

RÈGLEMENT

Lotissement communal
La Bucaille
à Vains (50)

COMMUNE DE VAINS

9 route de la Côte

50300 VAINS

02 33 70 81 42

mairiedevains@wanadoo.fr

Version initiale : Décembre 2024



PA10 - RÈGLEMENT

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. Emprise au sol, traitement du sol et coefficient de perméabilité
 8. Hauteur des constructions
 9. Implantation des constructions
 10. Esthétique générale, volumes et matériaux
 11. Espaces libres et plantations
 12. Servitudes diverses
- Annexe I- Recommandations sur les eaux pluviales
- Annexe II- 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 du PLUi Avranches – Mon-Saint-Michel 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 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 11 lots destinés à la construction de maisons individuelles.

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 II 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.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales provenant des parcelles seront gérées individuellement à la parcelle au moyen d'ouvrages d'infiltration adaptés au terrain et au projet de construction, réalisés aux frais et sous la responsabilité des futurs propriétaires, chacun en ce qui les concerne.

Le dispositif choisi figurera dans la demande de permis de construire.

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. 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 modifié 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. Gestion des déchets recyclables et ménagers

La gestion des déchets recyclables et ménagers s'organise sur l'ensemble du quartier selon les prescriptions de l'agglomération Avranches Mont Saint Michel en charge de ce service.



PA10 - RÈGLEMENT

6. Accès et stationnement

Accès aux lots

Pour tous les lots, les emplacements des accès aux lots sont figurés au plan de composition (PA4).

Dans tous les cas, les accès privatifs seront aménagés sans porter préjudice aux branchements particuliers du lot, aux éléments de réseaux ou tous autres aménagements créés sur les espaces communs.

Espaces de stationnements

Pour tous les lots individuels, un espace devra être réalisé sur chacun des lots, au niveau de l'accès au lot, 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.

Les espaces de stationnement des lots seront réalisés de préférence en matériaux permettant l'infiltration des eaux de pluie et de finition non dispersible.

7. Emprise au sol, traitement du sol et coefficient de perméabilité

Il est fait application de la réglementation en vigueur.

Les surfaces perméables devront représenter un minimum de 25% de la surface du terrain.

8. Hauteur des constructions

Il est fait application de la réglementation en vigueur.



PA10 - RÈGLEMENT

9. Implantation des constructions

Limites sur voies et espaces communs/publics

Il est fait application de la réglementation en vigueur.

Limites séparatives

Il est fait application de la réglementation en vigueur.

- a) Le long des limites avec l'espace agricole (limites Nord de tous les lots et limite Est du lot 11)

Le long des limites avec l'espace agricole, la plantation d'une frange paysagère composée d'essences locales préconisées dans l'OAP, sera réalisée par la commune. Les acquéreurs de chaque lot devront conserver et entretenir les plantations effectuées par la commune sur le domaine privé.

10. Esthétique générale, volumes et matériaux

Constructions

Tout projet de construction devra être étudié de manière à assurer une bonne intégration paysagère et dans le bâti environnant en respectant la réglementation en vigueur.

Clôtures

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.

Sont interdits en limites le thuya (et conifères similaires), le laurier palme, les bambous de toute nature mais aussi les plantations monospécifiques à variétés exotiques

De manière générale, la réalisation de clôtures n'est pas obligatoire.

Lors de la pose de clôture, la partie basse du grillage devra permettre de laisser passer la petite faune sauvage et ne pas bloquer les eaux de ruissèlement.



PA10 - RÈGLEMENT

11. Espaces libres et plantation

Il est fait application de la réglementation en vigueur.

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 autant que possible les plantations de qualité existantes, de veiller à leur bon entretien et, le cas échéant, de les restaurer.

Globalement, les essences choisies devront être locales et variées d'ornement ou fruitière en s'inspirant de la liste d'essences locales préconisées dans le PLUi.

De manière générale, les essences de la famille des Cupressaceae (thuya, cyprès,...) et le laurier palme sont à éviter.

Les installations techniques susceptibles de nuire à l'aspect des lieux (collecte des eaux pluviales, ...) seront à intégrer à l'aménagement paysager ou à la construction.

12. 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.

Une ligne HTA est existante sur les lots 1 et 2 en aérien.

