

DEPARTEMENT DE LA SARTHE
Commune de La Chapelle d'Aligné

Aménagement du lotissement La Liberté

Vialisation de 28 lots libres
et d'un macrolot pour 10 logements locatifs

PA 10.1 - Règlement Ecrit

Maître d'ouvrage	 SARTHE HABITAT	158 avenue Bollée 72019 LE MANS Cédex 2 Tél: 02.43.43.72.72 Email: valerie.saget@sarthe-habitat.fr	
Paysagiste Mandataire	 PAYSAGE CONCEPT	Chanteloup 72210 SOULIGNE FLACE Tél: 02.43.21.82.73 Port: 06.22.05.89.03 Email: paysage.dutheil@orange.fr	
Maître d'oeuvre VRD	 SODEREF Développement	55 rue de l'Antonnière 72650 ST SATURNIN Tél: 02.43.51.10.28 Email: sarthe@soderef-dev.fr	
Bureau d'Etude Environnement	 IAOENN	29 Rue de Chantepie 35770 VERN SUR SEICHE Tél: 02.23.62.38.43 Email: contact@iaoenn.fr	
Plan de référence	INDICE	MODIFICATIONS	DATE
ESQ	A	Présentation initiale	Mars 2024
PA	B	Présentation initiale - Complétude PA	Juin 2024
PRO	C		
DCE	D		
EXE	E		
VISA			

TITRE I – DISPOSITIONS GÉNÉRALES

OBJET ET CHAMP D'APPLICATION DU RÈGLEMENT

Le présent règlement fixe les règles particulières à l'intérieur du lotissement. Il s'applique dans l'assiette foncière de l'opération d'aménagement située Rue de la Promenade / Allée des Primevères / Allée des violettes. Il est opposable en sus du droit des tiers et des règles générales d'urbanisme applicables sur le territoire de la commune de LA CHAPELLE D'ALIGNÉ.

Il est opposable à quiconque détient à quelque titre que ce soit un terrain compris dans l'assiette foncière du Lotissement.

Ce règlement devra être remis à chaque acquéreur de lot, préalablement à la vente.

Les dispositions du présent règlement ne deviendront définitives qu'après approbation par l'autorité administrative.

ADHÉSION AUX PRÉSENTES

La signature des actes comporte l'attribution en pleine propriété d'un lot défini, ainsi que l'adhésion complète aux dispositions du présent règlement dont un exemplaire doit être remis à chaque acquéreur de lot.

Les acquéreurs des lots seront tenus responsables des dégâts provoqués de leur fait ou par leurs entreprises de construction, aux chaussées, bordures, trottoirs, canalisations, plantations et tout équipement des voies du lotissement et devront la remise en état, à leurs frais exclusifs, effectuée par des entreprises compétentes et mandatées à cet effet.

DISPOSITIONS AFFÉRENTES AUX MODIFICATIONS DES RÈGLES POSÉES PAR LE RÈGLEMENT

Le règlement a le caractère d'une disposition réglementaire et ses modifications ne peuvent intervenir, même par voie de tolérance ou de désuétude, par une décision des parties privées, fussent-elles unanimes.

Une modification ne peut intervenir que par voie d'arrêté municipal.

OBLIGATION DU PERMIS DE CONSTRUIRE

Pour tout projet de construction les acquéreurs des lots devront obligatoirement déposer une demande de permis de construire suivant la réglementation en vigueur en mairie de LA CHAPELLE D'ALIGNÉ.

Pour l'édification d'une clôture le long des espaces publics, les propriétaires des lots devront obligatoirement déposer une déclaration préalable suivant la réglementation en vigueur en mairie de LA CHAPELLE D'ALIGNÉ, si celle-ci n'est pas gérée dans le Permis de Construire.

CARACTÈRE ET VOCATION DU SECTEUR

Il s'agit d'un secteur destiné à l'accueil de construction à vocation d'habitat.

Se référer à la surface des plans de vente provisoires

DIVISION DU TERRAIN

La répartition des surfaces est la suivante

N° de Lot	Surface	Surface de plancher autorisée m ²	Côte seuil mini
1	740m ²	250	57,30
2	607m ²	250	57,45
3	406m ²	230	57,50
4	520m ²	230	57,25
5	439m ²	230	58,05
6	414m ²	230	58,00
7	414m ²	230	57,80
8	398m ²	230	57,75
9	450m ²	230	58,95
10	450m ²	230	59,05
11	450m ²	230	59,20
12	450m ²	230	59,25
13	464m ²	230	59,60
14	435m ²	230	59,20
15	487m ²	230	59,05
16	404m ²	230	59,20
17	476m ²	230	59,70
18	470m ²	230	59,85
19	645m ²	230	59,85
20	445m ²	230	59,85
21	510m ²	230	59,60
22	504m ²	230	59,70
23	466m ²	230	60,15
24	489m ²	230	60,30
25	450m ²	230	60,30
26	662m ²	230	60,40
27	534m ²	230	60,25
28	420m ²	230	59,90
Macro-lot A	2 215m ²	950	

Total	15 814 m ²	7 390 m ²	
-------	-----------------------	----------------------	--

Les surfaces définitives seront données par le plan de vente de chaque parcelle

TITRE II – NATURE ET CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

SECTION 1 - Destination des constructions, usage des sols et nature d'activités

Le secteur dans lequel s'inscrit le lotissement est destiné à l'habitat et aux activités nécessaires à la vie et les commodités des habitants.

Article 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les constructions, installations et utilisations du sol de toute nature à l'exception de celles visées à l'article 2 sont interdites.

