

PERMIS D'AMÉNAGER

Aménagement de la ZAE Armanville 2
à Valognes (50)

4



Communauté d'Agglomération
LE COTENTIN
Hôtel de l'Atlantique
Boulevard Félix Amiot
50102 CHERBOURG-EN-COTENTIN
contact@lecotentin.fr



Version initiale : Mai 2025

SOMMAIRE

01 — PIÈCES ÉCRITES

- PA1 : Situation du projet	3
- PA2 : Notice	5
- PA6 : Photographie situant le projet dans l'environnement proche	25
- PA7 : Photographie situant le projet dans le paysage lointain	26
- PA8 : Programme et plans des travaux d'équipement	27
- PA9 : Hypothèse d'implantation des bâtiments	31
- PA10 : Règlement	32
Tableau de répartition des surfaces	50

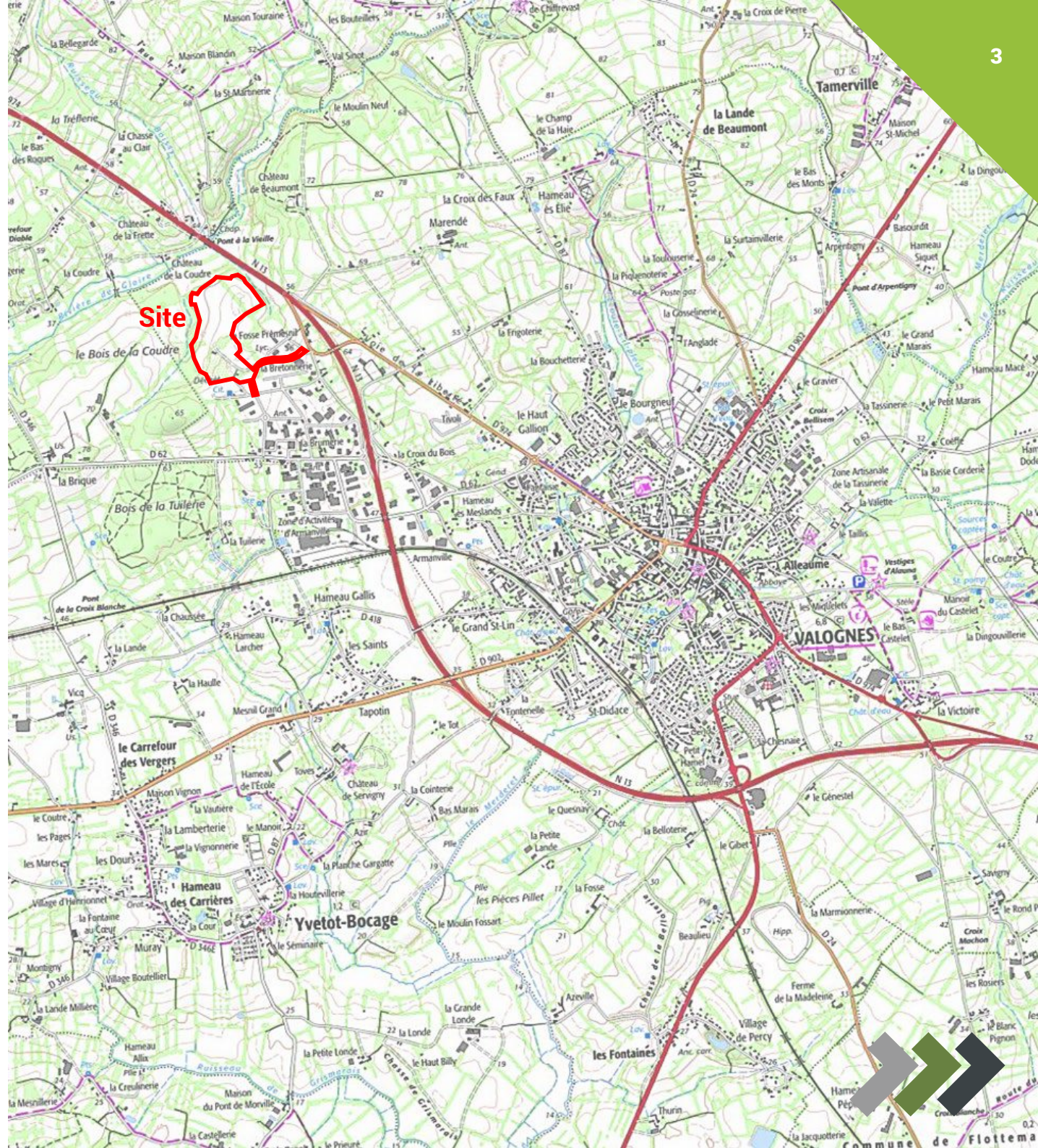
02 — PLANS À L'ÉCHELLE

- PA3 : Plan de l'état actuel
- PA4 : Plan de composition
- PA5 : Coupes
- PA8 : Plans des travaux d'équipements
- PA10-1 : Règlement graphique



PA1 – SITUATION DU PROJET

Localisation du projet



PA1 – SITUATION DU PROJET

Situation cadastrale

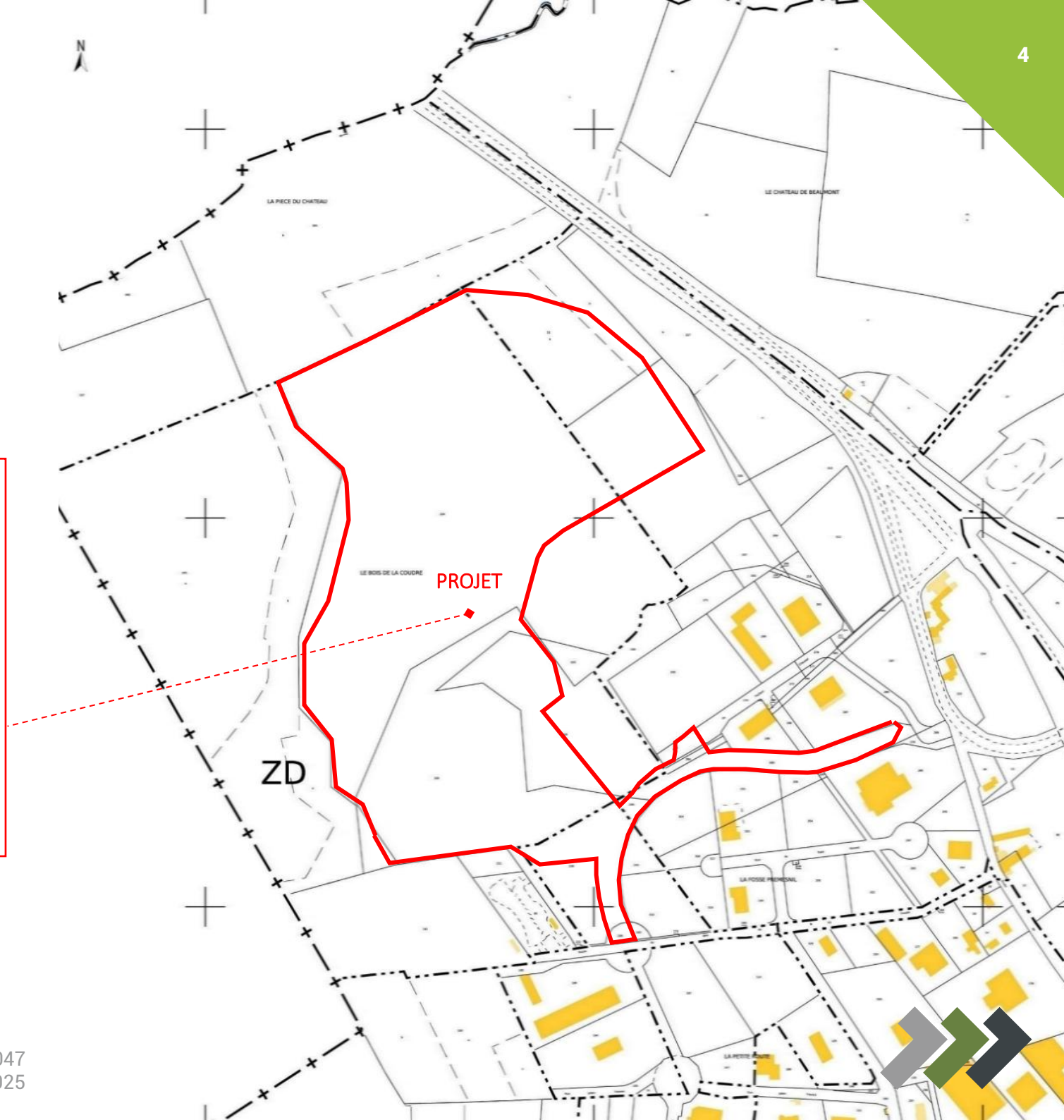
SECTION ZD

Parcelles n°52 en partie, 225 en partie,
229 en partie, 230 en partie, 234 en
partie, 236, 238 en partie, 239 en partie,
258 en partie, 264 en partie, 268 et 274 en
partie

Surface du PROJET :

cadastre (unité foncière) : 227 105 m²

Emprise projet : environ 167 702 m²

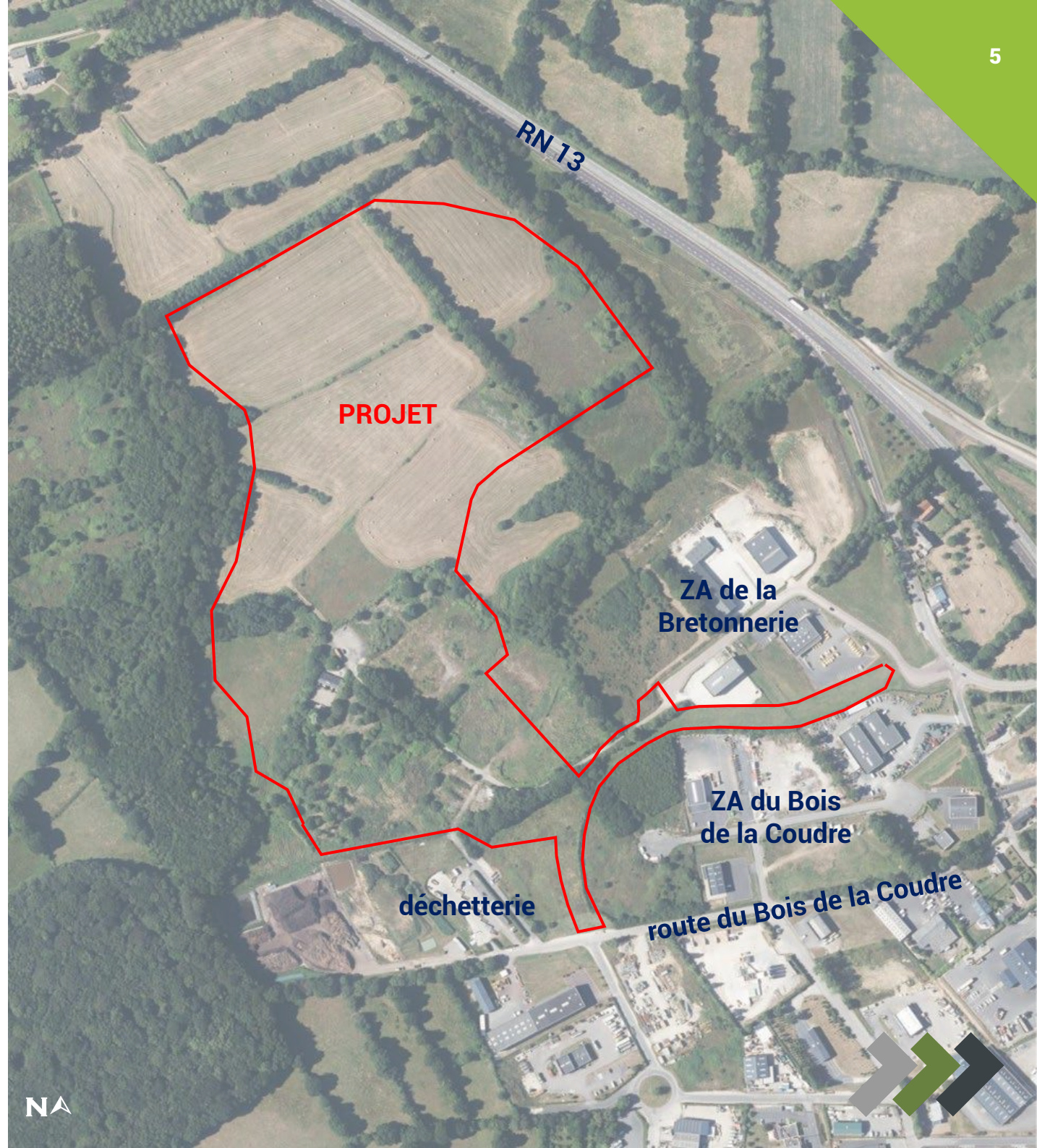


PA2 - NOTICE

Etat initial du terrain et de ses abords : Vue aérienne

Le site étudié est localisé à Valognes, à la lisière Nord de l'agglomération, à proximité de la limite communale avec Saint-Joseph.

L'emprise du projet se trouve au lieu-dit La Fosse Prêmesnil, en bordure de la RN 13 et dans le prolongement de zones d'activités existantes (ZA d'Armanville, ZA du Bois de la Coudre) et de la déchetterie.



