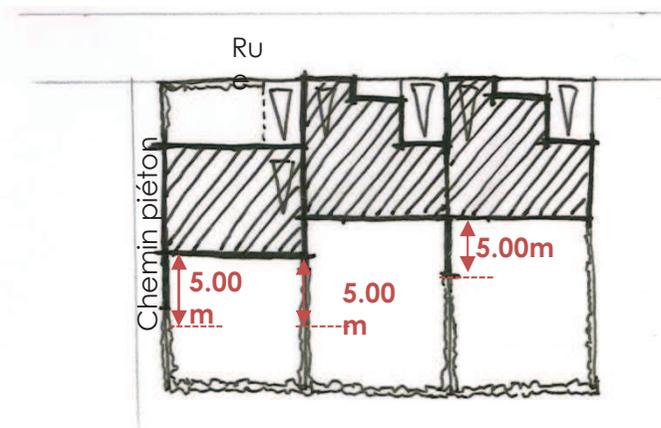
**Pour les lots pour lesquels une plantation est matérialisée et imposée au plan de composition, le schéma suivant devra être respecté :**



**Strate arbustive:**

- Ac- Acer champêtre
- Cb- Carpinus betulus
- Ca- Coryllus avellana
- Ps- Prunus spinosa
- Vo- Viburnum ovalifolium
- Sv—Syringa vulgaris

Répéter autant que nécessaire sur le linéaire de haie, la séquence de 10m.



**Accès de lots mitoyens :** obligation de planter une haie 0.50cm de large et 1m de hauteur maximum :



Plantation sans grillage sur la limite séparative

**En annexe 2 : liste des plantes interdites et principes de plantations**

**Article 12 – Stationnement**

Habitat individuel :

Pour les constructions individuelles à usage d'habitation, il devra être prévu deux places de stationnement par logement, hors garage fermé. Ces deux places seront aménagées au niveau des enclaves privatives de 6.00m (largeur) par 5.00m (profondeur).

**Pour les lots 18 à 26, une place par lot (5m\*2.50m)**

Carports :

Le positionnement des éventuels abris-voiture (car-ports ou préau) pourra se faire au niveau des aires de stationnement privatives.

**Article 13 - Espaces libres et plantations**

Les espaces libres de toute construction et de stationnement seront aménagés en espaces paysagers.

Toute surface libre non utilisée et visible du domaine public quand il n'y a pas de clôture, sera obligatoirement engazonnée, plantée ou traitée en surface par un revêtement.

Les surfaces imperméabilisées devront être réduites au maximum :

- 70% jusqu'à 300m<sup>2</sup>.
- 55% entre 300 et 500m<sup>2</sup>
- 45% pour les terrains de plus de 500m<sup>2</sup>

Les lots en limite nord du projet (1/2/3/4/7) sont équipés d'un dispositif de protection vis-à-vis des eaux pluviales des zones agricoles en amont : ce dispositif (**fossé + talus**) ne devra en aucun cas être modifié ; il fait partie du lots et l'acquéreur devra en assurer l'entretien de manière à garantir l'écoulement des eaux pluviales. ce talus planté ne doit pas être modifié et doit être entretenu.

Les lots en limite nord du projet 9/10/11 sont équipés d'une haie plantée qui ne doit pas être modifiée et doit être entretenue.

Les lots 4 à 8 et 17 à 26, ont un talus en fond de lot : ce talus planté ne doit pas être modifié et doit être entretenu.

**Article 14 – Coefficient d'occupation du sol**

La surface de plancher maximale autorisée sur l'ensemble du lotissement est de 9990m<sup>2</sup>.

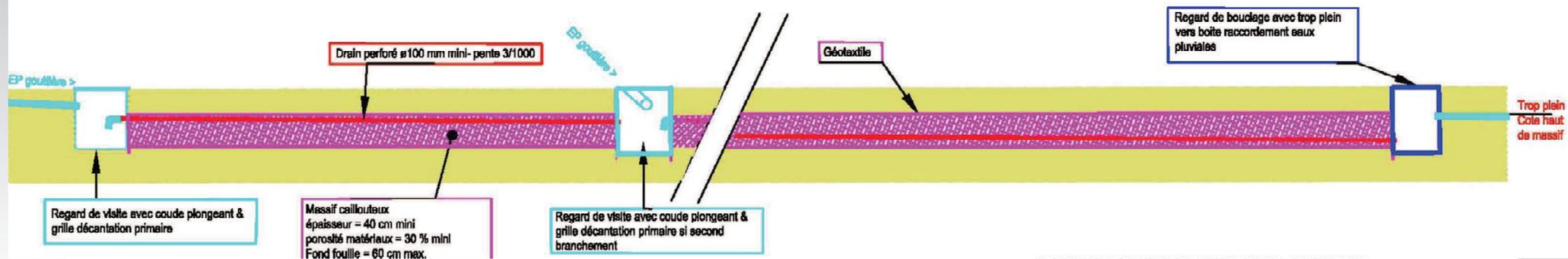
## Gestion des eaux pluviales à la parcelle – dispositif d'infiltration à la parcelle imposée pour l'ensemble des lots libres