Article 2 - Occupations et utilisations du sol admises

Dans le respect des prescriptions du plan de règlement graphique, seront autorisés :

- **Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes¹, à condition**
 - Que les côtes de seuil de RDC éventuellement portées dans le tableau de division du terrain et sur le plan de règlement graphique soient respectées.
 - Qu'en cas d'annexe dissociée de type « abris de jardin », l'emprise au sol globale soit limitée à **19m²** et le projet respecte le principe d'implantation porté au règlement graphique.
- **L'aménagement d'équipements d'intérêt collectif et services publics**
 - Que l'activité ne génère **aucun stockage extérieur** de matériaux, équipements ou déchets,
 - Que la superficie nécessaire au **stationnement** lié à cette activité soit prévue sur la parcelle.

1 - LEXIQUE NATIONAL D'URBANISME : « Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale ».

Un abri de jardin est une construction de petite taille, ne disposant pas de fondations. Il peut s'agir d'une construction temporaire, définitive, démontable ou non démontable. Aux yeux du législateur, seule la présence ou l'absence de fondations permet de classer une construction dans la catégorie des abris de jardin.

La surface de plancher de l'abri de jardin représente la surface intérieure de l'abri.

- **Les constructions à vocation d'action sociale (Mam, Crèche...), à condition toutefois :**
 - Que l'activité ne génère **aucun stockage extérieur** de matériaux, équipements ou déchets,
 - Que la superficie nécessaire au **stationnement** lié à cette activité soit prévue sur la parcelle.

Article 3 – Mixité fonctionnelle

Les constructions doivent respecter la règle du document d'urbanisme opposable.

SECTION 2 : Caractéristique urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 4 – Implantation et volumétrie des constructions

Objectif : Favoriser l'implantation des pièces de vie au Sud, avec les espaces extérieurs associés (terrasse, jardin...)

1. Implantation des constructions sur l'unité foncière

a) – Implantation des constructions sur l'unité foncière

Conforme au règlement du document d'urbanisme en vigueur.

b) – Implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes à la circulation automobile

Les constructions doivent respecter la règle du document d'urbanisme opposable, à laquelle le présent règlement rajoute cependant des compléments :

- Pour l'ensemble des lots, l'implantation des constructions est conditionnée au respect des prescriptions de plan de **règlement graphique 10.2**
- Les abris de jardin situés le long des voies et emprises publiques (existants ou futurs), seront implantés en retrait de 1m minimum afin de maintenir la continuité des clôtures. Ils seront accompagnés d'une haie à planter à charge de l'acquéreur.

c) – Implantation par rapport aux limites séparatives

Conformément au règlement du document d'urbanisme en vigueur, la règle d'implantation du PLUi s'applique au contour de l'opération (les lots 1, 2, 3, 5, 12, 13, 18, 19, 24 à 28 sont concernés).

Le présent règlement rajoute cependant des compléments :

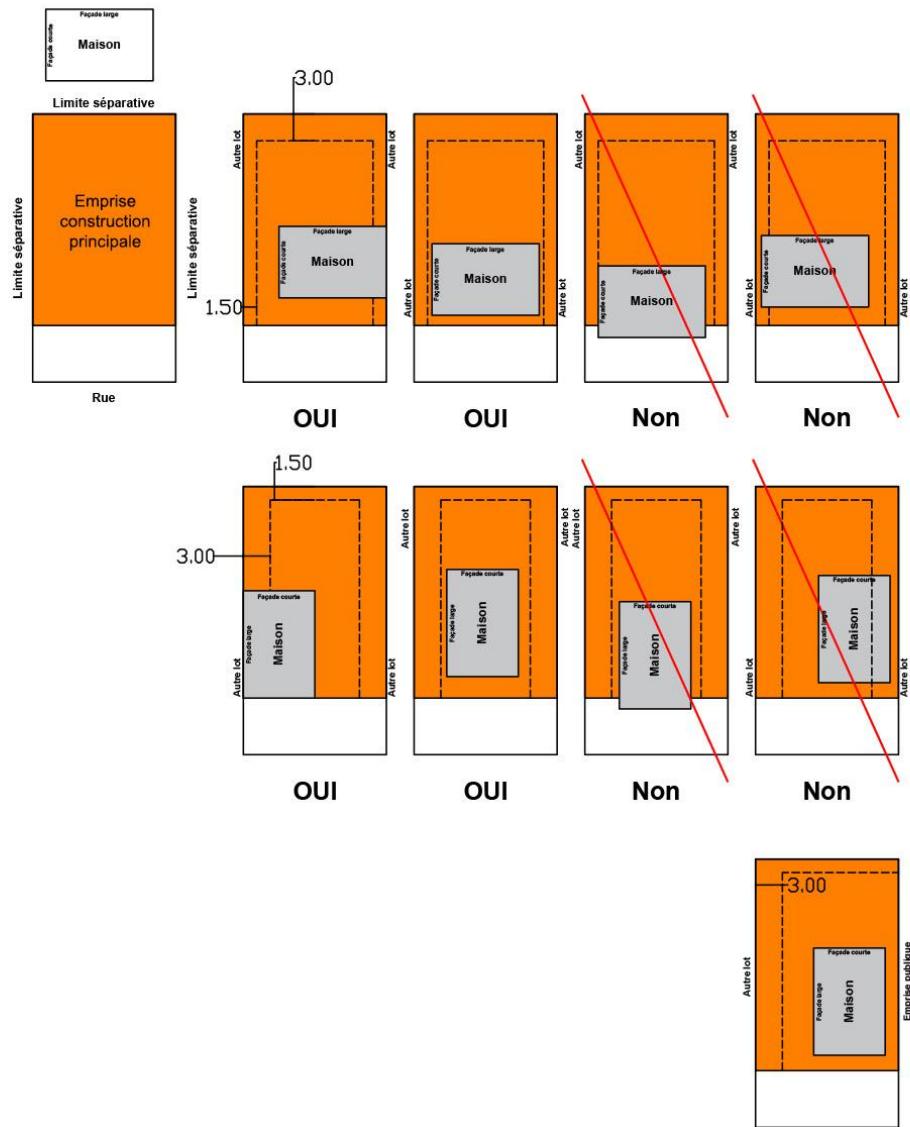
Dans le respect des zones constructibles, les constructions doivent être édifiées :

- Soit d'une limite à l'autre,
- Soit sur l'une des limites en respectant de l'autre côté une marge latérale au moins égale à **1,50m du bâtiment** (distance mesurée à l'égout du toit) **pour la façade la plus courte**, ou **3,00m pour la façade la plus longue**.
- Soit sur aucune des limites en respectant des marges latérales au moins égales à **1,50m du bâtiment** (distance mesurée à l'égout du toit) **pour la façade la plus courte**, ou **3,00m pour la façade la plus longue**.

