

Lotissement communal « Tivoli »



Département de la Charente Maritime

Commune de MONTENDRE

**DEMANDE DE
PERMIS D'AMENAGER**

PIECE N°3

REGLEMENT DU LOTISSEMENT

Août 2015

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

Article 0-1 Objet du règlement

Le présent règlement s'applique à l'intérieur du lotissement " *Tivoli*", situé sur le territoire de la commune de MONTENDRE, tel que le périmètre en est défini sur le Plan de composition et autres documents graphiques du dossier de demande d'autorisation.

Il ne s'applique qu'aux espaces privatifs et fixe les règles de servitudes d'intérêt général imposées dans l'assiette foncière du lotissement.

Article 0-2 Champ d'application

Le présent règlement est applicable en sus du droit des tiers et des règles générales d'urbanisme applicables sur le territoire de la commune de MONTENDRE, à savoir le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.), dont les dispositions les plus importantes seront rappelées dans le présent règlement.

Il est opposable à quiconque détient à quelques titres que ce soit un terrain compris dans l'assiette foncière du lotissement " *Tivoli*", et doit être rappelé dans tous les actes de succession, de vente et de location d'un lot, par voie de reproduction intégrale.

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

Article 0-3 Durée d'application

Les règles du présent règlement du lotissement deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir.

Article 0-4 Modification du lotissement à l'initiative des colotis

La modification des présentes règles peut intervenir lorsque les deux tiers des propriétaires détenant ensemble la moitié de la superficie du lotissement ou la moitié des propriétaires détenant au moins les deux tiers de cette superficie le demandent ou l'acceptent. Ainsi l'autorité compétente peut prononcer la modification de tout ou partie des documents, notamment du règlement relatif à ce lotissement, si cette modification est compatible avec la réglementation d'urbanisme applicable.

Le premier alinéa ne concerne pas l'affectation des parties communes du lotissement.

Jusqu'à l'expiration d'un délai de cinq ans à compter de l'achèvement du lotissement, la modification mentionnée à l'alinéa précédent ne peut être prononcée qu'en l'absence d'opposition du lotisseur si celui-ci possède au moins un lot constructible. (Cf. Article L442.10 du code de l'Urbanisme)

Article 0-5 *Application des règles particulières à certains lots*

Le plan de composition du lotissement prévoit la création de 19 lots numérotés de 1 à 19. Lorsqu'un article du présent règlement de lotissement prévoit l'application d'une règle spécifique à certains lots, il faut en déduire que la règle s'appliquera également sur les lots ultérieurement créés du fait de fusion et/ou division de lot, et qui seraient compris dans l'emprise foncière de ces lots.

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES

AU MODE D'UTILISATION ET D'OCCUPATION DU SOL

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Rappels

Les demandes de défrichement présentées en application des articles L.311-1 et L.312-1 du Code Forestier sont rejetées de plein droit dans les espaces boisés classés figurés au document graphique (article L.130-1 du Code de l'Urbanisme).

2. Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

Les occupations et utilisations du sol visées à l'article 2 si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées et les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) Les constructions à usage industriel et d'entrepôts.
- b) Les constructions à usage artisanal.
- c) Les bâtiments d'exploitation agricole, viticole, sylvicole, horticole ou d'élevage.
- d) Les terrains de camping ou de caravanes et de mobil-homes, les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement isolé des caravanes et des mobil-homes.
- e) Les habitations légères de loisirs et parcs résidentiels de loisirs.
- f) Les dépôts de déchets de toute nature non liés à une activité autorisée dans la zone, excepté les containers mis à disposition du public, sur emprise publique ou privée, de récupération de verre, plastique, papier...
- g) Les dépôts de ferrailles usagées et de véhicules hors d'usage.
- h) Les antennes et pylônes, autres que ceux liés aux besoins privés de l'habitat et des activités existantes.
- i) Les Installations classées pour la protection de l'environnement qui ne sont pas compatibles avec le caractère de la zone urbaine, et qui ne répondent pas aux besoins et habitants et usagers.
- j) Le stationnement des poids lourds, caravanes, remorques etc...

ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. Rappels

- a) L'implantation des établissements nuisants et, réciproquement, l'implantation des habitations de tiers par rapport à ces établissements (tels que les bâtiments d'élevage et leurs annexes nuisantes) relèvent de l'application de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme.
- b) L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable.
- c) Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- d) Les démolitions sont soumises au permis de démolir.
- e) Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au document graphique.
- f) La commune étant classée commune forestière, obligation est faite de respecter les règles de débroussaillage, imposées par l'article 33 de la loi n°2001-602 du 9 Juillet 2001.

2. Sont autorisées sous conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage d'habitation et leurs annexes,
- Sur les lots n°11 à 19 : les constructions à usages de bureaux et de service et de commerce, dans la limite de 150 m² de surface de plancher par lot.
- les constructions à usage d'équipements collectifs, publics ou privés,
- les aires de jeux et sports ouverts au public,
- La création, l'extension ou la transformation d'installations classées pour la protection de l'environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone urbaine et répondent aux besoins et habitants et usagers,
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...).
- les aires de stationnement ouvertes au public.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 3 - ACCES ET VOIRIE

Les accès aux lots se feront conformément aux indications du plan de composition. Ils devront notamment respecter les altimétries de raccordement définies sur les plans de vente remis aux acquéreurs.

Lorsque les accès sont précisés à titre indicatif sur le plan de composition du lotissement, l'acquéreur du lot est libre de créer un nouvel accès au lot dans la mesure où ce dernier ne présente pas un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou des personnes utilisant cet accès. Cet accès devra répondre à des conditions satisfaisantes de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, et devra être dimensionné en fonction de l'occupation prévue. Il ne saurait être inférieur à 3m et devra respecter les altimétries définies sur le plan de de vente remis aux acquéreurs.

ARTICLE 4 - RESEAUX DIVERS

Les constructions seront obligatoirement raccordées aux réseaux mis en place par le lotisseur.

1. EAU POTABLE

Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol à usage d'habitation, de service ou d'activité sera raccordé au réseau public d'adduction d'eau par le biais du coffret installé sur le lot par le lotisseur dans le cadre du programme d'aménagement.

Le raccordement des constructions à partir de ce coffret reste à la charge de l'acquéreur du lot.

2. ASSAINISSEMENT

a) Eaux usées

Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol à usage d'habitation, de service ou d'activité doit être raccordé au réseau public d'assainissement mis en place par le lotisseur. L'évacuation des eaux usées et des effluents non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'autorisation du gestionnaire.

b) Eaux pluviales

Chaque acquéreur de lot aura l'obligation de réaliser, à sa charge, la collecte, le stockage et l'infiltration des eaux pluviales issues de toute construction ou installation nouvelle ou aménagement, conformément aux notices jointes au présent règlement du lotissement.

Si localement, la capacité du sol ne permet pas une infiltration totale des eaux de ruissèlement sur le lot, les eaux stockées pourront être rejetées dans les noues et les réseaux mis en place par le lotisseur dans la limitation de 3 l/s/ha.

Sur les lots n°2 à 10, le rejet des eaux pluviales sans stockage dans les noues est autorisé dans la limite d'une équivalence de 150m² par lot. Au-delà, une solution de stockage et d'infiltration doit être mise en œuvre sur le lot.

Les autres eaux pluviales de ruissellement resteront soumises au libre écoulement, conformément aux articles 640 et 641 du Code Civil.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant aux rejets des eaux aux noues (canalisations, regards, gargouilles en fonte) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur.

Le rejet des eaux pluviales est strictement interdit dans le réseau d'eaux usées.

3. RESEAUX DIVERS

La création, l'extension et les renforcements des réseaux divers de distribution (électriques, téléphoniques, radiodiffusion, télévision,...) ainsi que les nouveaux raccordements devront être réalisés, obligatoirement, en souterrain.

ARTICLE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Le plan de composition détermine la forme et la superficie du lot. Le regroupement de deux lots contigus est autorisé. La subdivision est également permise dans le cadre du respect des dispositions du code de l'urbanisme.

La superficie sera définitivement fixée dans le plan de masse et de bornage, qui sera obligatoirement joint à la demande de permis de construire. Ce plan sera dressé par un géomètre-expert inscrit au Tableau de l'Ordre des Géomètres-Experts.

ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. L'implantation est définie pour chacun des lots comme suivant :

Lots 1 et 12 : Les constructions, au nu du mur de façade (balcons et débords de toitures jusqu'à 1 mètre non compris), seront implantées avec un recul compris **entre 0 et 15 mètres** par rapport à l'alignement des voies nouvelles du lotissement.

Lots 2 à 10 : Les constructions, au nu du mur de façade (balcons et débords de toitures jusqu'à 1 mètre non compris), seront implantées **à l'alignement** des voies nouvelles du lotissement.

Lot 11 : Les constructions, au nu du mur de façade (balcons et débords de toitures jusqu'à 1 mètre non compris), seront implantées **à l'alignement d'au moins une des voies** nouvelles du lotissement bordant le lot. Pour les parties de la construction qui ne seraient pas situées à l'alignement d'une voie, elles devront respecter un recul minimal de 3 m par rapport celui-ci.

Lot 13 : Les constructions, au nu du mur de façade (balcons et débords de toitures jusqu'à 1 mètre non compris), seront implantées :

- avec un recul compris entre 5 et 15 mètres par rapport à l'alignement de la voie nouvelle du lotissement bordant le lot au sud,
- avec un recul compris entre 0 et 15 mètres par rapport à l'alignement de la voie nouvelle du lotissement bordant le lot à l'ouest.

Lots 14 à 16 : Les constructions, au nu du mur de façade (balcons et débords de toitures jusqu'à 1 mètre non compris), seront implantées à l'alignement de la voie nouvelle du lotissement et respecteront un recul minimum de 3m par rapport à l'accès commun (lots 14 et 15).

Lots 17 et 18 : Les constructions respecteront un recul de 3m minimum par rapport à l'accès commun.

Lot 19 : Les constructions, au nu du mur de façade (balcons et débords de toitures jusqu'à 1 mètre non compris), seront implantées avec un recul compris entre 5 et 15 mètres par rapport à l'alignement de la voie nouvelle du lotissement.

2. Toutefois, lorsque la destination, l'importance ou les caractéristiques de la construction le justifient, des dispositions différentes pourront être autorisées, après examen des pièces du permis de construire démontrant la pertinence des choix architecturaux et techniques.

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. POUR LES LIMITES SÉPARATIVES ABOUTISSANT AUX VOIES

Lots 1, 11 à 13, 16 et 19 : Les constructions seront implantées

- **en ordre discontinu**, c'est-à-dire sans contiguïté avec les limites séparatives touchant la voie, en respectant une distance minimum de 3m par rapport à ces limites.
- **en ordre semi continu**, c'est-à-dire contiguës à une seule limite séparative touchant la voie, la distance à l'autre limite séparative respectant un recul minimum de 3m.
- **en ordre continu**, c'est-à-dire contiguës aux deux limites séparatives touchant la voie.

Lots 2 à 10 : Les constructions seront implantées

- **en ordre semi continu**, c'est-à-dire contiguës à une seule limite séparative touchant la voie, la distance à l'autre limite séparative respectant un recul minimum de 3m.
- **en ordre continu**, c'est-à-dire contiguës aux deux limites séparatives touchant la voie.

Lot 14 : Les constructions respecteront une distance minimum de 3m par rapport à la limite touchant les lots 1 et 18.

Lot 15 : Les constructions respecteront une distance minimum de 3m par rapport à la limite touchant le lot 17. Elles seront implantées en limite avec le lot n°16 ou sinon, elles respecteront un recul minimum de 3 mètres par rapport à cette limite.

Lots 17 et 18 : Les constructions respecteront une distance minimum de 3m par rapport aux limites touchant l'accès commun.

2. POUR LES LIMITES DE FOND DE PARCELLE

a) Lots 1 à 10, 16 à 18 : En fond de parcelle, les constructions seront implantées avec un recul minimum de 3 mètres.

Toutefois, cette norme d'implantation ne s'applique pas :

- Pour les saillies, tels que débords de toits, contreforts, murets et, d'une manière générale, toutes les constructions annexes non accolées et les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert (notamment les piscines).

- Lorsqu'une implantation différente est justifiée par des considérations techniques, architecturale ou de sécurité.