PA2 - NOTICE

Etat initial du terrain et de ses abords : les règles d'urbanisme

Plan Local d'Urbanisme

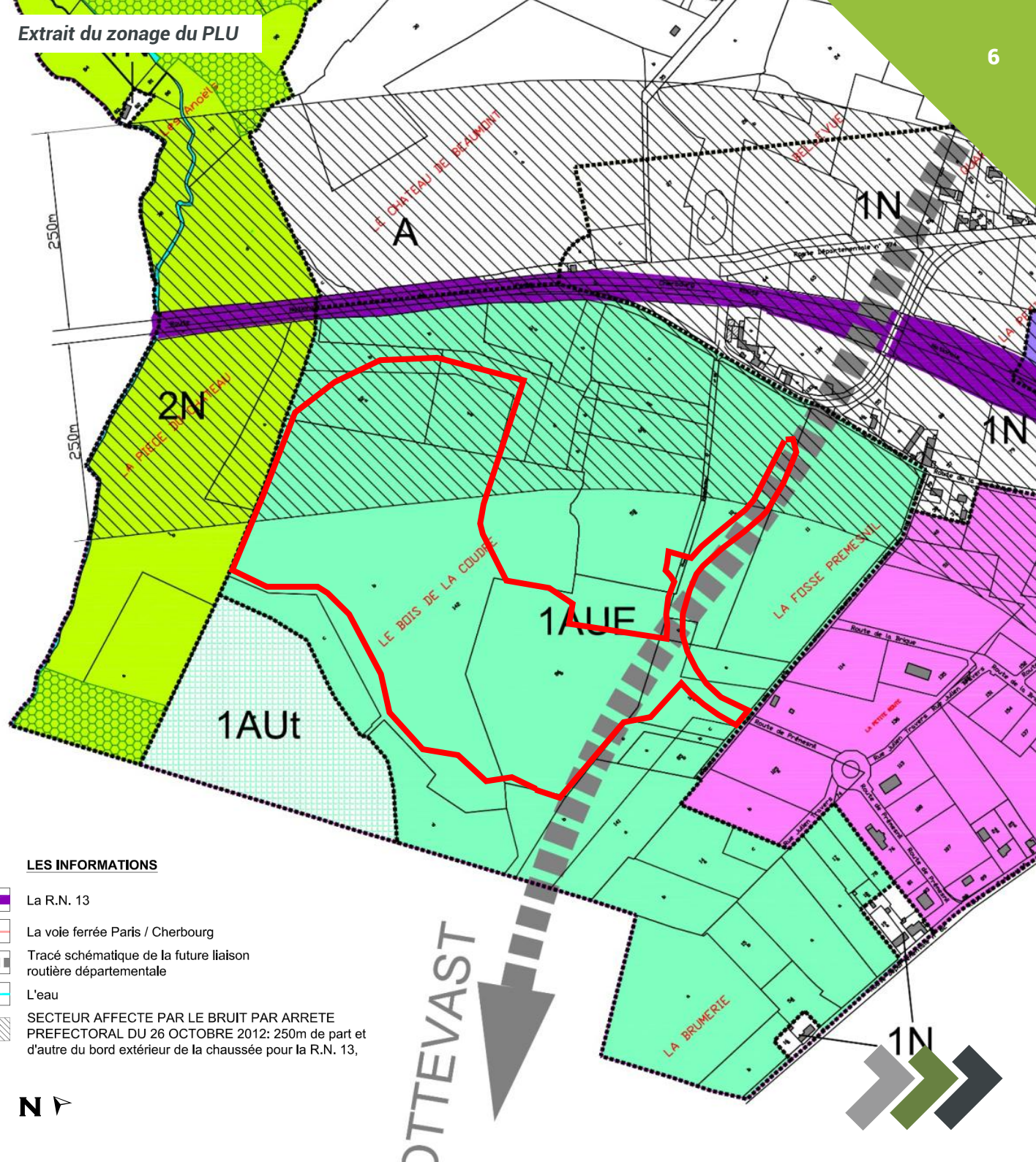
La commune de Valognes est couverte par un PLU communal. La totalité de l'emprise du projet se trouve en zone 1AUE.

A noter le tracé schématique de la future liaison routière départementale SOTTEVAST – VAL DE SAIRE. Son passage à travers la zone 1AUE n'est plus d'actualité.

De plus, en raison des nuisances sonores, les constructions et installations sont, par défaut, interdites dans une bande de 100 mètres à partir de l'axe de la RN 13 (art. L111-6 du Code de l'Urbanisme).

Un PLUi est actuellement à l'étude sur le secteur. Celui-ci remplacera à terme le PLU de Valognes.

Extrait du zonage du PLU



LEGENDE

ZONAGE

- Limite de zone
- Limite de secteur
- UE : Zone d'activités économiques, industrielles et artisanales comprenant un secteur UEra qui correspond à l'emprise de protection particulière des sites d'intérêt archéologique.
- 1AUE : Zone d'urbanisation future à vocation d'activités économiques
- A : Zone agricole comprenant un secteur Ara qui correspond à l'emprise de protection particulière des sites d'intérêt archéologique.
- 1N : Secteur naturel de construction modérée comprenant un sous-secteur 1Nra qui correspond à l'emprise de protection particulière des sites d'intérêt archéologique.
- 2N : Secteur naturel de protection des paysages comprenant un sous-secteur 2Nra qui correspond à l'emprise de protection particulière des sites d'intérêt archéologique.
- : Espaces boisés protégés
- : Les sentiers pédestres ou équestres à conserver

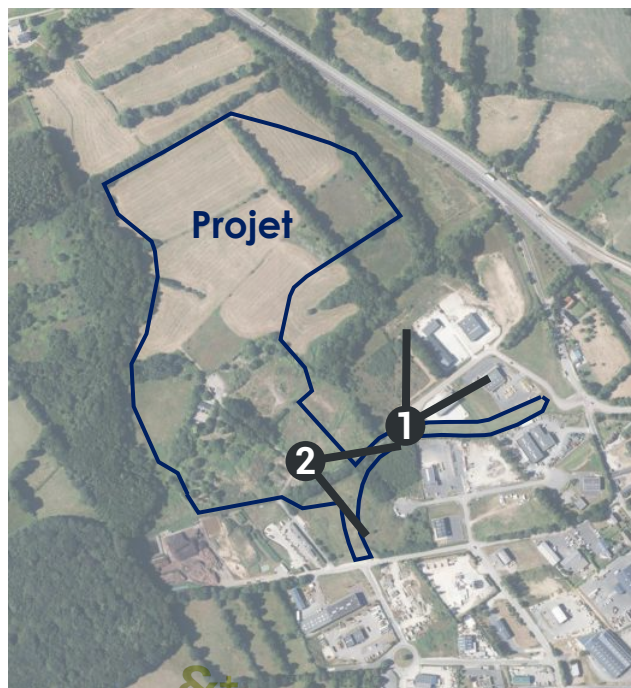
LES INFORMATIONS

- La R.N. 13
- La voie ferrée Paris / Cherbourg
- Tracé schématique de la future liaison routière départementale
- L'eau
- SECTEUR AFFECTE PAR LE BRUIT PAR ARRETE PREFECTORAL DU 26 OCTOBRE 2012: 250m de part et d'autre du bord extérieur de la chaussée pour la R.N. 13,

Réf. 6207047
Mai 2025

PA2 - NOTICE

Etat initial du terrain et de ses abords : les rues principales



1 Rue du Facteur Chaussé

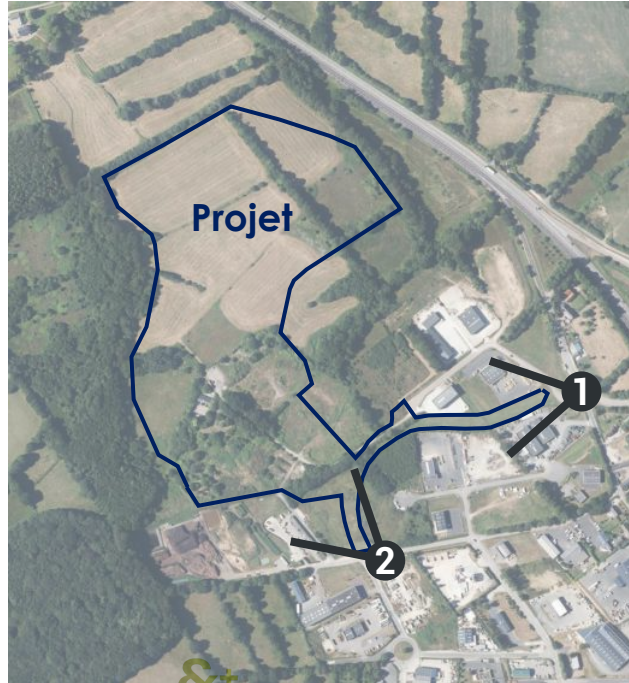


2 Rue du Facteur Chaussé



PA2 - NOTICE

Etat initial du terrain et de ses abords : les rues principales



1 Accès depuis la RD 974



2 Accès depuis la route du Bois de la Coudre



Etat initial du terrain et de ses abords : le terrain naturel avant travaux

Le site est actuellement composé de plusieurs herbages et de friches. Le seul bâtiment présent est le stand de tir au Sud-Est. Celui-ci sera démoli dans le cadre de l'aménagement de l'extension de la ZA d'Armanville et l'activité sera déplacée à un autre endroit. A proximité du stand de tir se trouve l'emprise de l'ancienne décharge qui a été remblayée. Celle-ci ne sera pas évacuée.

Quelques haies bocagères séparent les différents herbages, principalement au Nord-Est, vestiges du paysage bocager. Plusieurs zones humides ont été relevées. Ces dernières seront conservées en raison de leur intérêt pour la biodiversité. L'emprise du projet initialement plus conséquente a été réduite pour éviter les zones humides en parties Est du site en respect de la démarche Eviter-Réduire-Compenser.

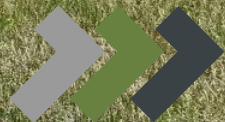
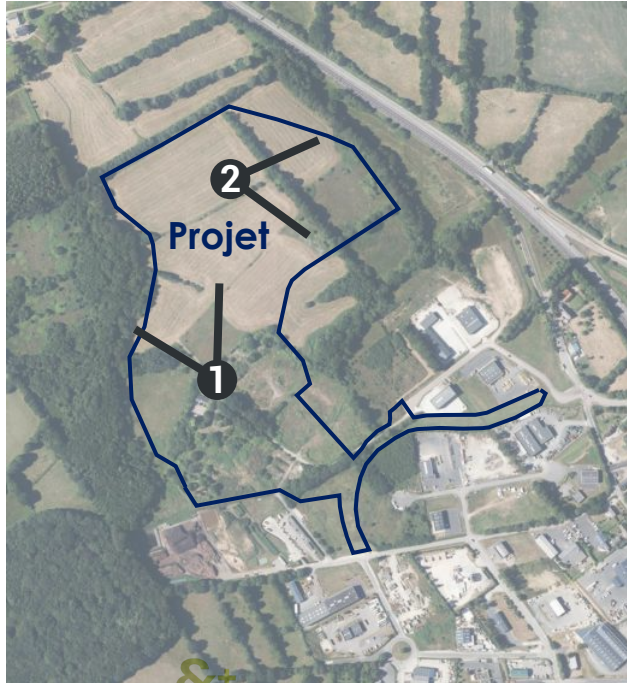
L'accès actuel au site se fait par la rue du Facteur Chaussé (ZA de la Bretonnerie).

Le site comporte par endroit des pentes relativement fortes (jusqu'à 6% environ).Le point haut se trouve au centre du projet, les points bas se trouvent au Nord-Est et à l'Ouest.



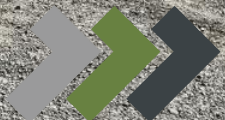
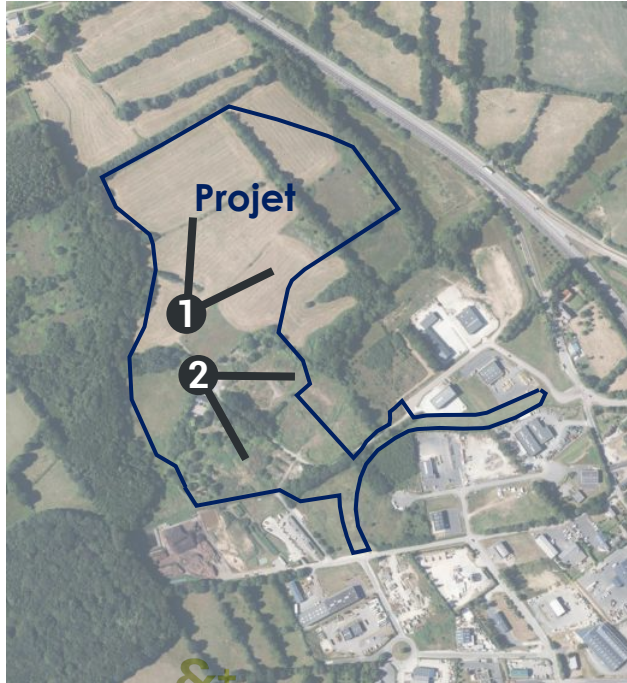
PA2 - NOTICE

Etat initial du terrain et de ses abords : le terrain naturel avant travaux



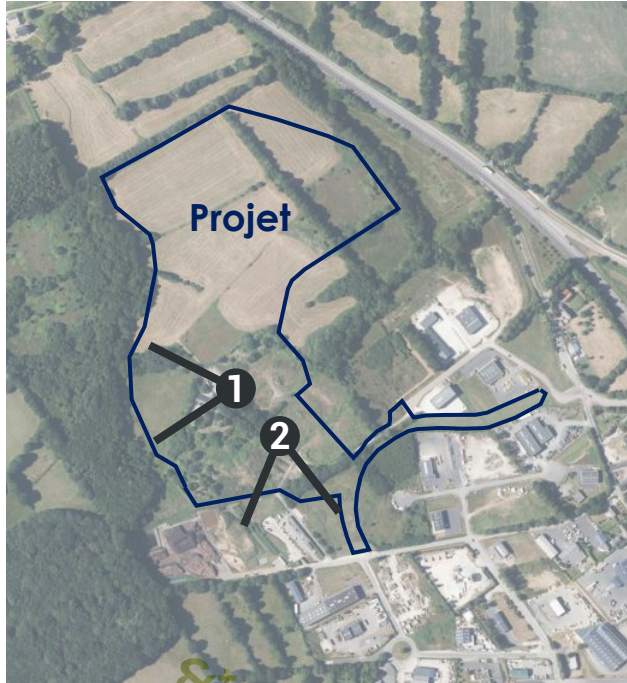
PA2 - NOTICE

Etat initial du terrain et de ses abords : le terrain naturel avant travaux



PA2 - NOTICE

Etat initial du terrain et de ses abords : le terrain naturel avant travaux



PA2 - NOTICE

Dispositions par rapport aux risques naturels



▪ Secteur inondable :

Le terrain n'est pas en zone inondable.