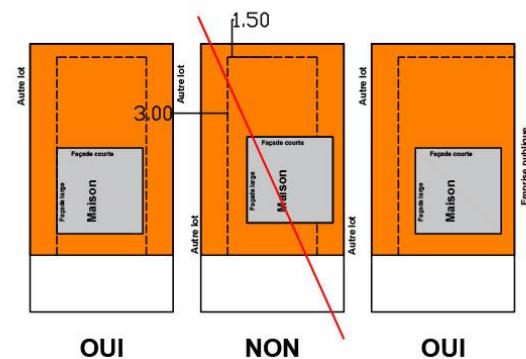
Nota : Dans le cas de maison en L ayant le même linéaire de façade, elles seront considérées comme une façade longue.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Cas de maisons avec façade courte et façade longue



Cas de maisons avec à base carré



- Cas des abris de jardin :

L'implantation des abris de jardin peut être autorisée en dehors de l'emprise de construction principale là où le secteur d'implantation est autorisé sur le règlement graphique. Dans ce cas l'abri sera implanté en retrait de 1m minimum lorsqu'un traitement végétalisé de la limite figure au plan de règlement graphique.

2. Hauteur des constructions

Les constructions doivent respecter la règle du document d'urbanisme opposable, à laquelle le présent règlement rajoute cependant des compléments :

- **Cas des annexes non accolées (hors abris de jardin) :**

La hauteur des annexes non accolées dans la zone constructible sera limitée à 3,20m à l'égout du toit ou 3,40m à l'acrotère.

- **Cas des annexes type abris de jardins :**

La hauteur des annexes de type abris de jardin sera limitée à 2,40m à l'égout du toit ou 2,80m à l'acrotère.

De plus

La hauteur des constructions doit prendre en compte et respecter la cote de seuil minimal figurant sur le plan de règlement graphique (PA10.2) : afin de garantir le bon écoulement gravitaire de la surverse des eaux pluviales en direction du domaine public. Le seuil du dallage le plus bas de la construction ne devra pas être implanté à une cote inférieure à celle indiquée sur le plan de règlement graphique et récapitulée dans le tableau de la division du terrain (p2/19). Ainsi, pour des considérations de terrassement ou d'accessibilité avec la voirie, **les constructions pourront être réhaussées par rapport à la cote seuil minimale indiquée, mais en aucun cas abaissée.**

Exemple :

La construction sur le lot n°4 pourra être implantée à 80.45 (supérieure à la cote minimale de 80.25) afin de prendre en compte les cotes de voirie et le terrain naturel au droit de la construction.

Elle ne pourra cependant pas être implantée à la cote 80.15 (inférieure à la cote 80.25).

Article 5 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1. Façades : matériaux et aspect des constructions

Les constructions doivent respecter la règle du document d'urbanisme opposable.

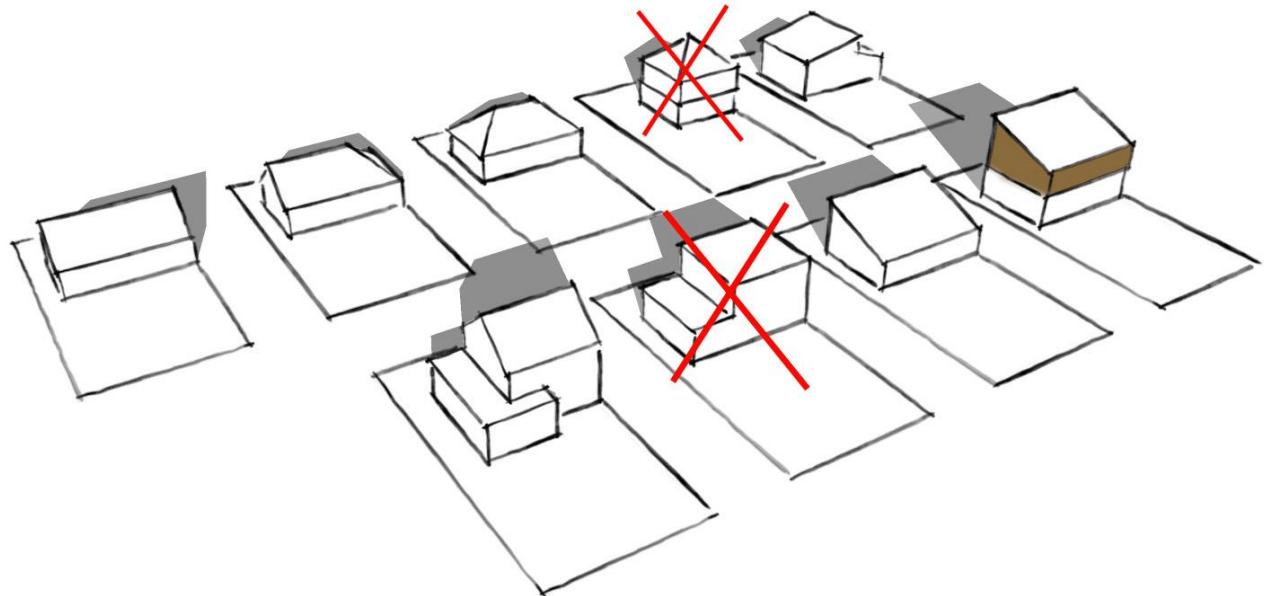
2. Toitures

Les constructions doivent respecter la règle du document d'urbanisme opposable à laquelle le présent règlement rajoute cependant des compléments :