- Pour les constructions annexes séparées des bâtiments à usage d'habitation, qui peuvent être implantées en limite séparative, à condition de respecter les règles d'implantation par rapport aux autres limites.

- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

b) Lots 12 et 19 : En fond de parcelle, les constructions seront implantées en limite ou avec un recul minimum de 3 mètres.

c) Lots 11, 13, 14 et 15 : Sans objet

ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

La distance entre deux constructions non accolées, situées sur une même propriété, de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche d'une autre construction doit être au moins égal à la différence d'altitude entre ces deux points ($L = H$), sans pouvoir être inférieure à 2 mètres.

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol est limitée à 50% de la surface du lot.

ARTICLE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. CONDITIONS DE MESURE

La hauteur des constructions est mesurée à partir du point du sol naturel le plus bas de l'emprise de la construction, avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires à la réalisation du projet, jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (égout du toit, faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

2. NORMES DE HAUTEUR

La hauteur des constructions à édifier ne peut excéder :

Sur les lots 1, 10, 12 à 19 :

- Pour les constructions à usage d'habitation individuelle, de bureau, de service ou de commerce : 6,50 mètres, mesurée à l'égout du toit et 9 mètres, mesurée au faîtage.
- Pour les constructions à usage d'habitation collective : 9 mètres, mesurée à l'égout du toit et 12 mètres, mesurée au faîtage.
- Pour les constructions annexes isolées des constructions principales : 4,50 mètres, mesurée au faîtage.

Sur les lots 2 à 9 et 11, La hauteur des constructions à édifier ne peut excéder 5,50 mètres, mesurée à l'égout du toit et 7 mètres, mesurée au faîtage.

3. TOUTEFOIS, CES NORMES DE HAUTEUR NE S'APPLIQUENT PAS

a) Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

b) Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité (cheminées et autres superstructures, etc.).

ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR

1. PRINCIPE GENERAL

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions et installations, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions doivent présenter un volume, un aspect, des couleurs et des matériaux de nature à ne pas porter atteinte à ceux des constructions avoisinantes.

2. DISPOSITIONS POUR LES CONSTRUCTIONS

a) Constructions principales

- Toitures :

· Les pentes seront compatibles avec les caractéristiques du matériau de couverture, avec un minimum de 30 %.

· Pour les **lots 2 à 10 et 14 à 16**, les faitages des constructions établies à l'alignement seront parallèles à cet alignement.

· Les couvertures des constructions principales doivent être réalisées en tuile de couleur terre cuite naturelle à tons mêlés.

· Des exceptions pourront être acceptées pour raisons techniques (capteurs solaires, teinte de tuile en harmonie avec les panneaux solaires, etc.), ou architecturales. Toutefois, dans le cas de capteurs solaires, ceux-ci ne pourront pas être posés sur la couverture, mais devront être intégrés à celle-ci.

· Les vérandas, les puits de jour et verrières pourront être couvertes avec un matériau transparent (Verre ou autre matériau non ondulé). Les vérandas ne devront pas être visibles depuis les voies et emprises publiques.

- Murs et murets :

En parement extérieur des façades donnant sur la voie, les matériaux à utiliser seront la pierre naturelle et les enduits conformes au nuancier.

Est interdit l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (tels que : parpaing, brique creuse, carreaux de plâtre, etc...).

- Menuiseries extérieures et boiseries :

Les huisseries, quelle que soit la nature de leur matériau ou de leur revêtement, utiliseront le blanc et les teintes conformes au nuancier.

- Toutefois :

Lorsque la destination, l'importance ou les caractéristiques de la construction le justifient, des dispositions différentes pourront être autorisées, après examen des pièces du permis de construire démontrant la pertinence des choix architecturaux et techniques.

b) Constructions annexes séparées des constructions principales

Les constructions annexes séparées des constructions principales doivent utiliser pour la couverture, les murs et les huisseries, des matériaux, des revêtements et des teintes similaires à la construction existante.

3. DISPOSITIONS POUR LES CLOTURES

- Les clôtures sur voies et emprises publiques seront constituées :

Pour les lots 2 à 11, d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,60 mètres, surmonté d'une partie en claire-voie. La hauteur maximale de cette clôture ne devra pas excéder 1,50 mètres. Les murs seront traités selon les mêmes règles que pour les bâtiments et présenteront le même aspect des deux côtés.