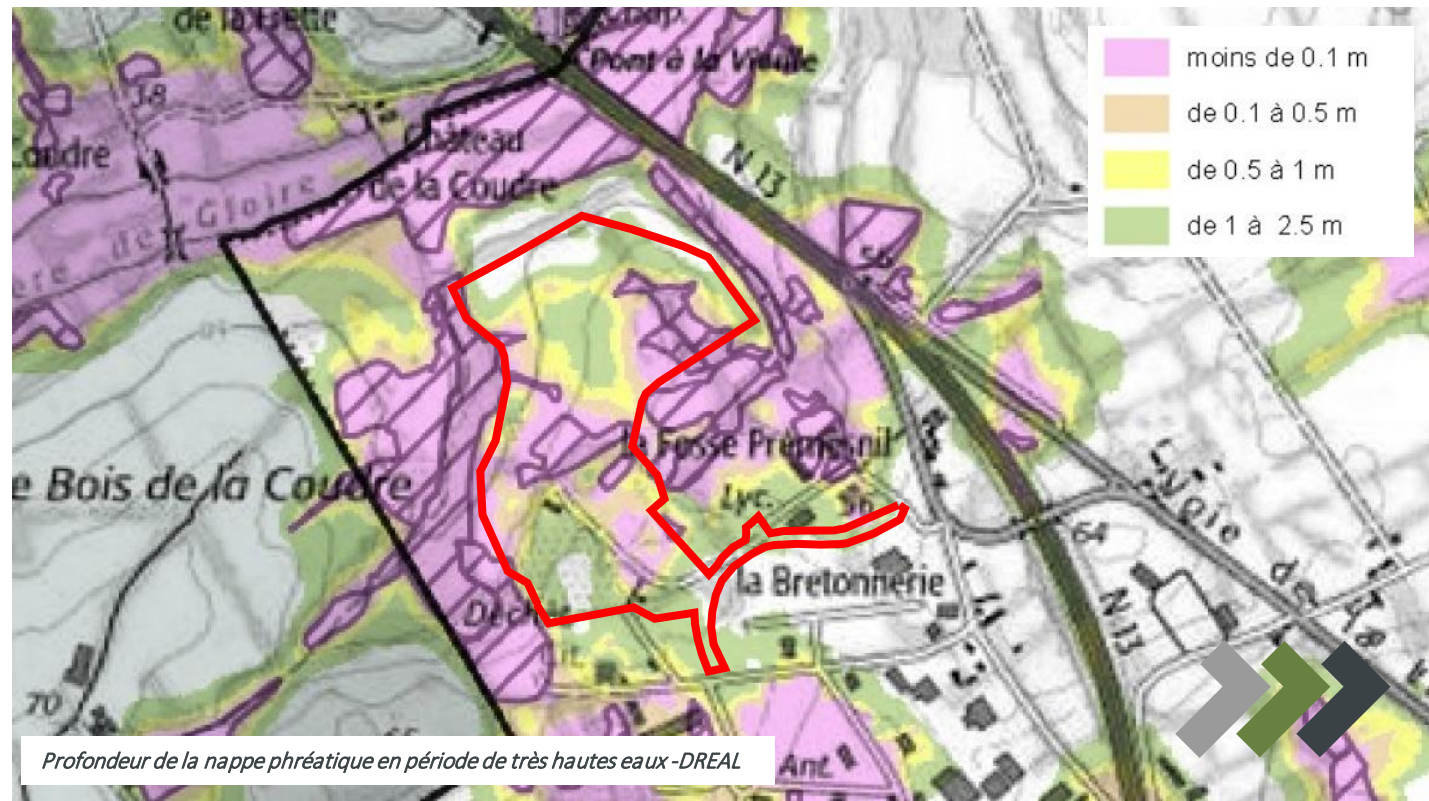
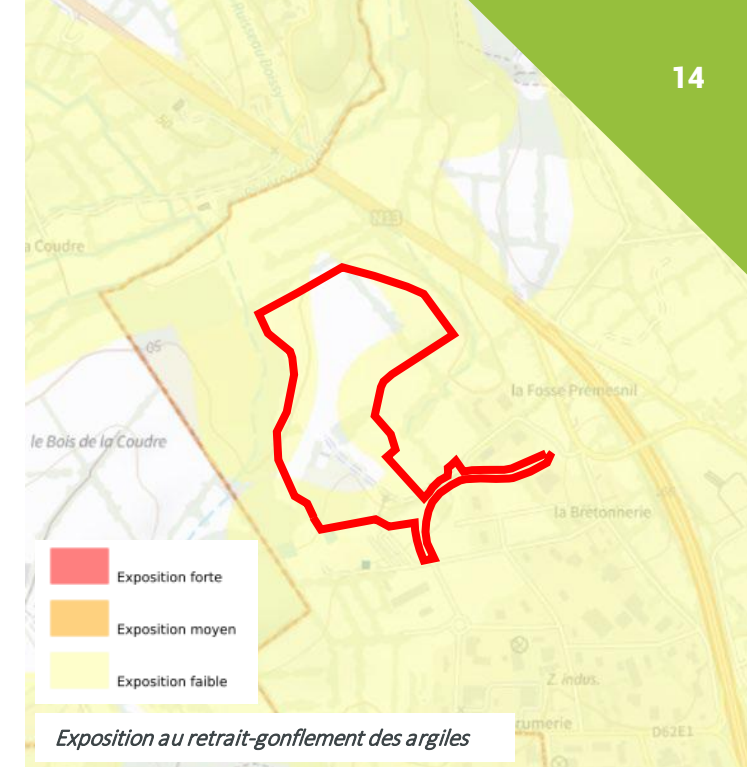
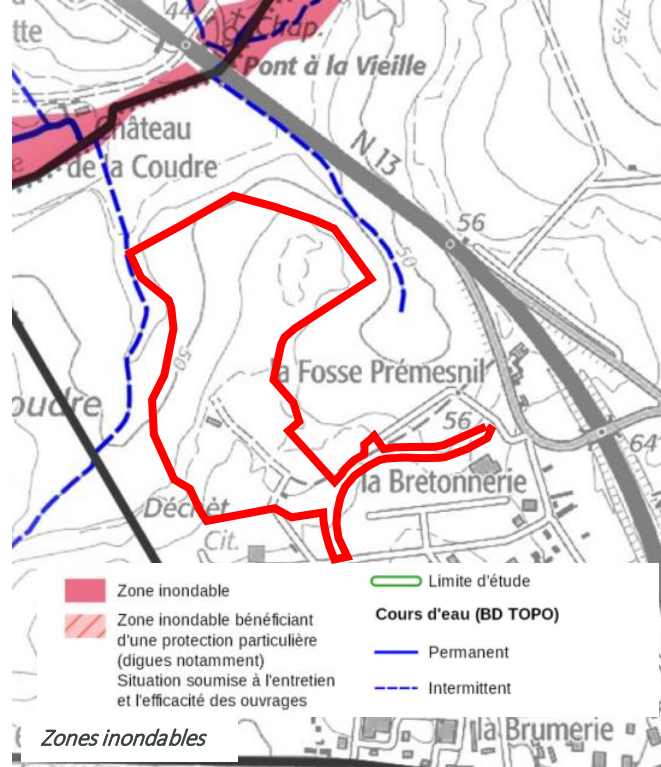
▪ Risque par rapport au retrait-gonflement des argiles :

Le terrain est exposé faiblement au retrait-gonflement des argiles sur son pourtour.



▪ Risque de remontée de nappe :

Le terrain est fortement soumis à un risque de remontée de nappe sur sa partie centrale et sur la partie Nord-Est. Le reste de l'emprise est globalement soumis à un risque modéré.



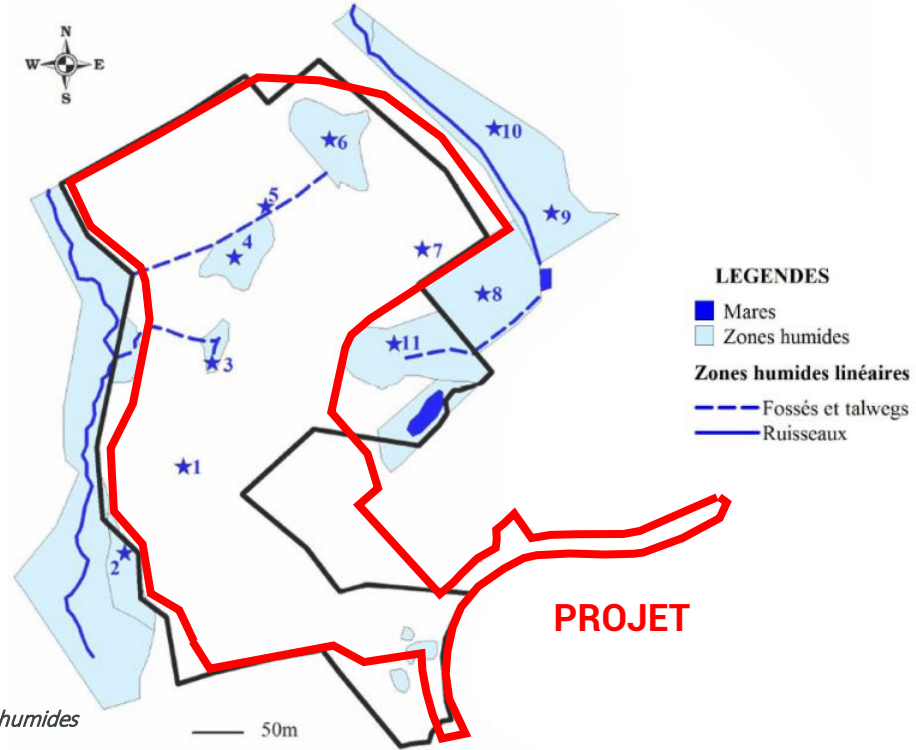
PA2 - NOTICE

Dispositions par rapport aux enjeux écologiques



Présence de zones humides :

Le site a fait l'objet d'une étude zones humides en juillet 2014 par le Bureau d'Etudes Pierre Dufrêne. Il en ressort la présence d'un réseau de zones humides existantes. La majorité se trouve hors de l'emprise du projet à l'Est et à l'Ouest. Toutefois quelques zones humides ponctuelles sont recensées à l'intérieur de l'emprise du projet. Le projet d'aménagement devra les éviter.

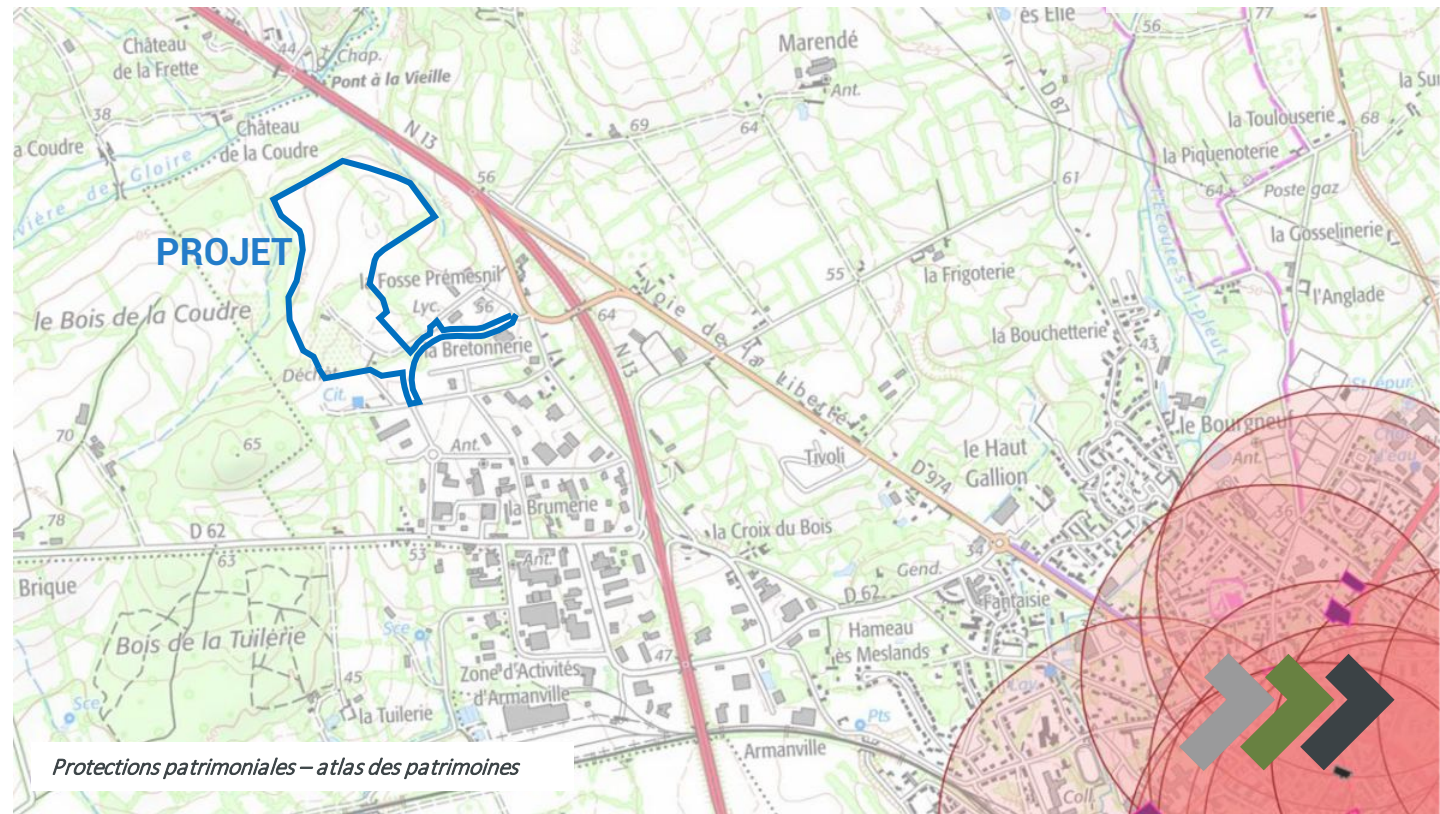


Dispositions par rapport aux enjeux patrimoniaux



Protection patrimoniale :

L'emprise du projet ne se situe dans aucun périmètre de protection patrimoniale.



Le projet

Présentation générale du projet

Le projet consiste à aménager la zone d'activités économiques Armanville II composée de 21 lots et d'un macrolot intégrés dans la trame paysagère existante.

L'opération s'organisera autour d'une voie centrale en impasse évitant les zones humides existantes et préservant la végétation haute existante, notamment les haies bocagères.

Un maillage de liaisons douces sera créé, notamment un cheminement de promenade périmétrique qui sera relié au trottoir accompagnant la voie interne par des chemins répartis à différents points du projet.



Le projet

Voirie

Dans le cadre du projet d'extension de la ZA d'Armanville II, une voie nouvelle sera créée sur une réserve foncière existante. Elle contournera les ZA de la Bretonnerie et du Bois de la Coudre pour relier la route du Bois de la Coudre (près de la déchetterie) à la RD974 au niveau du giratoire créé par le département de la Manche. Cette voie à vocation structurante connectera efficacement la RN13/RD974 à la RD62 (route de Sottevast).

L'accès de l'extension de la ZA d'Armanville II se fera depuis cette voie nouvelle. Ne pouvant déboucher sur une autre voie structurante, la voie interne de l'opération sera en impasse. Une aire de retournement sera donc aménagée à son extrémité Nord pour permettre à tous les véhicules de faire demi-tour. Tous les lots créés seront directement accessibles depuis la voie interne de l'opération. Toutes les voiries seront traitées en enrobé noir.

Stationnement des véhicules

Un parking collectif sera réalisé près de l'entrée de l'opération, en partie Sud. Ces emplacements de stationnement seront traités en revêtement perméable.

Le stationnement privé / utile des entreprises devra être assuré hors de l'emprise publique.



↔ Voie existante
→ Voie créée



PA2 - NOTICE

Extrait du PA4
(voir plan à l'échelle)

Le projet

Programmation

Destinée à accueillir une variété d'entreprises, l'extension de la ZA d'Armanville II se compose de :

- 21 lots d'une superficie comprise entre 1740 m² et 6060 m²,
- 1 macrolot de 17 517 m² pouvant accueillir une entreprise nécessitant une grande surface ou qui pourra au besoin être divisé en plus petits lots. Dans le cas d'une division du macrolot, une voie interne sera aménagée pour desservir tous les lots créés.

Au total, la surface cumulée des lots et du macrolot représente 92 945 m².

Liaisons douces

Le projet fera la part belle aux liaisons douces. La voie nouvelle et la voie interne seront bordées de larges trottoirs qui seront mis à distance de la chaussée par des noues ou espaces verts plantés d'arbres.