- **Pour les lots libres**

- Les toitures présentant 2 croupes sont autorisées à la condition de présenter un faîte minimum.
- Les toitures monopentes sont autorisées si elle présente un angle compris entre 10° et 20°. Dans le cas d'une construction R+1 avec toit monopente, la couleur des murs de l'étage devra être de couleur similaire au matériau de couverture préférentiel cité au document d'urbanisme : tuile plate en terre cuite ou ardoise, tonalité moyenne à sombre, de couleur mate (non réfléchissante). Le bardage bois naturel, non teinté, non peint de type châtaignier, cèdre rouge ou douglas est autorisé.
- Les toitures terrasses sont autorisées sur les volumes secondaires, si elles ne représentent pas plus de 30% de la surface au sol de la construction. Leur hauteur, y compris acrotère ne pourra pas excéder l'égout du toit de la toiture à laquelle elle se rapporte.

- Les toitures 4 pans type « pointe de diamant » (2 croupes sans faitage) sont interdites.



- Pour le Macrolot

Les règles du PLU s'appliquent

3. Clôtures

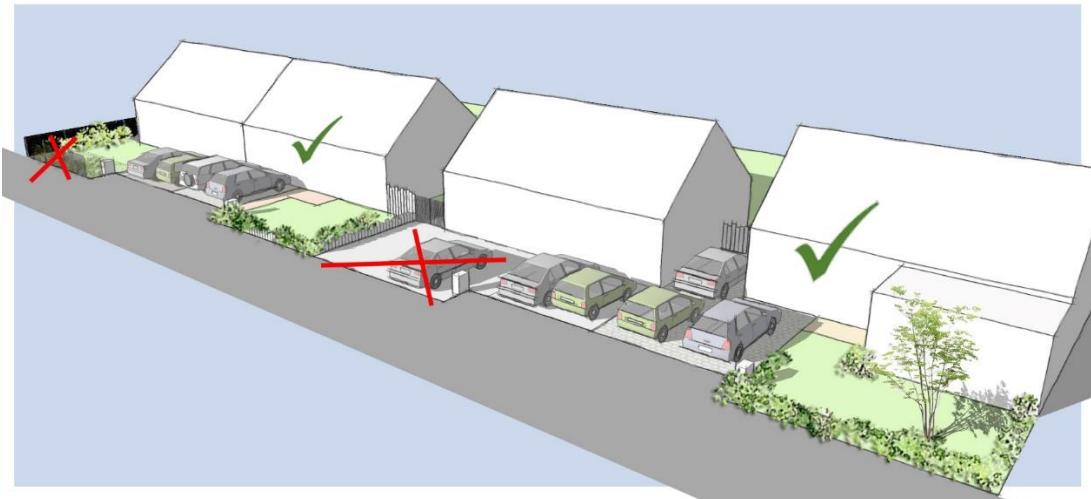
Objectifs : Le traitement des limites de terrain contribue à l'intimité du jardin. Vues de la rue, ces limites participent à l'ambiance du quartier : c'est pour cela qu'une harmonie d'ensemble sera recherchée par le traitement de ces limites, avec ou sans clôture.



Les constructions doivent respecter la règle du document d'urbanisme opposable :
Les clôtures doivent être en priorité végétalisée et permettre le passage de la petite faune locale.

à laquelle le présent règlement rajoute cependant des compléments :

- **Clôture de type 1** : Ce sont des limites avec des voies ouvertes à la circulation automobile et où il y aura une recherche d'intimité.
 - La limite sera traitée avec une **haie vive composée d'essences figurant dans la palette végétale jointe**, doublée ou non de grilles ou grillage, possible en limite de propriété ou tout autre dispositif à claire voie dont la hauteur totale ne peut dépasser **1,50m par rapport au niveau de tête de bordure de la voirie**.
 - Un linéaire occultant non végétal de 40% maximum du linéaire concerné peut être réalisé, sur une hauteur maximum de **1,50m par rapport au niveau de tête de bordure de la voirie**,
 - soit en mur traditionnel de pierre de pays, d'un mur enduit ou d'une clôture gabion.
 - soit d'un muret en pierre de pays ou enduit d'une hauteur comprise entre 40cm et 60cm et surmonté d'un dispositif à claire voie (plastique interdit, couleur blanche interdite, couleur gris anthracite interdite).
- **Clôture de type 2** : Ce sont des limites avec des voies ouvertes à la circulation automobile, avec un espace d'accueil devant la construction.
 - L'espace situé entre la rue et la maison sera paysagé : bande plantée ou engazonnée en rive de voie, sur l'emprise privative et à charge de l'acquéreur.



- Possibilité de clôturer dans l'alignement de la façade,
 - soit par un grillage à mailles rectangulaires ou carré d'une hauteur maximale de 1,50m doublé d'une haie côté rue,
 - soit par une palissade bois à claire-voie, d'une hauteur maximale de 1,50m, l'ensemble devant être en harmonie avec la maison et l'aménagement de l'espace libre entre la maison et la rue.
- **Clôture de type 3** : Ce sont des limites avec le domaine public non ouvert à la circulation automobile et où il y aura une recherche d'intimité.
 - La limite sera traitée avec une **haie vive composée d'essences figurant dans la palette végétale jointe**, doublée ou non de grilles ou grillage possible en limite

de propriété ou tout autre dispositif à claire voie dont la hauteur totale ne peut dépasser **1,50m par rapport au terrain naturel**.