Pour les lots 1, 12 à 19 :

- soit, d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,60 mètres, surmonté d'une partie en claire-voie. La hauteur maximale de cette clôture ne devra pas excéder 1,50 mètre. Les murs seront traités selon les mêmes règles que pour les bâtiments et présenteront le même aspect des deux côtés.
- soit d'une haie d'une hauteur ne pouvant excéder 1,50 mètre éventuellement doublée de treillages métalliques de couleur verte de même hauteur. Aucun élément obturant ne pourra être établi sur ce grillage ou entre le grillage et la haie. A ce titre est strictement interdite la mise en place de panneaux bois, brandes, canisses, banderoles, fausses haies, etc.

La hauteur du portail et des poteaux de soutien ne devra pas excéder 1,80 mètres. Les poteaux maçonnés seront traités en harmonie avec la construction principale. L'ouverture du portail devra s'effectuer exclusivement vers l'intérieur du lot.

- Les clôtures en limites séparatives :

Les clôtures en limites séparatives auront une hauteur maximale de 2 mètres. Les murs pleins sont interdits.

Les murs seront traités selon les mêmes règles que pour les bâtiments et présenteront le même aspect des deux côtés.

- Toutefois lorsque la destination, l'importance ou les caractéristiques de la construction le justifient, des dispositions différentes pourront être autorisées, après examen des pièces du permis de construire démontrant la pertinence des choix architecturaux et techniques.

4. DISPOSITIONS DIVERSES

Les bombonnes et réservoirs seront enterrées, ou à défaut, masquées par un écran végétal.

ARTICLE 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.

1. NORMES

Le nombre de places nécessaires est calculé en application des normes ci-après :

. Constructions à usage d'habitation : Au moins deux places de stationnement extérieures par logement. Pour les lots 2 à 10, concernant cette obligation, il convient de considérer que l'aménagement d'une place de stationnement par lot a été réalisé dans les espaces communs du lotissement.

. Constructions à usage de bureaux privés ou publics : Une surface équivalente à 50 % au moins de la surface de plancher de la construction doit être affectée au stationnement.

. Constructions à usage de commerces ou services : au moins une place de stationnement jusqu'à 50 m² de surface de plancher. Au-delà de 50m² de surface de plancher, une surface équivalente à 50 % au moins de la surface de plancher de la construction doit être affectée au stationnement.

. Equipements culturels, sociaux ou sportifs : au moins une place de stationnement pour 80 m² de surface de plancher.

. Etablissement de santé : au moins une place de stationnement pour deux lits.

. Hôtels et restaurants au moins une place de stationnement par chambre et pour 10 m² de surface de salle de restaurant.

Le nombre de places nécessaires, calculées en application des normes ci-dessus, sera arrondi au nombre entier supérieur.

La règle applicable aux constructions et établissements non prévus ci-dessus, est celle à laquelle ces constructions ou établissements sont le plus directement assimilables.

2. MODE DE REALISATION

À titre indicatif, la superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25 m², y compris les accès et les dégagements.

Le pétitionnaire satisfait aux obligations indiquées ci-dessus en aménageant les aires de stationnement sur le terrain d'assiette.

Toutefois lorsque la destination, l'importance ou les caractéristiques de la construction le justifient, des dispositions différentes pourront être autorisées, après examen des pièces du permis de construire démontrant la pertinence des choix architecturaux et techniques.

ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1. L'implantation des constructions doit respecter au mieux la végétation existante. Les espaces libres de toute construction ou de circulation doivent être aménagés ou plantés.
2. Sur la limite sud des lots 13 et 19, les boisements existants situés dans une bande de 5m longeant l'alignement de la voie nouvelle devront être conservés. Seuls pourront être supprimés les arbres gênant la réalisation des accès ou la mise en place des clôtures, ou présentant un danger particulier. Le plan de permis de construire devra préciser les arbres conservés et supprimés.
3. Les dépôts éventuels doivent être masqués par un écran de végétation épaisse et persistante.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 – SURFACES DE PLANCHER

Une Surface de plancher maximale de 9 500 m² est définie pour le lotissement. La répartition entre lots est définie dans le tableau annexé à la demande de permis d'aménager (pièce écrite n°4).