Une promenade piétonne principale fera la majeure partie du tour de l'opération. Elle sera connectée aux trottoirs à plusieurs endroits pour permettre un maillage de liaisons douces qualitatif et efficace.



- Voie existante
- Voie créée
- Voies douces

Réf. 6207047
Mai 2025



PA2 - NOTICE

Le projet

L'évitement des zones humides

Le projet a été « sculpté » pour éviter toutes les zones humides identifiées. L'emprise du projet n'est donc pas la résultante d'un découpage administratif comme la propriété foncière mais bien la recherche d'une cohérence environnementale et paysagère.

Les zones humides qui n'ont pas pu être sorties du périmètre du projet ont été sanctuarisées dans des prairies.

Le respect de la trame bocagère en place

Les haies bocagères existantes en partie Nord-Est du site ont toutes été conservées. La plupart ont été évitées, le projet ne les englobant pas. Seule la haie entre les lots 18 et 19 a été intégrée dans le projet. Son linéaire est conservé à l'exception d'une ouverture pour desservir les lots 19 et 20. Les chemins piétons prévus feront office de chemins d'entretien.

Extrait du PA4
(voir plan à l'échelle)



PA2 - NOTICE

Extrait du PA4
(voir plan à l'échelle)

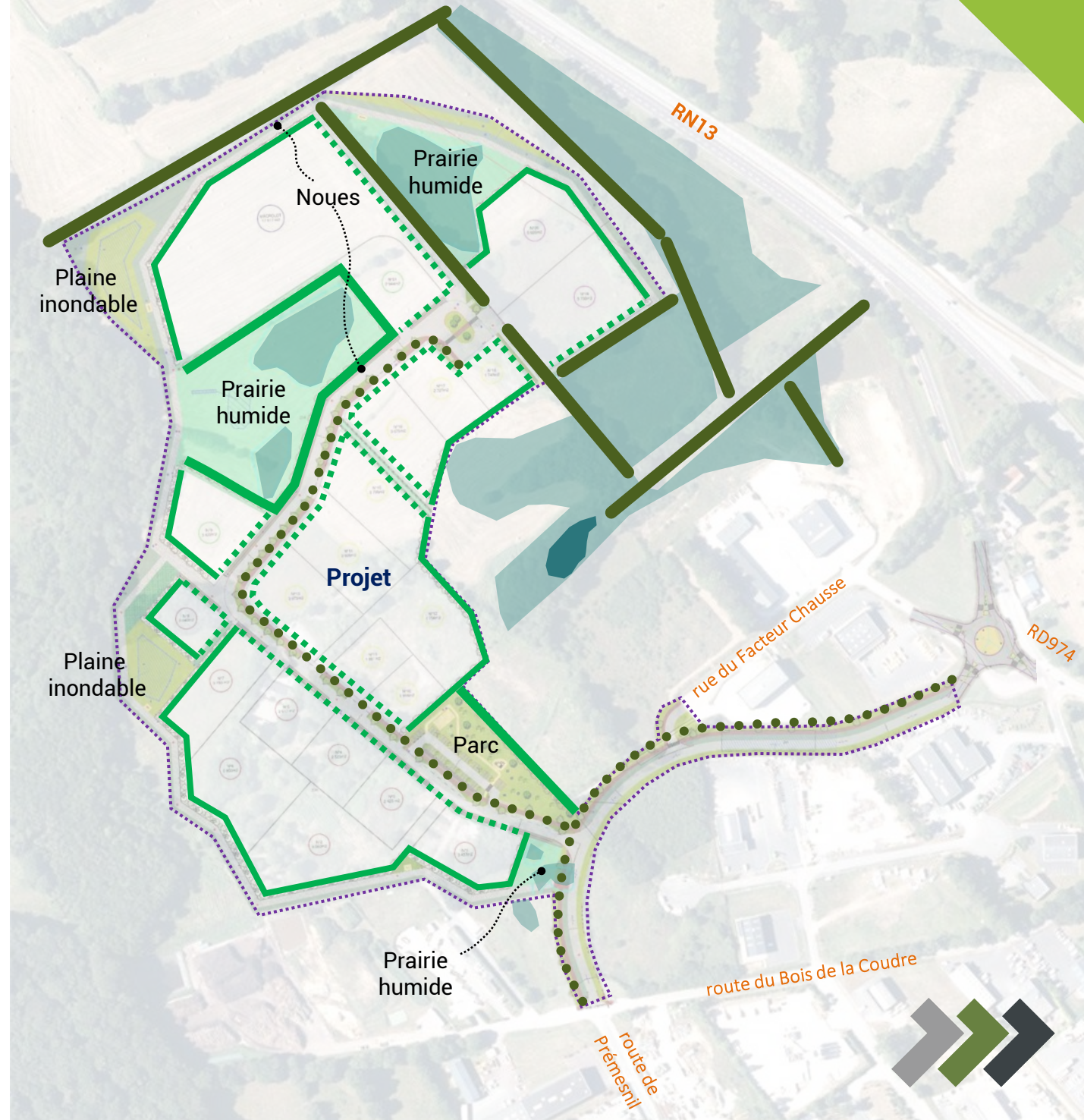
Le projet

Espaces verts de l'opération

Plusieurs espaces verts avec des fonctions différentes seront créés dans le projet :

- Les **prairies humides** correspondent à l'évitement des zones humides identifiées,
- Les **plaines inondables** permettront le stockage des eaux pluviales. Elles seront réalisées sans décaissement du sol,
- Un **parc** sera réalisé à l'entrée de l'opération au niveau du parking. Il accueillera des tables de pique-nique, une table de ping-pong, terrain de pétanque, du mobilier de street-workout et un emplacement projeté pour un foodtruck,
- Des **espaces verts comprenant des arbres d'alignement** longeront les voies créées,
- Des **noues** permettront l'infiltration des eaux pluviales. Elles seront situées le long des voies mais également le long du chemin périmétrique qui correspond aux points bas de l'opération,
- Des **haies** seront plantées sur l'espace public en bordure de la prairie humide centrale et sur les lots le long de toutes les limites sur voies ou espaces verts/communs.

- Haie bocagère existante conservée
- Haie supprimée
- Haie bocagère plantée
- Alignement d'arbres planté
- Haie libre champêtre plantée
- Zones humides



Le projet

Gestion des eaux pluviales sur les parties communes

L'aménagement provoque un double impact sur les eaux de ruissellement :

- l'accélération de leur transfert vers le milieu naturel
- la dégradation de leur qualité par lessivage des zones urbanisées

La mise en place d'une solution de stockage temporaire permet de limiter ces impacts.

La réalisation du dossier de déclaration au titre de la loi sur l'eau a été confiée au bureau d'études EAU ET DEBIT.

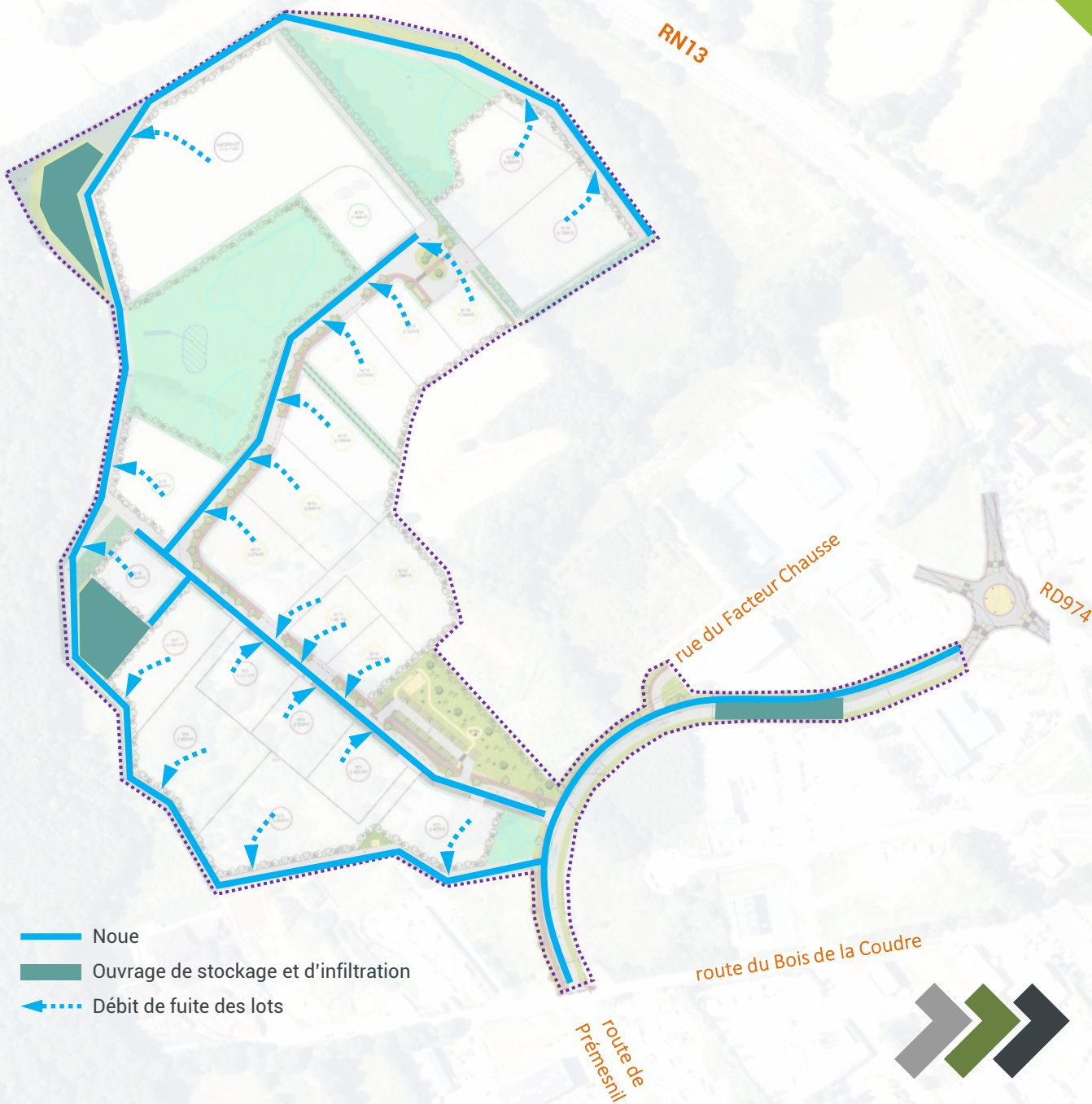
Une étude de sol et d'infiltration a été réalisée en février 2022 par le bureau d'études Ginger pour confirmer la perméabilité du terrain.

Les eaux de ruissellement de la voirie seront collectées et dirigées vers des noues et ouvrages de stockage et d'infiltration en fonction des différents bassins versants qui composent l'emprise de l'opération.

Les eaux pluviales des parties privatives devront être gérées à la parcelle. Seul un débit de fuite sera accepté en raccordement selon les modalités définies (débit maximum, ...) dans le dossier de déclaration au titre de la loi sur l'eau. La gestion des eaux pluviales devra être détaillée dans la demande de permis de construire.

Le dossier de déclaration au titre de la loi sur l'eau précisera et détaillera les recommandations et mesures compensatoires en termes de gestion des eaux pluviales des espaces communs et des parcelles.

La note de pré-dimensionnement de la gestion des eaux pluviales est jointe à la présente notice.



PA2 - NOTICE

Le projet

Réseaux divers

Tous les réseaux divers sont existant en limite de l'opération.

Voir les pièces PA8.1, PA8.2 et PA8.3 pour les plans des travaux d'équipement.



PA2 - NOTICE

Le projet

Défense incendie

La défense incendie sera assurée à partir des deux poteaux incendie créés dans le cadre du projet.



Poteau incendie
créé

Poteau incendie
créé

rue du Facteur Chaussée

route du Bois de la Coudre

route de
Prémèsnil

RD974



PA2 - NOTICE

Le projet

Ramassage des ordures ménagères

La voie créée ne pose pas de problème pour la circulation du véhicule de collecte. La placette aménagée à l'extrémité Nord de la voie permettre le retournement du véhicule.

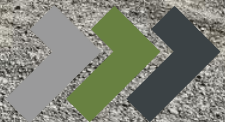
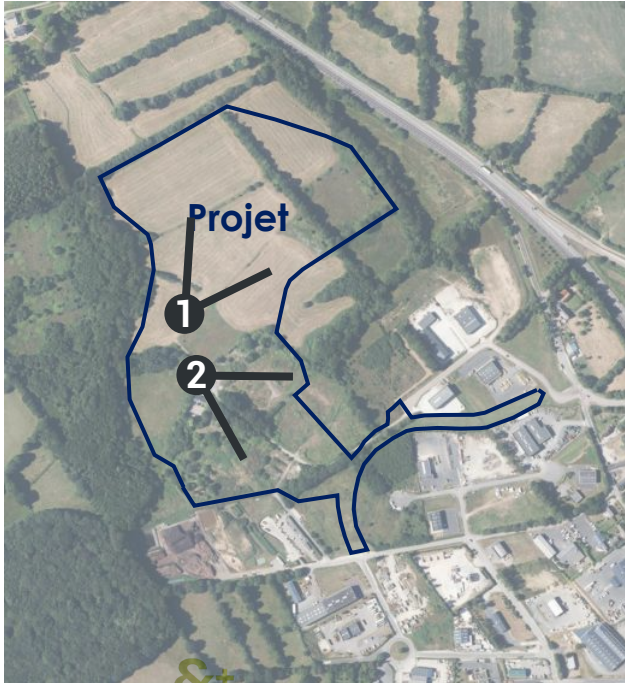
La rue du Facteur Chaussé sera prolongée vers la voie nouvelle, le demi-tour du véhicule de collecte ne sera plus nécessaire.

Tri sélectif

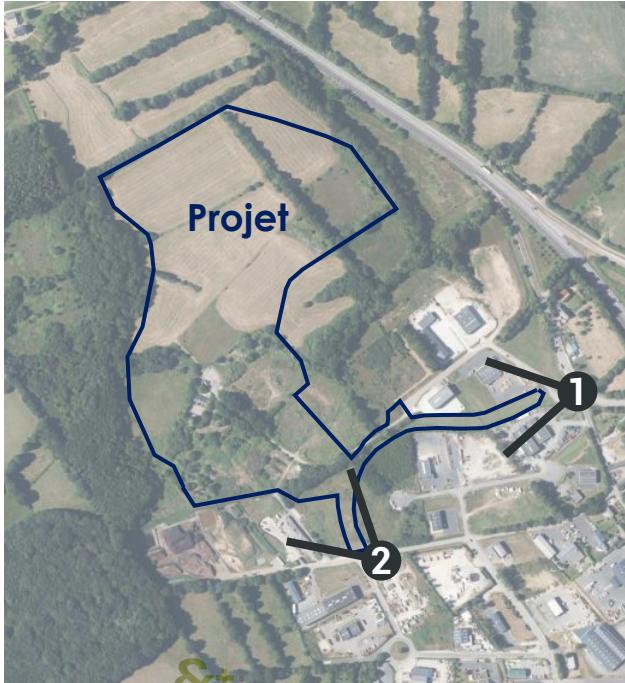
Les déchets doivent aussi être triés suivant les modalités de gestion des ordures ménagères de la commune.