Règlement du lotissement : Chaque lot libre devra s'équiper, en amont du rejet sur le réseau public, d'un dispositif d'infiltration de 10 m<sup>2</sup> minimum sous la forme d'une tranchée d'infiltration implantée avec les caractéristiques suivantes :

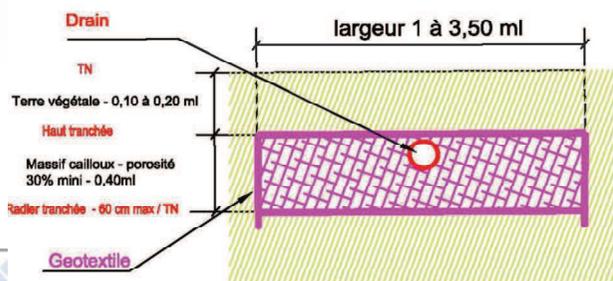
- ✓ Raccordement à minima de l'ensemble des gouttières des constructions ,
- ✓ Hauteur de massif caillouteux de 40 cm minimum ,
- ✓ Profondeur du fond de fouille de tranchée : 60 à 70 cm maximum ,
- ✓ Porosité des matériaux minimum = 30 % - type graviers calibrés 20/80 ,
- ✓ Mise en œuvre d'un géotextile autour du massif caillouteux ,
- ✓ Mise en œuvre d'un regard décanter en amont avec départ de drain de ø100 mm traversant l'ensemble de la tranchée ,
- ✓ Mise en place d'un trop plein vers la boîte de raccordement Eaux Pluviales.

Exemple de dimensionnements minimum envisageables en fonction des contraintes topographiques et d'implantation des constructions : 10 x 1 ml ; 7 x 1,50 ml ; 5 x 2 ml ; 4 x 2,50 ml ; 3 x 3,50 ml

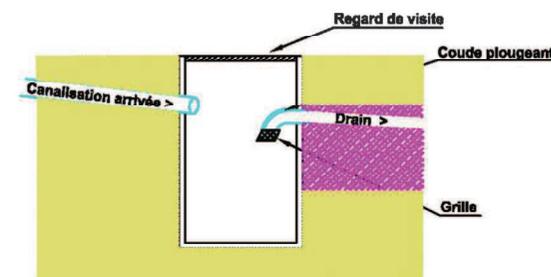
### PROFIL EN LONG TYPE DES TRANCHEES D'INFILTRATION EAUX PLUVIALES



### PROFIL EN TRAVERS TRANCHEES D'INFILTRATION EAUX PLUVIALES



### CROQUIS DE PRINCIPE D'UN REGARD DECANTEUR



## LISTE DES PLANTES PROSCRITES (INVASIVES)

- *Carpobrotus acinaciformis* (doigt de sorcière)
- *Cortaderia selloana* (herbe de pampa)
- *Prunus laurocerasus* (laurier palme)
- *Reynoutria* (rénouée)
- *Rhododendron ponticum* (rhododendron commun)
- *Ailanthus altissima* (ailanthe)
- *Buddleia davidii* (arbre aux papillons)
- *Robinia pseudo-acacia* (robinier commun)
- *Cotoneaster horizontalis*
- *Cotonesater simonsii*
- *Laurus nobilis* (laurier sauce)
- *Acer negundo* (érable américain)
- *Eleagnus angustifolia* (olivier de bohème)
- *Mahonia aquifolium* (mahonia à feuilles de houx)
- *Rhus typhina* (sumac de Virginie)
- *Rosa rugosa* (rosier rugueux ou du Japon)
- *Symphoricarpos albus* (symphorine blanche)
- *Berberis darwinii* (Vinettier de Darwin)
- *Leycesteria formosa* (arbre aux faisans)
- *Lonicera japonica* (chèvrefeuille du japon)
- *Parthenocissus quinquenifolia* (vigne vierge à cinq folioles)
- *Crocosmia x crocosmiiflora*

De plus, la plantation de résineux en haie est interdite.

## PRESCRIPTION DE PLANTATION

Les haies seront composées d'essence locales de préférence.  
Elles ne seront pas mono spécifiques mais alterneront trois genres différents au minimum.