ANNEXE 1**ASSAINISSEMENT EAUX PLUVIALES DES LOTS PRIVATIFS**

Calcul des solutions compensatoires à installer par les futurs acquéreurs de lots

Superficie imperméabilisée :	0,0300 ha avec C=1
Débit à évacuer :	$0,0300 \text{ ha} * 0,003 \text{ m}^3/\text{s}/\text{ha} = 9.10^{-5} \text{ m}^3/\text{s}$
Ce qui représente :	$\frac{360 * 9.10^{-5}}{0.0300} = 1,08 \text{ mm}/\text{ha}$

En région II, pour une période de retour égale à 10 ans : $h=41.5 \text{ mm}$
 Volume utile de stockage : $V = 10 \times 41.5 \text{ mm} \times 0,0300 \text{ ha} = 12,45 \text{ m}^3$

(Ce volume peut se répartir dans une chaussée réservoir infiltrante ou 4 massifs de stockage de $3,11 \text{ m}^3$ chacun)

Exemples de dispositif- Chaussée réservoir

Ainsi en considérant une fondation de voirie en diorite avec un vide interstitiel qui correspond à 35%, le volume de matériaux nécessaire à la rétention sera de :

$$12.45 \text{ m}^3 \times 100 / 35 = 36 \text{ m}^3$$

Ces éléments répartis sous 100 m^2 de chaussée et parkings représentent une épaisseur de :

$$36 \text{ m}^3 / 100 \text{ m}^2 = 0,36 \text{ m}$$

La fondation de 0,36 m d'épaisseur minimum est donc suffisante pour assurer le stockage. Cette fondation pourra être plus profonde pour tenir compte des contraintes de circulation, et/ou de la pente de la chaussée. Cette fondation sera entourée d'un géotextile de classe 5, qui permet la stabilité du lit de pose dans le temps, tout en évitant la migration des « fines », puis recouverte par 10 cm de grave ou matériaux 10/14 servant de couche de base et faisant liaison avec un enrobé étanche de surface, de 5 cm d'épaisseur.

Les avaloirs prévus sans cunette, avec une décantation suffisante et une grille de protection, ainsi que les branchements provenant des toitures, seront équipés de deux drains de diamètre 100 mm, positionnés en partie supérieure de la chaussée pour permettre une diffusion efficace de l'eau.

- Massifs d'infiltration

Les 4 massifs étant constitués de briques creuses de 0,50m x 0,20m x 0,20m sur 2 épaisseurs avec 10 briques disposées en longueur sur 10 rangées, chaque brique représentant une rétention de 80% de son volume, le volume de stockage possible est de :

$$(10 \times 0,50\text{m}) \times (10 \times 0,20 \text{ m}) \times 0,20\text{m} \times 2 \times 0,80 = 3,2 \text{ m}^3$$

Dans le cas d'une évacuation par infiltration, pour une surface imperméabilisée allant jusqu'à 300 m², le coefficient d'infiltration minimal du sol étant de $5 \cdot 10^{-5}$ m/s, la surface nécessaire pour infiltrer les eaux pluviales devra être au minimum de :

$$\frac{9 \cdot 10^{-5}}{5 \cdot 10^{-5}} = 1,8 \text{ m}^2$$

Dimension des puisards

Le volume de stockage et la surface minimum pour l'infiltration étant proportionnels à la surface imperméabilisée, nous avons pu établir un tableau ci-dessous établissant le dimensionnement des puisards à installer par les futurs acquéreurs des lots :

Superficie imperméabilisée	150 m ²	200 m ²	250 m ²	300 m ²	350 m ²	400 m ²	450 m ²	500 m ²
Volume total des puisards	6.23 m ³	8.30 m ³	10.38 m ³	12.45 m ³	14.53 m ³	16.60 m ³	18.68 m ³	20.75 m ³
Superficie minimum pour infiltration	0.9 m ²	1,2 m ²	1.5 m ²	1.8 m ²	2.1 m ²	2.4 m ²	2.7 m ²	3 m ²

Les aménageurs sont libres de réaliser le dimensionnement et la mise en œuvre d'une solution compensatoire sur la base d'une étude de sol réalisée spécifiquement sur leur lot.