PA6 - PHOTOGRAPHIES SITUANT LE PROJET DANS L'ENVIRONNEMENT PROCHE



PA7 - PHOTOGRAPHIES SITUANT LE PROJET DANS L'ENVIRONNEMENT LOINTAIN



PA8 - PROGRAMME ET PLAN DES TRAVAUX D'EQUIPEMENT

1. Généralités

Le présent programme des travaux a pour objet de définir les prestations à réaliser pour la mise en viabilité de l'extension de la Zone d'Activités d'Armanville.

Il ne constitue pas un descriptif des travaux, mais donne simplement les grandes lignes générales des dispositions envisagées au vu des règlements en vigueur, qu'ils soient nationaux, départementaux ou communaux. Le lotisseur se réserve la possibilité d'apporter des modifications qui ne compromettraient pas les caractéristiques du projet.

A cet effet, il est précisé que les plans annexés ne sont que des avant-projets sommaires.

Les plans d'exécution ne seront étudiés qu'après l'obtention du permis d'aménager.

Dans le présent document, est désigné par LOTISSEUR, le maître d'ouvrage.

Dans le cadre de cette viabilisation, les travaux ci-après seront réalisés :

- les terrassements généraux nécessaires à la réalisation des voiries, des trottoirs, des allées piétonnes, du parking, de l'aire de retournement, de la voie verte, du parc, des espaces verts et des ouvrages de rétention des eaux pluviales
- les travaux de voirie et d'espaces verts
- la mise en place du réseau d'assainissement des Eaux Pluviales et d'ouvrages de rétention/infiltration
- la mise en place du réseau d'assainissement des Eaux Usées,
- la réalisation du réseau d'adduction d'eau potable et de défense contre l'incendie,
- la réalisation du génie civil du réseau fibre optique en souterrain,
- la réalisation du réseau d'Electricité Basse Tension en souterrain,

- la réalisation d'un réseau d'Eclairage Public,
- La réalisation d'un réseau Gaz.

Les schémas techniques rattachés à ce programme sont annexés au présent document.

Plans :

8.1 – Voirie

8.2 – Assainissement

8.3 – Réseaux : Adduction d'Eau Potable, Télécom, Electricité basse tension et Eclairage Public



PA8 - PROGRAMME ET PLAN DES TRAVAUX D'EQUIPEMENT

2. Aménagements généraux

2.1 Voirie

a) Caractéristiques

Les voiries à réaliser dans le cadre de l'aménagement sera composée :

- D'une voie nouvelle en double sens de circulation et d'une largeur courante de 6,50 m et bordée d'espaces verts de minimum 2,50 m de large, bordé d'une part d'un espace vert d'environ 4,00 m de large et d'autre part d'une noue de 4,00m de large, d'une voie verte de 3,00 m de large et d'un espace vert de largeur variable.
- D'une voie interne en double sens de circulation d'une largeur courante de 6,50 m, dont la partie terminale sera aménagée en grande placette avec un espace vert en son centre permettant d'y faire aisément demi-tour. La voie interne sera bordée d'une part d'une noue de 4,00 m de large et d'autre part d'un espace vert planté de 3,50 m de large et d'une voie verte de 3,00 m de large.
- Une aire de stationnement pour visiteurs sera réalisée à l'entrée de la zone, Toutes les places de stationnement seront réalisées avec un revêtement perméable.

Terrassements et empièvements :

Les voiries seront terrassées et empièrées.

Note : Les limites de lots seront talutées selon nécessité et sur une emprise à définir afin de rattraper la différence de niveau entre le projet de voirie et le terrain naturel.

b) Structure de voirie

De manière indicative, la structure de la chaussée, des accès aux lots et stationnements sera composée de :

Couche de forme (commune à toutes les voies circulées) :

- Revêtement géotextile à l'arase de terrassement,
- Couche de forme composée de GNT A 0/150 sur 0.40 m d'épaisseur,
- Couche de réglage composée de GNT A 0/31.5 sur 0.10 m d'épaisseur,
- Couche de grave bitume 0/14 sur 0,08m d'épaisseur.

Les allées piétonnes, la voie verte et les trottoirs seront composés de :

- Revêtement géotextile à l'arase de terrassement,
- Couche de forme composée de GNT A 0/150 sur 0.30 m (voie verte) ou 0.40 m d'épaisseur,
- Couche de réglage composée de GNT A 0/31.5 sur 0.20 m d'épaisseur,

Revêtement superficiel :

- Les voiries seront revêtues d'un enrobé noir (BBSG 0/10) sur 0,06m,
- Les trottoirs et la voie verte seront revêtue d'un enrobé noir (BBSG0/6) sur 0,04m,

- Les stationnements seront réalisés en revêtement perméable de type « dalles engazonnées ou pavés à joints engazonnés »,
- Les allées piétonnes du parc seront réalisées en sable stabilisé ou similaire,
- L'allée piétonne périphérique n'aura pas de revêtement spécifique, un simple empièrement

c) Signalisation

Des panneaux de signalisation de police seront mis en place et un marquage au sol sera réalisé aux endroits prévus.

2.2 Espaces verts

Les espaces verts seront engazonnés et/ou plantés

Les noues seront engazonnées.

Des arbres d'alignement seront plantés le long des deux voiries,

Des arbres d'essences communes et locales seront plantés ponctuellement dans l'opération.

Les haies bocagères seront plantées par l'aménageur.

Les haies à planter sur les lots seront plantées par les acquéreurs.



PA8 - PROGRAMME ET PLAN DES TRAVAUX D'EQUIPEMENT

2. Aménagements généraux

2.3 Assainissement

a) Réseau d'Eaux Usées

- Réseau principal et raccordement au réseau général :

Les effluents collectés des lots seront canalisés à travers un réseau de canalisation gravitaire jusqu'au poste de refoulement projeté à l'angle Sud d'Ouest du Macro lot. Les effluents seront refoulés jusqu'à un réseau gravitaire existant dans la route du Bois de la Coudre.

- Branchements :

Chaque lot disposera d'un regard de branchement posé en domaine public au niveau de la voirie ou au niveau de l'allée empierrée à l'arrière de certains lots et raccordé au réseau principal.

Le réseau d'assainissement des Eaux Usées sera réalisé conformément au cahier des charges techniques du concessionnaire ou gestionnaire du réseau EU.

b) Réseau d'Eaux Pluviales

- Eaux des voiries

Les eaux de ruissellement de la voirie seront récupérées par des noues le long des voiries.

Ces eaux seront ensuite dirigées vers des ouvrages ou bassins de rétention EP, situés aux points bas de l'opération suivant les secteurs.

- Eaux des parcelles

Chaque parcelle disposera d'un raccordement au réseau Eaux Pluviales, avec un débit de fuite maximum de 1l/s/ha.

Un ouvrage de stockage adapté au terrain, au projet de construction, et à la charge de chacun des acquéreurs devra être réalisé.

La nature et le dimensionnement des ouvrages sont indicatives et susceptibles de varier en fonction des prescriptions et autorisation définies à l'établissement d'un dossier de Déclaration au Titre du Code de l'Environnement Art. L.214-I à VI.

2.4 Alimentation en eau potable

Le lotissement sera alimenté à partir du réseau existant situé sous la route du Bois de la Coudre, suivant les prescriptions techniques du concessionnaire.

Pour les lots, les branchements aboutiront dans un citerneau placé à 1,00m à l'intérieur de chaque parcelle ou dans une borne de comptage placée en limite de propriété, raccordé au réseau principal.

- Défense contre l'Incendie

La défense contre l'incendie sera assurée par deux poteaux incendie créés dans l'opération.

2.5 Alimentation électrique

Le projet définitif du réseau sera étudié et réalisé par ENEDIS.

Les branchements aboutiront dans des coffrets placés en limite de propriété et encastrés dans un muret technique.

2.6 Génie civil du réseau FTTH

Le projet sera desservi en souterrain à partir du réseau existant dans la route du Bois de la Coudre. Pour chaque lot, un branchement aboutira à un citerneau de branchement posé à 1,00m à l'intérieur des parcelles.

L'ensemble du génie civil sera également suffisamment dimensionné pour accueillir le réseau FTTH en fibre optique.

Note : chaque acquéreur devra, avant l'implantation de sa construction, s'assurer que celle-ci est correcte par rapport à l'emplacement des différents coffrets et citernes déjà mis en place. Dans le cas contraire, l'acquéreur aura à sa charge la réalisation des travaux et leur coût financier pour le déplacement des coffrets et citernes.

2.7 Eclairage public

L'éclairage de la voie mixte sera réalisé au moyen de candélabres placés le long celle-ci.

Le réseau d'éclairage public sera réalisé en souterrain à partir d'une armoire de commande qui sera créé dans l'opération.

2.8 Gaz

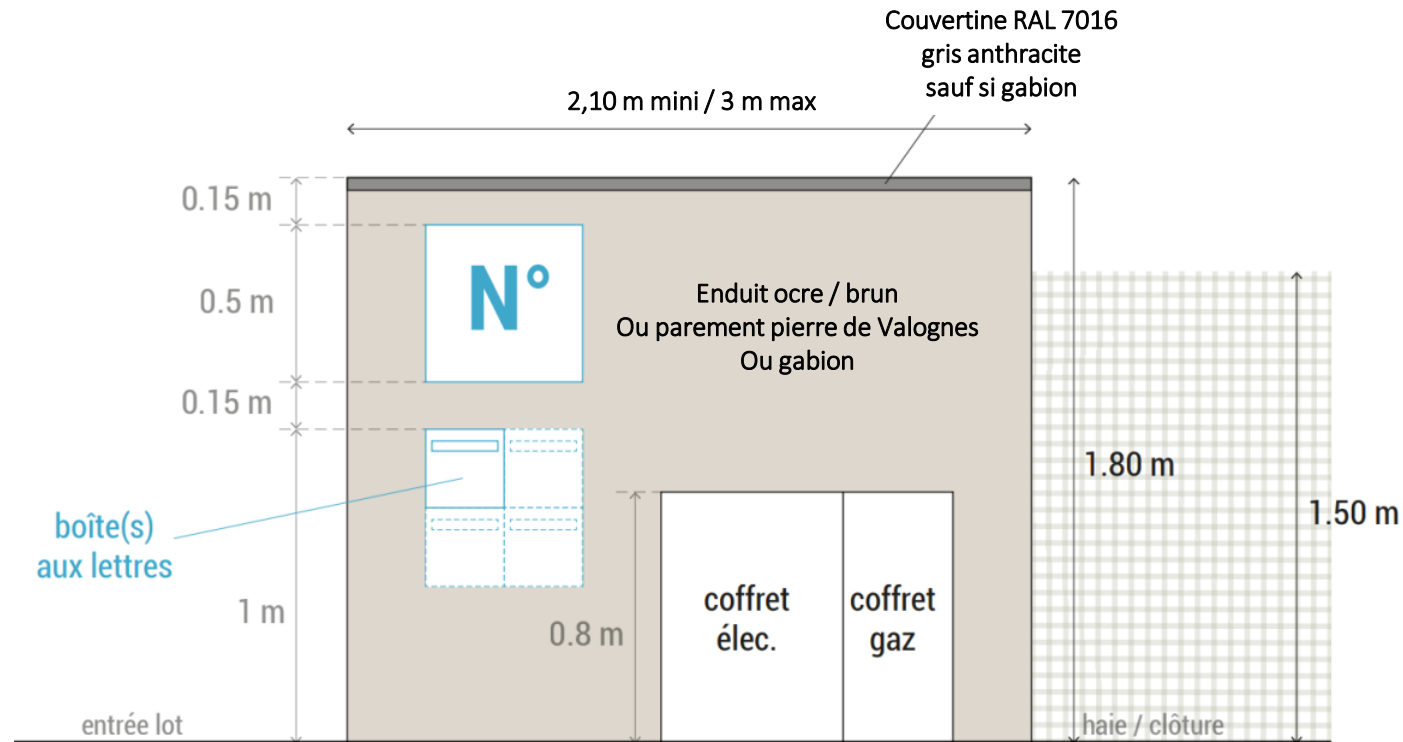
Le projet définitif du réseau sera étudié et réalisé par GRDF. Les coffrets seront encastrés dans un muret technique,



PA8 - PROGRAMME ET PLAN DES TRAVAUX D'EQUIPEMENT

2.9 Murets techniques en limite sur voie

Des murets techniques seront réalisés au niveau des accès aux lots. Ceux-ci intégreront les coffrets techniques ainsi que les boîtes aux lettres et seront le support du numéro d'adresse (schéma ci-dessous).



PA9 - HYPOTHESE D'IMPLANTATION DES BATIMENTS



RÈGLEMENT

Extension de la zone d'activités économiques
d'Armanville II à Valognes (50)



Communauté d'Agglomération
LE COTENTIN
Hôtel de l'Atlantique
Boulevard Félix Amiot
50102 CHERBOURG-EN-COTENTIN
contact@lecotentin.fr



Dépôt initial, version corrigée : Octobre 2025

PA10 - RÈGLEMENT

SOMMAIRE RÈGLEMENT

Préambule

1. Champ d'application
2. Caractéristiques des terrains
3. Types d'occupation et d'utilisation des sols, possibilités de construction
4. Desserte par les réseaux
5. Collecte des déchets recyclables et ménagers
6. Accès et stationnement
7. Traitement du sol et coefficient de perméabilité
8. Emprise au sol des constructions
9. Hauteur des constructions

10. Implantation des constructions

11. Adaptation au sol des constructions, gestion de la pente

12. Constructions - esthétique générale, volumes et matériaux

13. Traitement des limites et clôtures

14. Espaces libres et plantations

15. Servitudes diverses

Annexe I- Palette végétale

Annexe II- Guide d'entretien d'une haie bocagère

Annexe III- Répartition de la surface de plancher maximale par lot



PA10 - RÈGLEMENT

Préambule

Un PLUi est en cours d'élaboration et remplacera, à terme, le PLU de Valognes. Dans le cas où le permis d'aménager est antérieur à l'approbation du PLUi, les règles du PLU de Valognes continuent de s'appliquer à minima les 5 années suivant l'achèvement (total ou hors finitions) des travaux du lotissement.

Si l'approbation du PLUi intervient durant ces 5 années, lors de l'instruction des demandes de permis de construire, on retiendra la règle la plus favorable des deux documents d'urbanisme (PLU et PLUi).

Passées ces 5 années, si le PLUi a été approuvé, celui-ci remplace le PLU de Valognes lors de l'instruction des demandes de permis de construire des constructions. S'il existe des contradictions entre le règlement écrit du PLUi et le présent règlement, on retiendra alors la règle la plus contraignante.

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. 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 et emprises au sol maximales autorisées par lot sont réglementées par le tableau de répartition des surfaces en annexe 3 du présent règlement.

3. Types d'occupation et d'utilisation des sols, possibilités de construction

L'opération est destinée aux activités économiques, tertiaires, artisanales et industrielles.