- Un linéaire occultant non végétal de 40% maximum du linéaire concerné peut être réalisé, sur une hauteur maximum de **1,50m par rapport au terrain naturel**,
 - soit en mur traditionnel de pierre de pays, de mur en gabion ou d'un mur enduit,
 - soit de panneaux bois, lisse, clôture végétale tressée ou palissée, etc. dont la hauteur totale ne peut dépasser **1,50m par rapport au terrain naturel**.
- **Sur les autres limites**
Conforme au règlement du document d'urbanisme en vigueur
à laquelle le présent règlement rajoute cependant des compléments :
La hauteur des clôtures se calcule par rapport au terrain naturel

Il est rappelé que les dispositifs ci-dessous ne font pas partie des séparations pleines autorisées ni des séparations à claire voie.



Il est rappelé que les clôtures doivent permettre le passage de la petite faune



Article 6 – Traitement environnemental et paysager des espaces bâtis et abords des constructions

1. Traitements des abords

Les projets de constructions doivent respecter la règle du document d'urbanisme opposable.

2. Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Les projets de constructions doivent respecter la règle du document d'urbanisme opposable.

3. Espaces libres et plantations

Les projets de constructions doivent respecter la règle du document d'urbanisme opposable, à laquelle le présent règlement rajoute cependant des compléments :

- Pour les limites de type 1 et 3, les végétaux composants les haies seront au minimum de 4 essences/types différents et implantés en mélange. Le choix des essences s'appuiera sur la liste des espèces végétales figurant en annexe du règlement du PLUi et complété par la liste figurant page ci-contre. Prévoir la plantation d'un sujet tous les 70cm.
- Plantation d'un arbre au minimum d'essence locale sur chaque lot libre

Article 7 – Stationnement

1. Stationnement des véhicules motorisés

Les projets de constructions doivent respecter la règle du document d'urbanisme opposable, à laquelle le présent règlement rajoute cependant des compléments :

- Pour les Lots libres :
Pour faciliter le stationnement privé en dehors des voies publiques, chaque acquéreur sera tenu de réaliser une aire de stationnement extérieure non constructible de
 - 25,00 m² utiles (larg : 5,00 m x prof : 5,00 m), en relation directe avec l'accès à la parcelle
- Un stationnement élargit pourra être autorisé pour les constructions à destination d'équipements publics d'intérêts collectifs afin de favoriser le stationnement des visiteurs sur la parcelle et non sur le domaine public,
Seulement sur les lots 2, 5 à 7, 16, 21 et 22, à condition :
Que le stationnement soit perméable de type dalles gazon, pavés à joints de gazon, bandes de roulement... pour que l'emprise garde son caractère premier « d'espace jardiné ».
- Possible sur les lots 14, 17, 20, 23 et 27, à condition :
Que le stationnement se fasse depuis la voie secondaire et non les voies en impasse

Que le stationnement soit perméable de type dalles gazon, pavés à joints de gazon, bandes de roulement... pour que l'emprise garde son caractère premier « d'espace jardiné ».

Dans tous les cas le stationnement complémentaire ne pourra pas remettre en cause les ouvrages sur les espaces publics : noue, cheminement, plantations.

2. Stationnement des vélos

Les projets de constructions doivent respecter la règle du document d'urbanisme opposable.

SECTION 3

Equipement et réseaux

Article 8 – Desserte par les voies publiques ou privées

1. Caractéristiques des voies nouvelles

Les projets de constructions doivent respecter la règle du document d'urbanisme opposable, à laquelle le présent règlement rajoute cependant des compléments :

2. Conditions d'accès aux voies

Les projets de constructions doivent respecter la règle du document d'urbanisme opposable, à laquelle le présent règlement rajoute cependant des compléments :

➤ Pour les lots libres :

Pour accéder aux aires de stationnement sur emprise privative les parcelles ont un accès de 6m de large sur l'espace public mis à part

- pour les lots : 9 à 12, 18, 28 qui ont une largeur d'accès de 5,00m
- pour les lots 24 et 26 qui ont une largeur d'accès de 5,50m
- et le lot 2, 13 et 27 qui ont une largeur d'accès supérieur à 6m (largeur indiqué au plan de règlement graphique)

La largeur indiquée sur le règlement graphique correspond à la dimension de l'accès (= abaissement des bordures)

➤ Il ne sera accepté qu'un seul accès véhicule par lot accueillant une construction à destination de logement.

➤ Pour le Macro-lot :

Un accès par logement est autorisé de 3m de large minimum. L'accès peut regrouper côté à côté l'accès au garage et à la place aérienne si toutes deux existent.

Article 9 – Desserte par les réseaux

1. Alimentation en eau potable

Les constructions doivent respecter la règle du document d'urbanisme opposable.

2. Alimentation en eau usées

Les constructions doivent respecter la règle du document d'urbanisme opposable.

3. Gestion des eaux pluviales

Les constructions doivent respecter la règle du document d'urbanisme opposable, à laquelle le présent règlement rajoute cependant des compléments :

➤ Chaque acquéreur (hormis le macrolot A de 10 logements) devra mettre en place une gestion pluviale à la parcelle, permettant l'infiltration de la pluie de période de retour 10 ans. Ainsi, chaque lot devra mettre en place un stockage pluvial d'un volume imposé. Il est calculé pour infiltrer la pluie décennale de 2h (soit 29 mm).

Le choix de l'ouvrage pluvial est laissé au porteur de projet parmi :

- Une rétention dans la structure de l'enclave privative
- Un jardin de pluie au point bas de la parcelle lorsque celui-ci dispose d'un exutoire vers l'espace public
- Information complémentaire en annexe du présent règlement (Annexe 2)

Le secteur vers où surverser pour des évènements plus importants est signalé sur le plan de règlement graphique.