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 - RÈGLEMENT

Annexe I – Recommandations sur les eaux pluviales

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

Eviter de polluer l'eau

Les produits de démaquillage 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

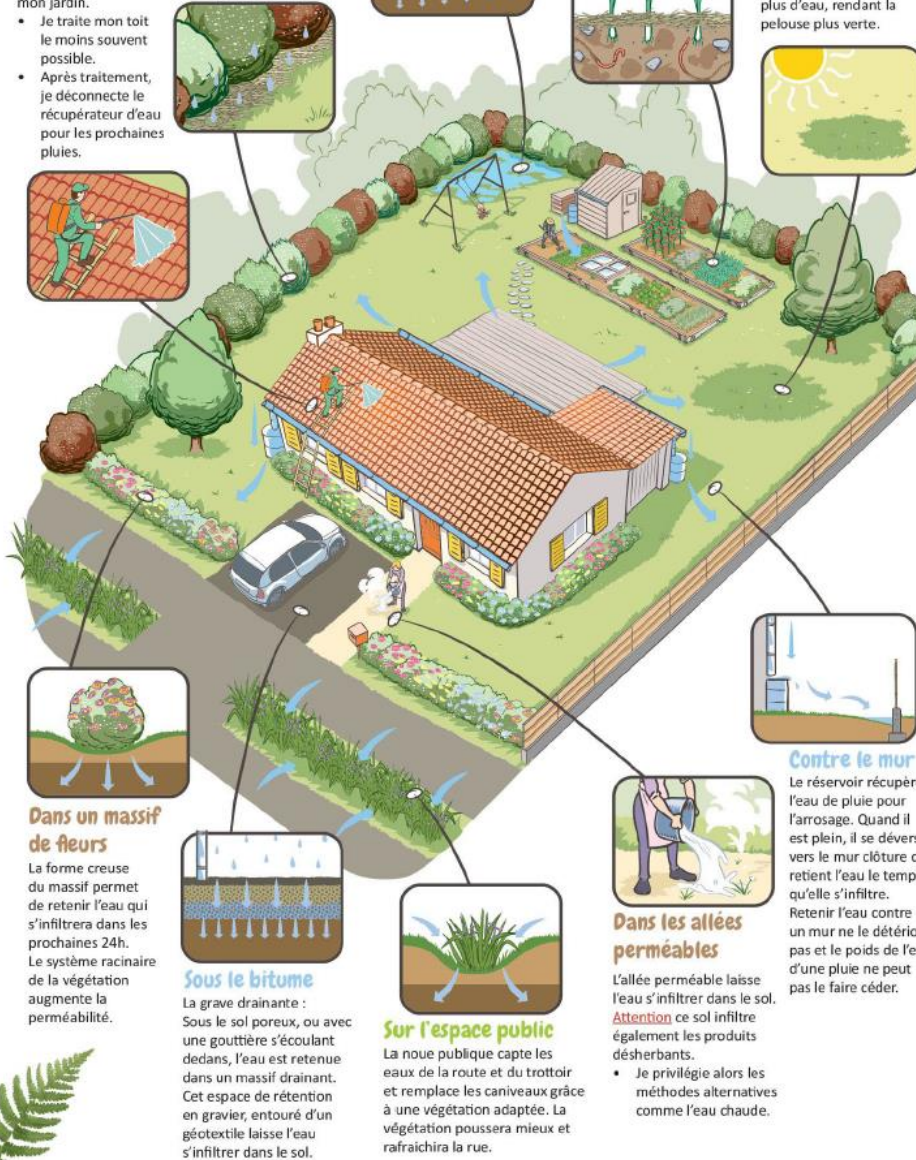
En cas de pluies fortes, l'eau est retenue dans les parties basses du jardin grâce à un petit modelé de terre. La fine couche d'eau s'infiltre dans l'herbe. Dans les heures suivant une forte pluie, le sol peut alors être spongieux.

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'infiltre 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'infiltre 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 rafraîchira la rue.

Dans les allées perméables

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

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

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'infiltre. 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.

PA10 - RÈGLEMENT

Annexe I – 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'infiltre en quelques heures voire quelques jours exceptionnellement.



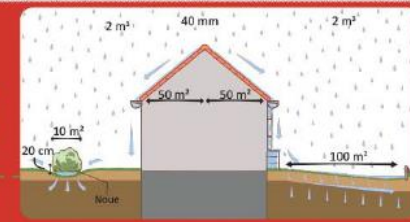
Ces nouvelles plates-bandes absorbent les eaux du toit et du caniveau.

A vos calculatrices !

Exemple de Montrevault-sur-Evre :

Lors d'une pluie de 40 mm*, défini comme pluie de référence, un toit de 100 m² générera 4 m³ d'eau de pluie. Pour retenir 4 m³, il faut 2 cm d'eau sur 200 m² ou un espace creux de 20 m² 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 - RÈGLEMENT

Annexe II – Répartition de la surface de plancher maximale par lot

Les surfaces maximales autorisées seront réparties selon le tableau ci-contre :

Lot n°	Surface env. en m ²	Surface de plancher en m ²
1	830	350
2	651	250
3	650	250
4	650	250
5	649	250
6	648	250
7	648	250
8	647	250
9	646	250
10	646	250
11	645	250
	7 310	2 850

Remarque : Les surfaces des lots sont indicatives et seront précisées après bornage par le géomètre de l'opération.