Elle se compose de :

- 1 macrolot pouvant être divisé en un maximum de 4 lots à bâtir,
- 21 lots à bâtir (n°1 à 21).

Les lots pourront être regroupés.

Les lots pourront faire l'objet de subdivisions avec accord expresse du lotisseur, avec création éventuelle de voies et accès, sans accord complémentaire des colotis. Ces subdivisions (en propriété ou en jouissance) pourront résulter de permis de construire valant division dans la limite du nombre maximum de lots du lotissement.

La réalisation des branchements complémentaires se fera aux frais, et sous la responsabilité de l'acquéreur.

La création de sous-sols est interdite.



PA10 - RÈGLEMENT

4. Desserte par les réseaux

Les prescriptions suivantes s'appliquent sauf si dispositions contraires à d'autres réglementations (en respectant la hiérarchie des textes réglementaires).

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.

a) Assainissement des eaux pluviales

En l'absence de zonage des eaux pluviales approuvé (un schéma directeur avec zonage à l'échelle de l'agglomération du Cotentin est en cours de réalisation et pourrait être applicable courant 2027), les dispositions du SDAGE et de l'étude du schéma directeur d'assainissement réalisée sur Coeur de Cotentin s'imposent, à savoir, pour une pluie de fréquence trentennale :

- si le sol est favorable : 100% d'infiltration
- si le sol est défavorable: infiltration pour des petites pluies (8mm) puis rejet à 3 L/s/ha.

L'imperméabilisation des sols devra être limitée au maximum. Les eaux pluviales devront être gérées au plus près de leur point de chute en favorisant l'infiltration de l'eau dans le sol.

Le dispositif de gestion des eaux pluviales envisagé par le pétitionnaire pour répondre aux impératifs décrits ci-dessus devra être décrit et justifié (note de calcul et test d'imperméabilité à joindre) dans le dossier de permis de construire et sera soumis à la validation du service des eaux de la Communauté d'Agglomération du Cotentin.

Les acquéreurs des lots devront prévoir la réalisation d'essais d'infiltration sur chaque lot pour définir le coefficient de perméabilité (k), la profondeur de la nappe et les arrivées d'eau.

Les eaux pluviales des toitures et les eaux pluviales de ruissellement des zones imperméables doivent être collectées par des réseaux distincts. Afin de pouvoir installer des traitements adaptés à chaque rejet. Le nombre de points de rejet sur les réseaux collectifs est limité à un branchement par lot.

Les eaux de ruissellement des surfaces imperméabilisées doivent être prétraitées au moyen d'ouvrages adaptés pour retenir notamment les MES. Dans le cadre de rejet d'effluents non domestiques ou d'activités le nécessitant, d'autres dispositifs de prétraitement et/ou zone de rétention pourront être imposés au pétitionnaire, le service des eaux validera les solutions proposées.

Les ouvrages de gestion (collecte, stockage, traitement) des eaux pluviales des zones imperméabilisées (hors toitures et zones perméables) seront de préférence à ciel ouvert, notamment pour les eaux pluviales polluées, et intégrés autant que possible dans un projet paysager qualitatif.

Dans le cas d'une présence de nappe à faible profondeur, des ouvrages de stockage enterrés et étanches pourront néanmoins être acceptés; ainsi

que pour les activités générant des effluents non domestiques, non compatibles avec une infiltration dans le sol. Dans cette situation, un Arrêté d'Autorisation de Déversement sera délivré par la Communauté d'Agglomération du Cotentin autorisant le rejet dans les noues de l'espace public.

Des regards de visite en amont et aval de chaque ouvrage doivent être installés, ces regards de contrôle doivent pouvoir permettre en fonction de l'entreprise une obturation de réseau, un contrôle visuel et de prélèvement, ainsi que l'entretien des réseaux et/ou ouvrages.

b) Assainissement des eaux usées

Le branchement sur le réseau d'assainissement collectif est obligatoire pour toute construction nouvelle sous réserve que la nature des effluents soit compatible avec les conditions d'exploitation du réseau et suivant les conditions et modalités définies par le règlement d'assainissement de la Communauté d'Agglomération du Cotentin.

Le rejet des eaux usées non domestiques doit être autorisé préalablement par le service d'assainissement collectif au moyen d'un Arrêté d'Autorisation de Déversement.

Si le réseau ne peut admettre la nature des effluents produits ou si la station d'épuration n'est pas adaptée à leur traitement, un prétraitement conforme à la réglementation en vigueur sera exigé.

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.



PA10 - RÈGLEMENT

4. Desserte par les réseaux (suite)

c) 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 projet selon les prescriptions de la collectivité en charge de ce service.

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).

Dans le cas où un lot accueillerait plusieurs activités, chaque activité devra disposer d'une aire de stockage comme décrit ci-dessus.

Les jours de collecte, les bacs seront présentés sur un espace dédié défini à l'article « Traitement des limites et clôtures – limites sur les voies internes et espaces communs de l'opération ».

6. Accès et stationnement

a) Accès aux lots

Pour tous les lots à l'exception du lot 18, les emplacements des accès aux lots figurés au plan de composition (PA4) et au règlement graphique (PA10-1) sont imposés.

Pour le lot 18 l'emplacement de l'accès est laissé libre à la condition de ne pas impacter les éléments de réseaux.

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.

b) Stationnements

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

De manière générale, les aires de stationnement et d'évolution devront être situées à l'intérieur des parcelles.

Chaque entreprise est chargée de gérer son stationnement sur sa parcelle et de dimensionner ses parkings en fonction de son activité.

Les aires de stationnement pourront être mutualisées entre les lots.

7. Traitement du sol et coefficient de perméabilité

Sur les terrains constructibles, il est prescrit un coefficient minimal de perméabilité par rapport à la superficie d'espaces libres (emprise non bâtie) de 30%. Les ouvrages de gestion des eaux pluviales, y compris les ouvrages nécessairement étanches en raison de l'activité de l'entreprise ou de la nature du sol, pourront être réalisés dans cette emprise.

Une attention particulière devra être portée à la terre végétale (sol vivant), notamment dans le cadre des travaux de terrassement. Celle-ci ne devra pas être décapée plus que nécessaire et devra être réutilisée sur place autant que possible.

8. Emprise au sol des constructions

Se référer à la réglementation en vigueur.

9. Hauteur des constructions

Se référer à la réglementation en vigueur.



PA10 - RÈGLEMENT

10. Implantation des constructions

Conformément à l'article R.151-21 du Code de l'Urbanisme, les règles particulières figurant au règlement graphique (PA10-1) et les règles écrites ci-après se substituent aux règles d'implantation des constructions figurant dans le règlement écrit du PLU de VALOGNES en ce qui concerne les limites créées dans le cadre de l'opération. Les règles d'implantation du PLU continuent de s'appliquer le long des limites avec les voies existantes et le long des limites séparatives avec les parcelles voisines de l'opération.

a) Limites sur les voies et espaces communs/publics internes à l'opération

Les constructions 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 voie ou espace commun/public,
- Soit en respectant un recul d'au moins 10 m par rapport à la limite sur voie. Ce recul pourra être réduit à 5 m pour les bâtiments techniques de faible emprise, tels que poste transformateur, local de gardiennage, d'accueil ...

De plus, dans une bande d'une largeur de 10 mètres de part et d'autre de l'axe des haies existantes, les constructions sont interdites.

b) Limites séparatives entre les lots créés

Les constructions 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 devront être implantées :

- Soit en limite séparative,
- Soit en respectant un retrait d'au moins 4 mètres.

c) Limites séparatives avec les parcelles voisines de l'opération

Les constructions devront se conformer aux règles de retrait présentées sur le règlement graphique (PA10-1).

Pour les lots n°2, 6 et 7, dans les espaces identifiés en vert sur le règlement graphique, les éventuels arbres et arbustes existants devront être conservés. Les abattages peuvent être autorisés s'ils sont compensés par des plantations équivalentes. Cet espace pourra accueillir la gestion des eaux pluviales du lot sous réserve d'une intégration paysagère qualitative.

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

- Soit en limite séparative,

- Soit en respectant un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction mesurée à l'égout ($R = H/2$) sans pouvoir être inférieur à 4m. La hauteur H est mesurée à l'égout du toit, du terrain naturel avant travaux

d) Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même parcelle

Entre deux bâtiments non contigus, doit toujours être ménagée une distance d'au minimum 4 mètres pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.



PA10 - RÈGLEMENT

10. Implantation des constructions (suite)

Les principes d'implantation

L'insertion d'un bâtiment d'entreprise dans le paysage commence par l'implantation d'un volume étudié au sein de sa parcelle.

Elle découle d'un besoin de cohérence entre l'activité de l'entreprise et le respect du paysage environnant.

Avant d'implanter son bâtiment, le porteur de projet doit avant tout comprendre et analyser le contexte environnemental sur lequel est posé son bâtiment.

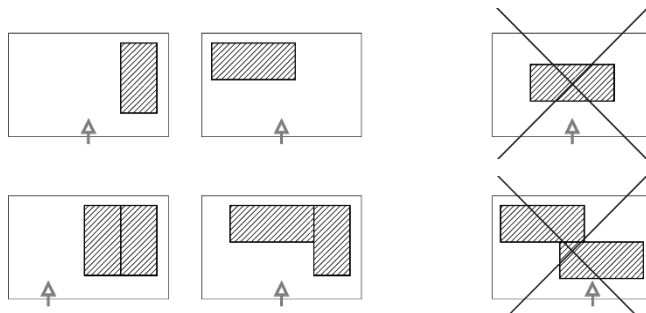
- Quelle est la topographie de la parcelle ?
- Bénéficie-t-elle d'une vitrine sur le réseau routier et quel peut en être l'impact ?
- Quelle est l'orientation de la façade principale ?

Une attention sera portée sur l'implantation du bâtiment au sein de la parcelle mais également en fonction des bâtiments des parcelles voisines.

Une implantation étudiée permet l'optimisation de l'espace disponible.

En tout état de cause, la prise en compte de la topographie est essentielle dans l'insertion d'un bâtiment dans son environnement, le but étant de limiter les mouvements de terrain. De même, l'orientation du bâtiment sera particulièrement étudiée en fonction de l'activité pour réduire les consommations énergétiques.

Etudier les différentes possibilités d'implantation afin d'optimiser l'espace.



11. Adaptation au sol des constructions, gestion de la pente

a) Adaptation des constructions

D'une manière générale, toutes les constructions doivent s'adapter au maximum à la topographie du sol existant en créant le minimum de mouvements de terre. L'architecture des constructions devra être conçue en conséquence et proposer des solutions adaptées.

Les grands talus en remblais sont interdits.

Pour tous les lots et macrolots :

En aucun point, le niveau du rez-de-chaussée de la construction ne devra être à plus de **1m au-dessus ou en-dessous** du niveau du terrain naturel avant travaux (en affouillement et en exhaussement).

Toutefois, une exception à ces règles est possible pour les prolongements bâtis réalisés sur pilotis.



PA10 - RÈGLEMENT

11. Adaptation au sol des constructions, gestion de la pente (suite)

b) Talus et soutènements

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 toutes toiles tissées non biocompostables et biodégradables sont interdites. Les systèmes de paillages autorisés ne pourront pas être laissés nus.

Soutènements

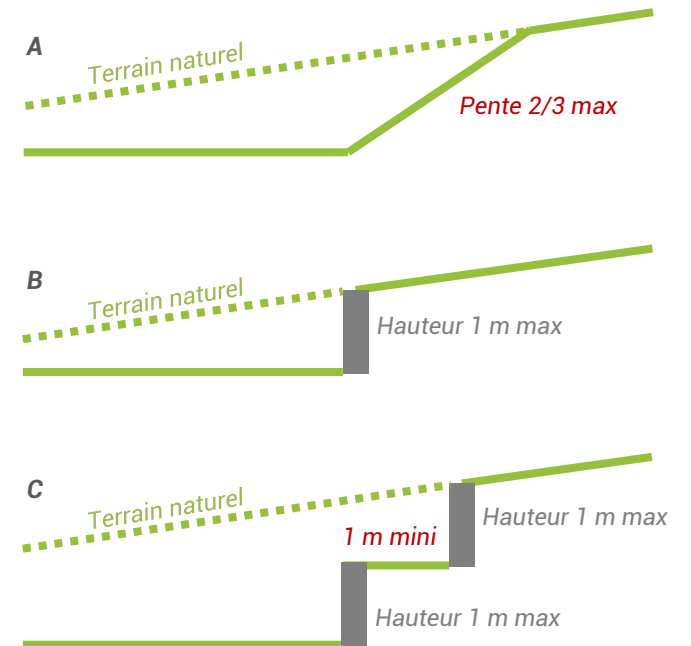
Les murs de soutènements auront une hauteur maximale de 1 m (**schéma B** ci-contre).

Ils sont interdits dans une bande de 1,50 m le long des limites des lots. Le niveau du terrain naturel devra être conservé en limites de parcelle.

En cas de réalisation de plusieurs murs de soutènements, ceux-ci devront être espacés d'au moins 1 m (**schéma C** ci-contre).

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 :



PA10 - RÈGLEMENT

12. Constructions - esthétique générale, volumes et matériaux

a) Règle générale

Tout projet de construction devra être étudié de manière à assurer une bonne intégration paysagère.

Pour rappel, les acquéreurs des lots devront respecter les dispositions du règlement écrit du PLU (ou PLUi), auquel s'ajoutent les règles ci-dessous.

Les prescriptions suivantes visent à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

De manière générale, il est recommandé aux acquéreurs de concevoir leurs projets en intégrant autant que possible la végétation intéressante existante.

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 ou de matériaux 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 ».

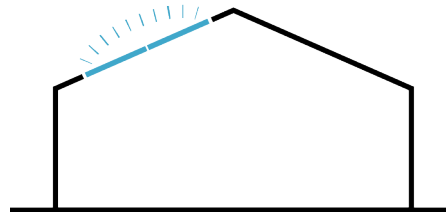
b) Les toitures

La toiture et la couverture devront être étudiées comme une façade à part entière.

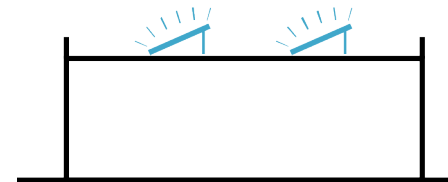
La couverture des constructions doit intégrer harmonieusement les éléments de structures et de superstructures tels que cheminées, boîtes d'ascenseur, sorties de ventilation, locaux techniques. Si le bâtiment comporte ces éléments techniques (ventilations, désenfumage, cheminée...) alors la partie de construction concernée sera obligatoirement avec acrotère. Les éléments techniques devront alors être masqués par les acrotères. En cas d'impossibilité particulière, un ouvrage spécifique devra être envisagé (sur-toiture, intégration architecturale, ...) ou ces éléments de devront pas être visibles depuis l'espace public.

Les toitures végétalisées ou comportant des capteurs solaires sont autorisées. Ces dispositifs devront être particulièrement étudiés pour une bonne intégration dans la toiture (proportion, disposition, dimensions, ...).