Le Permis de construire devra être accompagné d'une annexe, présentant le calcul de dimensionnement des ouvrages d'infiltration prévus (jardin de pluie, noue, tranchée drainante...), et l'emplacement du dispositif d'infiltration.

- **La hauteur des constructions doit prendre en compte et respecter la cote de seuil minimal figurant sur le plan de règlement graphique (PA10.2)** : afin de garantir le bon écoulement gravitaire de la surverse des eaux pluviales en direction du domaine public. Le seuil du dallage le plus bas de la construction ne devra pas être implanté à une cote inférieure à celle indiquée sur le plan de règlement graphique et récapitulée dans le tableau de la division du terrain (p2/19). Ainsi, pour des considérations de terrassement ou d'accessibilité avec la voirie, les constructions pourront être réhaussées par rapport à la cote seuil minimale indiquée, mais en aucun cas abaissée.

Exemple :

La construction sur le lot n°4 pourra être implantée à 80.45 (supérieure à la cote minimale de 80.25) afin de prendre en compte les cotes de voirie et le terrain naturel au droit de la construction.

Elle ne pourra cependant pas être implantée à la cote 80.15 (inférieure à la cote 80.25).

4. Alimentation en énergie et communication

Les constructions doivent respecter la règle du document d'urbanisme opposable.

5. Collecte des déchets ménagers

Les constructions doivent respecter la règle du document d'urbanisme opposable.

ANNEXE 1 au présent règlement

Liste des essences pour Limites de type 1 et 2

Persistant :

Coronilla emerus
Coronille



Ligustrum vulgare
Troène vulgaire



Osmanthus burkwoodii
Osmanthe



Abelia grandiflora
Abelia



Atriplex halimus
Pourpier de mer



Photinia robusta x Compacta
Photinia



Pittosporum tenuifolium
Pittospore à petites feuilles



Viburnum odoratum
viorne parfumée



Viburnum tinus purpureum
Laurier tin



Végétaux caduc page suivante ⇨

Liste des essences pour Limites de type 1 et 2 suite

Caduc :

Cornus sanguinea
Cornouiller sanguin



Viburnum opulus
Viorne aubier



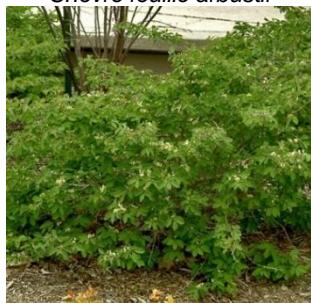
Malus x perpetu 'Everest'
Pommier fleurs



Rhamnus frangula
Bourdaine



Lonicera xylosteum
Chèvre feuille arbustif



Acer campestre
Erable



Carpinus betulus
Charme



Aronia prunifolia 'Viking', Cornus alba 'Gauchaultii', Euonymus alatus 'compactus', Syringa microphylla, Syringa vulgaris, Philadelphus (divers variétés), Spiraea prunifolia 'Plena', Weigelia 'Marjorie'...

Pour limiter le développement, penser aux **Plante grimpantes** :
Jasmin d'hiver, chèvrefeuille, clématites, Bignone

ANNEXE 2 au présent règlement

Rappel de la gestion pluviale du lotissement

Le principe de gestion du ruissellement pluvial retenu sur ce nouveau quartier a pour objectif prioritaire la protection des habitations du quartier et des zones urbaines aval ainsi que la préservation du milieu naturel. Pour atteindre ces objectifs, le projet prévoit l'infiltration des eaux pluviales conformément à la réglementation (loi sur l'eau) et la limitation et/ou le ralentissement du ruissellement pluvial.

Le principe de gestion des eaux pluviales a été construit sur la base d'une gestion à la parcelle, pour les lots et d'un ensemble d'espaces paysagers à ciel ouvert d'infiltration (noue, espace-vert creux...) sur l'espace public. Enfin la collecte et l'évacuation des eaux, se fera entièrement en surface via des noues et caniveaux ; le projet ne prévoit pas de réseau pluvial et donc pas de boîte de branchement pour les rejets des eaux pluviales des lots libres.

Une attention particulière devra être portée à la limitation de l'imperméabilisation sur la parcelle. Cela passe, par exemple, par le choix de revêtements non-imperméabilisés (espace-vert, pelouse, gazon renforcé en mélange terre-pierre, toiture végétalisée, pavé à joints engazonnés, bitume ou béton drainant, pas japonais, graviers, stationnement végétalisé, ...).

Règles de gestion pluviale à la parcelle

Chaque acquéreur (hormis le macrolot A de 10 logements) devra mettre en place une gestion pluviale à la parcelle, permettant l'infiltration de la pluie de période de retour 10 ans.

Le choix de l'ouvrage pluvial est laissé au porteur de projet parmi :

- Une rétention dans la structure de l'enclave privative
- Un jardin de pluie au point bas de la parcelle lorsque celui-ci dispose d'un exutoire vers l'espace public

Ainsi, chaque lot devra mettre en place un stockage pluvial d'un volume imposé. Il est calculé pour infiltrer la pluie décennale de 2h (soit 29 mm) pour un projet d'imperméabilisation moyenne (soit 150 m²).

Calcul du volume de rétention = 0,029 x 150 m² = 4,4 m³ utiles

Calcul du volume de matériaux poreux = 4,4 / 0,35 = 12,4 m³ de grave poreuse 35% de vide
L'espace public dispose de caniveaux et noues adaptés pour recevoir la surverse des ouvrages à la parcelle. Celle-ci devra se faire en surface uniquement.