Schémas de principes panneaux solaires :



Panneaux solaires intégrés dans une composition étudiée



Panneaux solaires sur toit terrasse cachés par un relevé d'acrotère

c) Isolation phonique

Les bâtiments seront isolés phoniquement afin de ne pas gêner les lots voisins par leur activité.

Les bâtiments placés en vue directe de la RN 13 sont les plus exposés au bruit engendré par le trafic routier. Une protection adaptée sera envisagée, notamment par le renforcement de l'isolation acoustique de façade dans le cas où les espaces de « bureaux » seraient implantés du côté de la RN 13, classée voie bruyante.

d) Les antennes

Les antennes y compris les paraboles devront être intégrées de façon à en réduire l'impact visuel depuis les voies et emprises publiques.



PA10 - RÈGLEMENT

13. Traitement des limites et clôtures

a) 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.

Pour les plantations des haies, les acquéreurs devront se référer à la palette végétale en annexe 1 du règlement.

Nota important

Toutes les haies bocagères préexistantes sur le site devront être conservées. 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). L'annexe 2 du règlement présente les bonnes pratiques d'entretien des haies bocagères

Pendant les chantiers, les haies seront protégées par des barrières disposées autour de la surface couverte par le houppier, afin de prévenir le tassement du sol au niveau des racines, la blessure du tronc par arrachement d'écorce lors du passage d'engins ou la casse de branches provoquée par le passage d'engins.

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.

Les haies plantées comporteront au moins six essences différentes pour la résistance au gel et aux maladies, la diversité de la faune et de la flore, la complémentarité des essences et pour l'esthétique de la haie. Les plants devront être labelisés « végétal local ».

Les pieds de haies et leurs abords devront être gérés de manière extensive (paillage avec les déchets de taille, fauche estivale...).

Les règles détaillées ci-après devront être respectées. Des dérogations pour motifs de sécurité et/ou sûreté pourront être étudiées pour les sites dits « sensibles » (par exemple SEVESO) conformément aux réglementations en vigueur. Toutefois, l'aménagement de l'extension de la ZA d'Armanville revêtant de forts enjeux environnementaux, les aménagements compatibles avec ces enjeux devront être privilégiés.

b) Limites concernées par la présence de haies bocagères existantes ou plantées par l'aménageur

Les acquéreurs des lots ont l'obligation de conserver les haies existantes, 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, celle-ci devra être un grillage rigide de type treillis soudé de teinte gris anthracite RAL 7016, à maille rectangulaire sur poteaux métalliques, d'une hauteur de 1,50 m et implanté en limite de propriété.

Les plaques de soubassement en béton sont autorisées uniquement le long des chaussées et trottoirs traités en enrobés.

Les clôtures seront réalisées à la charge de l'acquéreur.

Il est interdit de se servir des clôtures comme support de publicité, de pré-enseigne ou d'enseigne.

Afin de permettre le passage de la petite faune, le bas du grillage sera situé à 10 cm minimum au-dessus du sol, ce qui facilitera en même temps l'entretien. En cas d'impossibilité, un passage à hérissos de 10 cm sur 10 cm minimum sera ménagé en bas du grillage, avec un espace maximum de 20 m entre chaque passage.

En cas de forte pente, le grillage rigide pourra être remplacé par un grillage souple ou un grillage rigide sans redents en partie haute respectant les mêmes conditions de hauteur et de teinte.



PA10 - RÈGLEMENT

13. Traitement des limites et clôtures (suite)

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

Aux emplacements indiqués sur le règlement graphique (PA10-1), la plantation d'une haie bocagère sur 2 rangs ou la plantation d'une haie libre champêtre sur 1 rang composées d'essences variées en mélange conformément à l'annexe 1 est obligatoire. Celle-ci sera implantée en retrait d'au moins 50 cm de la limite de propriété.

Si la pose d'une clôture est envisagée en complément de la haie, celle-ci devra être un grillage rigide de type treillis soudé de teinte gris anthracite RAL 7016, à maille rectangulaire sur poteaux métalliques, d'une hauteur de 1,50 m et implanté en limite de propriété. Les plaques de soubassement en béton sont autorisées uniquement le long des chaussées et trottoirs traités en enrobé.

Les clôtures seront réalisées à la charge de l'acquéreur.

Il est interdit de se servir des clôtures comme support de publicité, de pré-enseigne ou d'enseigne.

Afin de permettre le passage de la petite faune, le bas du grillage sera situé à 10 cm minimum au-dessus du sol, ce qui facilitera en même temps l'entretien. En cas d'impossibilité, un passage à hérissos de 10 cm sur 10 cm minimum sera ménagé en bas du grillage, avec un espace maximum de 20 m entre chaque passage.

Les murets techniques réalisés par l'aménageur devront être conservés et entretenus par les acquéreurs.

Aire de présentation des bacs OM

Chaque acquéreur devra prévoir une aire de présentation des bacs au niveau de l'accès du lot, réalisée sur l'espace privé en bordure directe de l'espace public et dimensionnée en fonction des besoins de son activité (schéma ci-contre). Les bacs y seront déposés les jours de collecte. Pour ce faire, les portails seront implantés en retrait d'au moins 1 mètre. Cette aire de présentation sera traitée en béton ou en enrobé.

Schéma de principe accès lot simple :

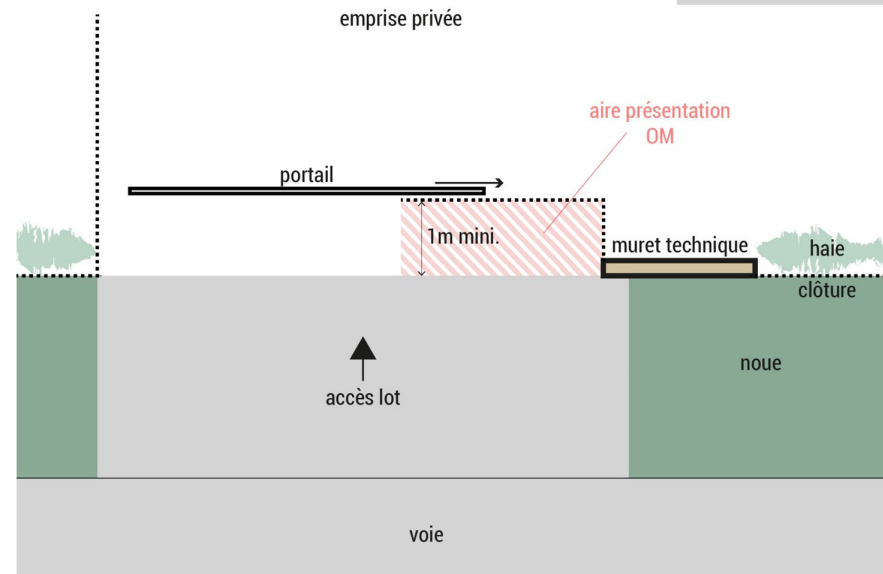
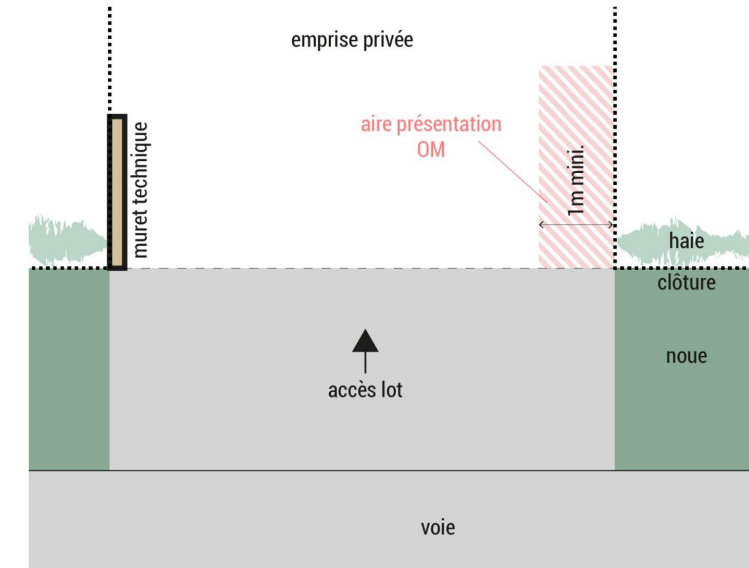


Schéma de principe accès lot en « drapeau » (lots 2, 6, 12 et macrolot) :



PA10 - RÈGLEMENT

13. Traitement des limites et clôtures (suite)

c) Limites séparatives

La plantation d'un « **filtre vert champêtre** » intégrant les **essences locales de la haie libre champêtre** (cf. recommandations en annexe 1) est obligatoire.

Des arbres d'essences locales peuvent être plantés en complément en respectant un recul de 2,00m avec la limite. Celle-ci sera implantée en retrait d'au moins 50 cm de la limite de propriété.

Si la pose d'une clôture est envisagée en complément de la haie, celle-ci devra être un grillage rigide de type treillis soudé de teinte gris anthracite RAL 7016, à maille rectangulaire sur poteaux métalliques, d'une hauteur de 1,50 m et implanté en limite de propriété.

Les plaques de soubassement sont interdites.

Les clôtures seront réalisées à la charge de l'acquéreur.

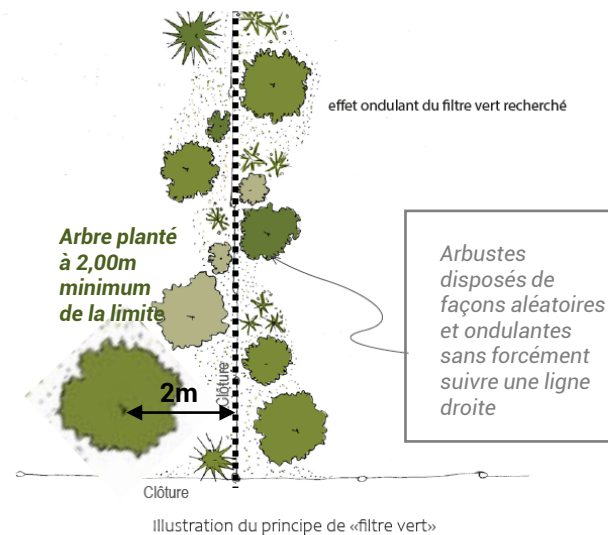
Il est interdit de se servir des clôtures comme support de publicité, de pré-enseigne ou d'enseigne.

Afin de permettre le passage de la petite faune, le bas du grillage sera situé à 10 cm minimum au-dessus du sol, ce qui facilitera en même temps l'entretien. En cas d'impossibilité, un passage à hérisson de 10 cm sur 10 cm minimum sera ménagé en bas du grillage, avec un espace maximum de 20 m entre chaque passage.

En cas de forte pente, le grillage rigide pourra être remplacé par un grillage souple ou un grillage rigide sans redents en partie haute respectant les mêmes conditions de hauteur et de teinte.

Dans le cas de la réalisation d'un parking mutualisé à plusieurs lots, la plantation de la haie n'est pas obligatoire sur l'emprise du parking et des voies qui le desservent.

Principe de l'effet recherché entre les lots : « le filtre vert champêtre »



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 - RÈGLEMENT

14. Espaces libres et plantations

a) Plantations

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 ainsi que les haies plantées par l'aménageur, de veiller à leur bon entretien et, le cas échéant, de les restaurer.

Globalement, les essences choisies devront être locales et variées.

Des espèces indigènes et adaptées au climat et à la nature du sol seront choisies pour les aménagements paysagers. Les plantations seront effectuées à partir de jeunes plants de 2 ans en privilégiant l'origine locale (privilégier des espèces issues du label végétal local).

Sur chaque parcelle un minimum de 1 arbre de hauteur par tranche entamée de 200 m² de surface du lot devront être plantés. Ces arbres devront être plantés dans un ou plusieurs angles de la parcelle. Ils pourront être plantés serrés de façon à former des bosquets.

Les marges de recul et d'isolement par rapport aux limites de zones ou parcelles devront comporter des espaces verts avec des rideaux d'arbres et buissons.

Les marges de recul par rapport aux voies devront comporter des rideaux de buissons et éventuellement des espaces verts. Outre l'impression de verdure qu'ils procureront, ces haies et petits bosquets serviront à encadrer les constructions et installations dans la zone, à la manière d'un bocage destiné aux activités.

L'abattage d'arbres est autorisé si d'autres arbres sont plantés en compensation.

Pour les lots n°2, 6 et 7, dans les espaces identifiés en vert sur le règlement graphique, les éventuels arbres et arbustes existants devront être conservés. Les abattages peuvent être autorisés s'ils sont compensés par des plantations équivalentes. Cet espace pourra accueillir la gestion des eaux pluviales du lot sous réserve d'une intégration paysagère qualitative.

b) Traitement des surfaces

Les espaces restés libres après implantations des constructions, et plus particulièrement les parkings, doivent faire l'objet d'un traitement paysager.

Les espaces libres de toute construction ou occupation, y compris les talus résultant des exhaussements, doivent être constitués soit d'un tapis végétal (prairie, gazon, couvre-sol), soit d'espaces plantés d'arbres et arbustes sous forme de bosquet.

c) Interventions / entretien des espaces verts et plantations

Afin de réduire le risque de destruction ou de perturbation des individus, le débroussaillage sera réalisé hors période favorable à la reproduction (oiseaux, reptiles, insectes), c'est-à-dire entre septembre et février.

L'abattage éventuel des arbres concernés sera fait en période automnale (entre début septembre et début novembre) afin d'éviter la période d'hibernation des chauves-souris potentiellement présentes.

d) Intégration visuelle des éléments techniques

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.

Les aires de stationnement, les dépôts, les citernes de gaz liquéfié ou à mazout et installations similaires, les aires de stockage extérieures, décharges et autres installations techniques doivent être masqués par des écrans de verdure.

Les dépôts de matériaux doivent être dissimulés par des haies vives et arbustes d'essences locales à feuilles persistantes.



PA10 - RÈGLEMENT

14. Espaces libres et plantations (suite)

e) Eclairage des espaces privés

Les prescriptions de l'Arrêté du 27 décembre 2018 relatif à la prévention, à la réduction et à la limitation des nuisances lumineuses suivies seront celles applicables aux installations situées hors agglomération

La température de couleur sera chaude, inférieure à 2400K. L'utilisation de Led ambrées à spectre étroit est imposée.

15. Servitudes diverses

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.



PA10 - RÈGLEMENT

Annexe I – Palette végétale

LA HAIE BOCAGÈRE

(Haie plantée par l'aménageur)

A planter sur 2 rangs en quinconce à raison de 1U/1.50ml sur le rang
Avec de préférence la première rangée plantée à 1.00m de la limite
(cf. schéma) afin de laisser davantage de place au développement des
arbustes.