Schéma du massif poreux sous enclave privative :

Vue en coupe

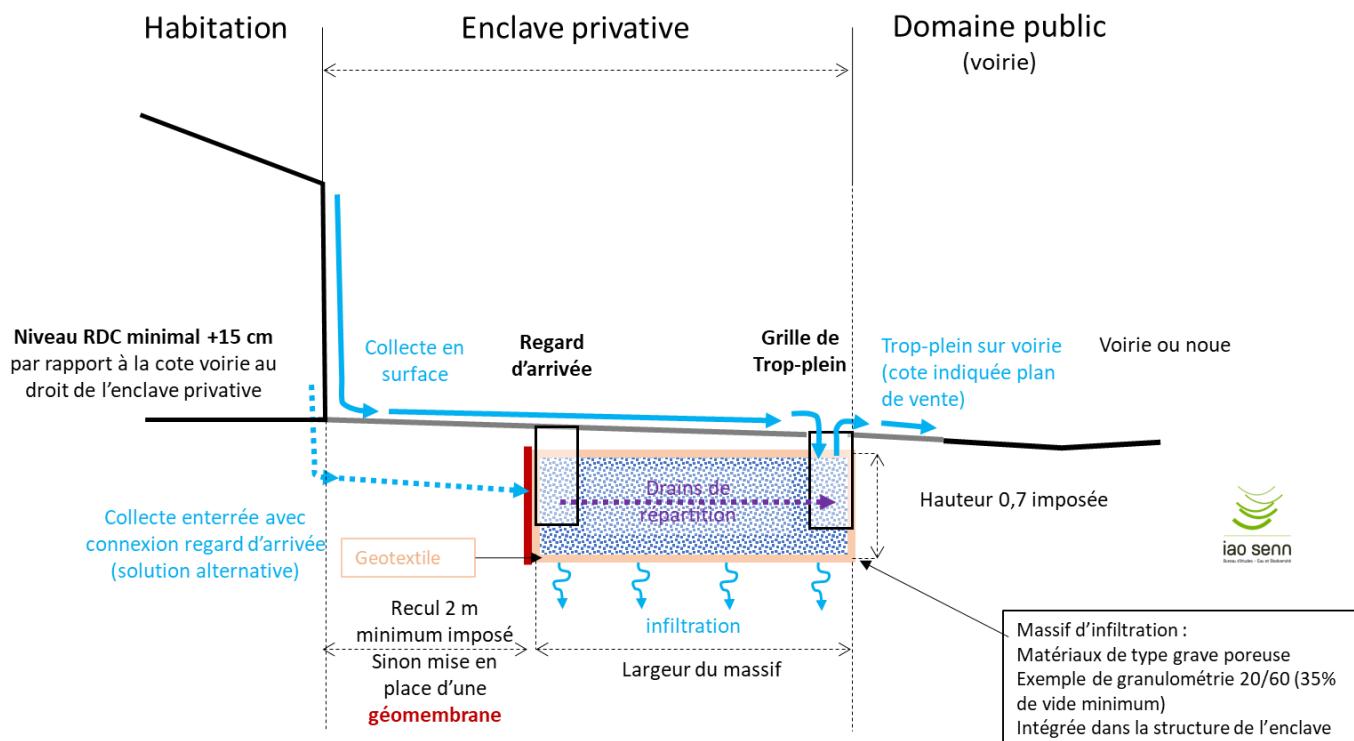
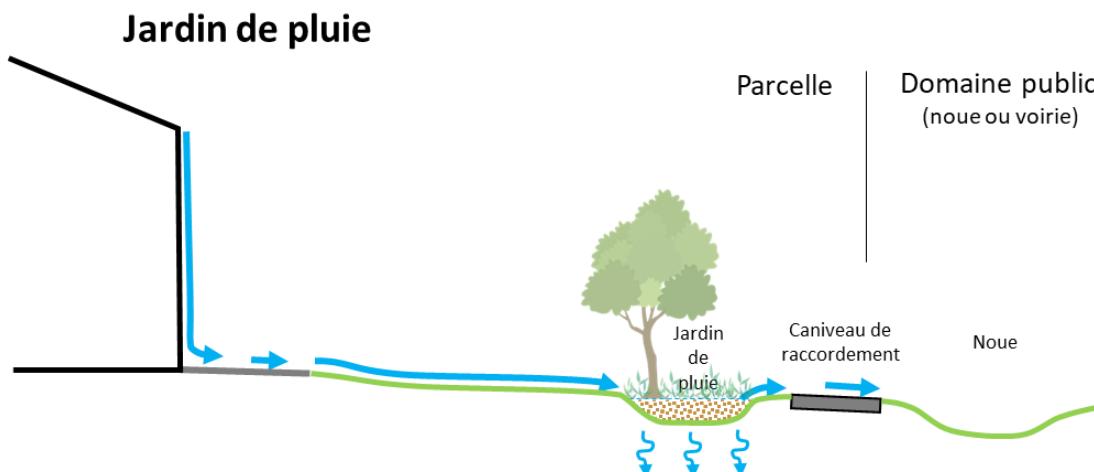


Schéma du jardin de pluie



Préconisations techniques

L'infiltration devant se faire à faible profondeur, dans les premières couches du sol, le fond des ouvrages ne devra pas dépasser 1 m de profondeur. Dans le cas de massif d'infiltration, la hauteur de l'ouvrage est limitée à 70 cm de profondeur.

Enfin, il est imposé un recul de 2m minimum entre les limites de l'ouvrage et l'habitation, ou les habitations voisines, afin d'éviter les interconnexions avec les fondations. Si ça n'est pas possible, une géomembrane devra être posée le long de la paroi concernée.

Dans le cas d'un massif poreux, les consignes suivantes sont préconisées, avec la mise en place :

- D'un regard d'arrivée et d'un regard de trop-plein, visitables, connectés au drain de répartition. Ces regards permettent d'assurer le contrôle et l'entretien du dispositif.
- D'un drain de répartition de l'eau dans le massif
- De graves poreuses offrant 35 % de vide minimum, entourées d'un géotextile permettant d'éviter le colmatage par les fines du sol
- D'une scarification du fond et des parois, afin de limiter l'effet de lissage des parois lors de la création de la fosse destinée au massif il est recommandé d'effectuer
Un massif poreux peut être intégré à la structure de l'enclave privative.

Chaque projet devra préciser les points suivant lors de l'instruction du permis de construire :

- Le niveau de RDC coté (m NGF),
- La position des descentes de gouttière,
- Cheminements hydrauliques des EP,
- La localisation et les caractéristiques de l'ouvrage d'infiltration,
- Cote et localisation du trop-plein.

Préconisations phase travaux :

La phase de chantier est la plus délicate pour la mise en œuvre des dispositifs d'infiltration. Le colmatage des massifs et des fonds des fouilles peut engendrer le dysfonctionnement des ouvrages.

Une attention particulière doit être apportée par les constructeurs et les entreprises.

La mise en œuvre de la gestion pluviale à la source (écoulement de surface et ouvrage d'infiltration) modifie les principes habituels de construction des pavillons.

Nous attirons l'attention des constructeurs afin qu'ils adaptent leurs principes constructifs (drainage périphérique, canalisation de collecte des gouttières, remblaiement des tranchées, entretien des ouvrages, etc.).

Lors des travaux réalisés sur les habitations et accès, les dispositifs de gestion des eaux pluviales publics (noue de collecte, caniveaux, espace-vert creux...) seront déjà mis en forme. Le ruissellement pourra donc être dirigé de manière définitive comme indiqué ci-dessus.

Toutefois, en phase de travaux 2 points de vigilance :

- **Les terrassements sur la parcelle ne doivent pas obstruer, combler, modifier la pré-forme des noues présentes sur les emprises publiques**
- **Le ruissellement d'eau boueuse doit être contrôlé afin de ne pas colmater les ouvrages (regard, caniveaux, noues). Pendant la phase travaux, privilégier la gestion de l'écoulement de l'eau par un passage dans une zone de décantation avec débordement qui permet de limiter le déplacement de terre vers les espaces publics.**

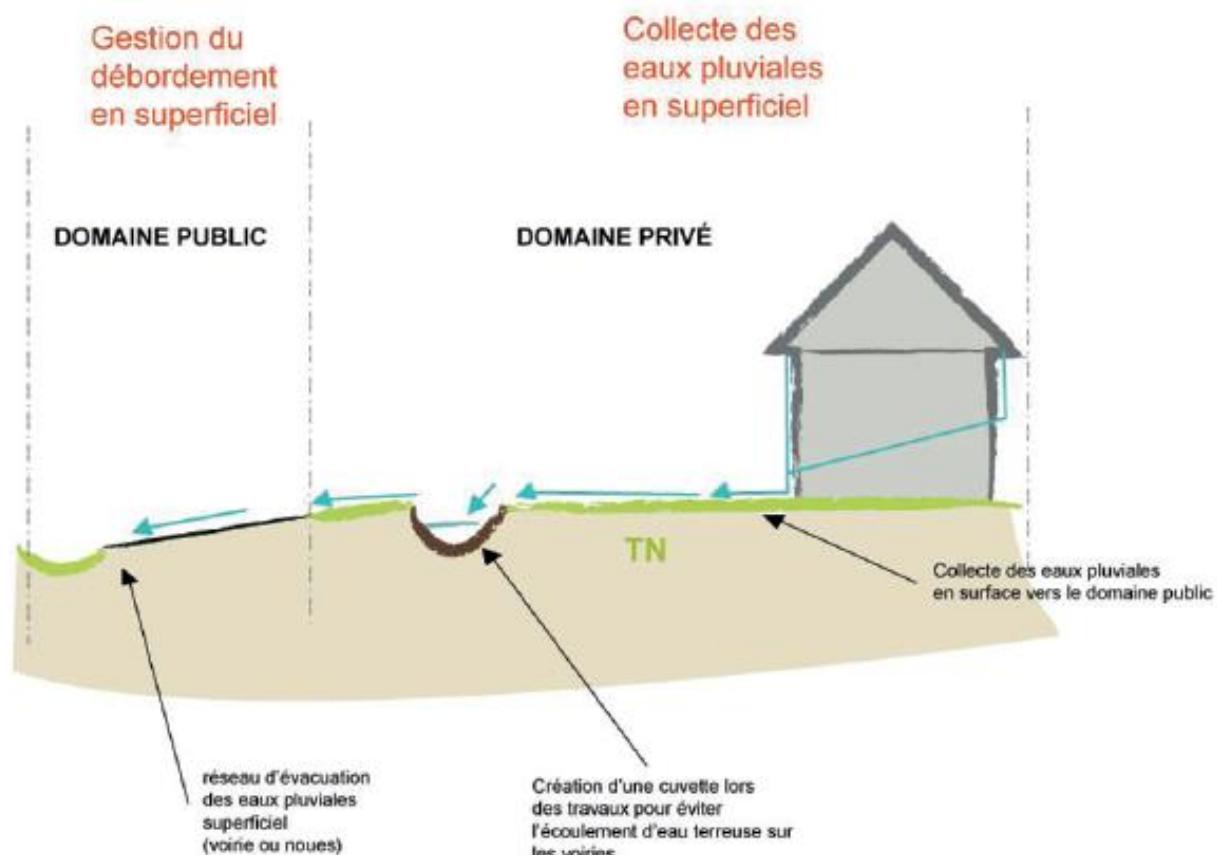


Schéma de principe d'une zone de décantation sur le chemin de l'eau à l'exutoire de la zone de travaux – volume nécessaire 2 m³