Il est rappeler que les arbres de hauts jets, doivent être implantés au
minimum à 2.00m de la limite. Ils peuvent s'intégrer dans la haie tous
les 7.50ml (cf.schéma)

Liste des essences à planter *

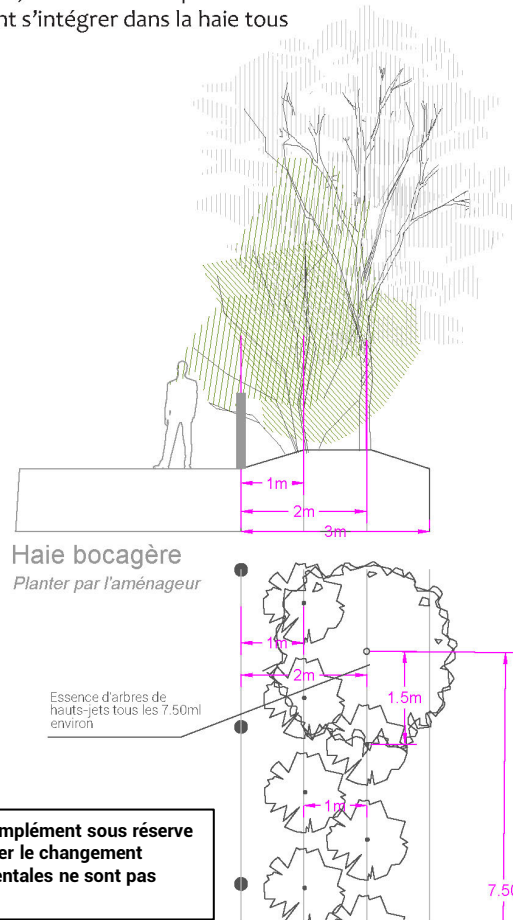
Essences de hauts jets :

ACER campestre (*Erable Champêtre*)
ACER pseudoplatanus (*Erable sycomore*)
SORBUS domestica (*Cormier*)
QUERCUS robur (*Chêne pédonculé*)

Essence arbustives :

CARPINUS betulus (*Chame*)
CORNUS mas (*Cornouiller sauvage*)
CORNUS sanguinea (*Cornouiller sanguin*)
CORYLUS avellana (*Noisetier*)
CRATAEGUS monogyna (*Aubépine*)
EUONYMUS europeus (*Fusain d'Europe*)
ILEX aquifolium (*Houx vert*)
LIGUSTRUM vulgare (*Troène commun*)
LONICERA fragrantissima (*Chevrefeuille*)
MALUS sylvestris (*Pommier sauvage*)
MESPILUS germanica (*Néflier*)
PYRUS communis (*Poirier commun*)
RHAMNUS frangula (*Bourdaïne*)
ROSA canina (*Eglantier*)
SAMBUCUS nigra (*Sureau*)
PRUNUS avium (*Merisier*)
PRUNUS spinosa (*Prunellier*)

***Nota. D'autres essences sont possibles en complément sous réserve
d'être locales au secteur et de pouvoir supporter le changement
climatique. Les essences horticoles ou ornementales ne sont pas
autorisées dans la haie bocagère.**



LA HAIE LIBRE CHAMPETRE

(Haie à planter par l'acquéreur)

A planter sur 1 rang à raison de 1U/1.00ml
(cf. schéma)

A planter à 50cm de la limite minimum.

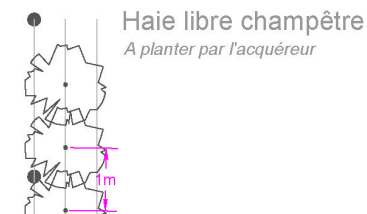
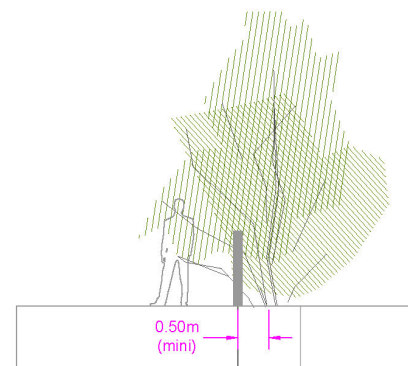
Liste des essences à planter *

Essence arbustives uniquement :

CARPINUS betulus (*Chame*)
CORNUS mas (*Cornouiller sauvage*)
CORNUS sanguinea (*Cornouiller sanguin*)
CORYLUS avellana (*Noisetier*)
CRATAEGUS monogyna (*Aubépine*)
EUONYMUS europeus (*Fusain d'Europe*)
ILEX aquifolium (*Houx vert*)
LIGUSTRUM vulgare (*Troène commun*)
LONICERA fragrantissima (*Chevrefeuille*)
MALUS sylvestris (*Pommier sauvage*)
MESPILUS germanica (*Néflier*)
PYRUS communis (*Poirier commun*)
RHAMNUS frangula (*Bourdaïne*)
ROSA canina (*Eglantier*)
SAMBUCUS nigra (*Sureau*)
SORBUS domestica (*Cormier*)
PRUNUS avium (*Merisier*)
PRUNUS spinosa (*Prunellier*)

***Nota. D'autres essences sont possibles en complément
sous réserve de rester minoritaires et de ne pas donner un
caractère trop ornementale ou horticole à la haie
champêtre.**

Des essences comestibles (à fruits ou à baies) peuvent être
intéressantes en complément (RIBES, RUBUS, ...)



PA10 - RÈGLEMENT

Annexe II – Guide d'entretien d'une haie bocagère



OUTILS

✓ Tronçonneuse :

Outil permettant une taille de précision et la sélection des coupes tout en respectant l'arbre. **Très bon outil.**



✓ Lamier :

Outil permettant une taille rapide des haies grâce à ses lames sur bras articulé. Il ne convient pas à toutes les haies car il laisse des « chicots ». **Bon outil mais pas l'idéal.**



✗ Épareuse :

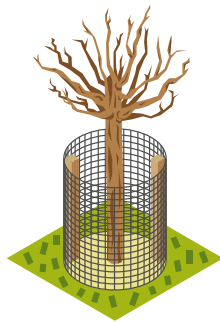
Outil utilisé pour broyer. Il ne convient pas car il éclate les branches et occasionne des dégâts sanitaires. **Outil à proscrire.**



Pensez à nettoyer les outils, les arbres aussi ont des maladies !

QUAND PLANTER LA HAIE ?

De janvier à mars, vers la fin du repos végétatif.



Pensez à protéger les plants du gibier !



Attention à la concurrence !
Si les herbes et broussailles poussent plus vite que le plant, celui-ci risque de se faire étouffer par manque de lumière. Il faut donc débroussailler autour des plants les premières années.



Une fois le plant plus haut que les herbes, plus besoin de débroussailler ! En effet, le manque de lumière des branches basses les fera tomber et vous évitera un élagage futur ! Et la faune vous dira merci !

QUAND ENTREtenir LA HAIE ?

De décembre à mars durant le repos végétatif, moment où la plante se préserve pour le printemps.



Attention, si le bourgeon s'ouvre, c'est trop tard !

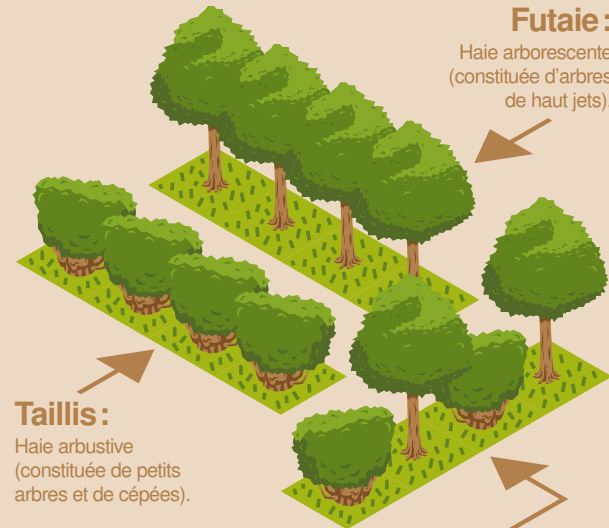


INTÉRÊTS D'UNE HAIE



- ◆ Fournit du bois de chauffe
- ◆ Évite l'érosion (les coulées de boues)
- ◆ Préserve le paysage
- ◆ Accueille la biodiversité
- ◆ Protège du vent
- ◆ Lutte contre la dérive aérienne

— QUEL TYPE DE HAIE ? —



Futaie :

Haie arborescente (constituée d'arbres de haut jets).

Taillis :

Haie arbustive (constituée de petits arbres et de cépées).

Taillis sous futaie :

Haie constituée d'arbres de différentes hauteurs. Meilleur accueil de biodiversité et brise-vent.



2 bis Kermarec - 56150 BAUD
02 97 51 09 37 - www.blavet.bzh

Contact :
bocage@blavet.bzh

Graphisme : Les Fasces Nébulées - www.les-fascas-nebulees.com

GUIDE D'ENTRETIEN D'UNE HAIE BOCAGÈRE



TAILLE DE FORMATION

À réaliser à partir de la 3^e année
en fonction de la vigueur des plants.

C'est la première taille qui donne la forme définitive de l'arbre.

BONNE COUPE

La coupe d'élagage :

Le bourgeon cicatriciel permet à l'arbre de se protéger.
Il faut donc couper de biais légèrement au dessus.



La coupe d'abattage :

Parfois abattre signifie entretenir. Dans ce cas, il convient tout d'abord de faire une encoche ①, puis de réaliser une entaille ② qui indiquera la direction de la chute. La coupe ③ se fait ensuite avec une légère pente pour éviter à l'eau de stagner. Enfin, n'oubliez pas de nettoyer le «peigne» ④ laissé par la chute.



⚠ Taille des arbres autorisée du 16 août au 14 mars

ARBRE DE HAUT JET

Chêne, hêtre, érable, merisier...

À réaliser tous les 10 - 15 ans (selon les espèces).

Réaliser une croissance droite du fût
pour une valorisation en bois bûche ou en bois d'œuvre.



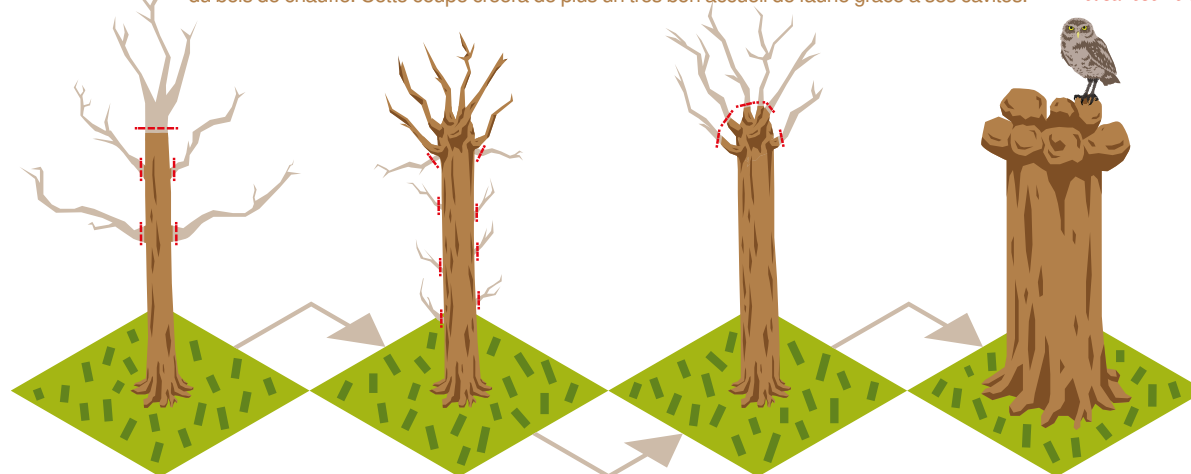
ARBRE TÊTARD

Toutes espèces à quelques exceptions près...

Première coupe à réaliser vers 15 ans pour lui donner sa forme «têtard»
puis entretien régulier sans dépasser 9 ans entre les coupes.

Réaliser un recépage en hauteur pour éviter le broutage des pousses par les animaux et donner du bois de chauffe. Cette coupe créera de plus un très bon accueil de faune grâce à ses cavités.

Restez régulier
sur les coupes pour
ne pas perturber l'arbre
et sa réserve de sève.

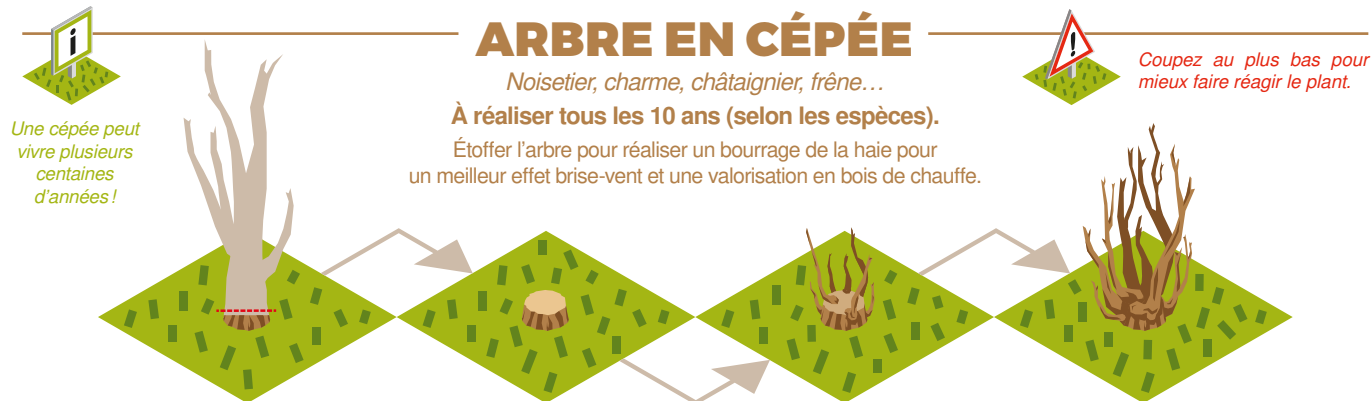


ARBRE EN CÉPÉE

Noisetier, charme, châtaignier, frêne...

À réaliser tous les 10 ans (selon les espèces).

Étoffer l'arbre pour réaliser un bourrage de la haie pour
un meilleur effet brise-vent et une valorisation en bois de chauffe.



PA10 - RÈGLEMENT

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

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

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

Lot n°	Surface env. en m ²	Surface de plancher en m ²
Macrolot	17 517	28 377
1	3 437	5 568
2	6 060	9 817
3	2 425	3 929
4	2 523	4 087
5	2 517	4 078
6	5 950	9 639
7	3 750	6 075
8	2 040	3 305
9	3 822	6 192
10	1 916	3 104
11	1 881	3 047
12	4 756	7 705
13	3 973	6 436
14	3 926	6 360
15	3 705	6 002
16	3 676	5 955
17	2 727	4 418
18	1 740	2 819
19	5 735	9 291
20	5 925	9 599
21	2 944	4 769
	92 945	150 570

PA14 – ETUDE D'IMPACT

Les pièces qui composent l'étude d'impact sont très volumineuses et ne peuvent être chargées sur le guichet numérique.

Comme convenu lors des différents échanges avec les services de la Communauté d'Agglomération Le Cotentin et ceux de la ville de Valognes, l'étude d'impact a été directement transmise à la ville de Valognes parallèlement au dépôt numérique des pièces « urbanisme » de la demande de Permis d'Aménager.

