

Lotissement « Le Clos des Chênes »

PA10

REGLEMENT DE LOTISSEMENT

Maitrise d'ouvrage



Maitrise d'œuvre

ICI DEMAIN

Paysagiste Concepteur
1C rue du Domaine
22120 Hillion
06 / 75 / 83 / 35 / 59
c.nardin@icidemain.net

PLCE

Conseil et études
9 rue du Moulin à Chevaux
22000 Dinan
06 / 70 / 13 / 19 / 56
contact@plce.fr

CP35

Assainissement et Environnement
12 Avenue de la Gare
35360 Montauban de Bretagne
07 / 82 / 52 / 75 / 08
contact@cpenvironnement.fr

CHAPITRE 1 GENERALITES

Définition du projet

Le présent lotissement prévoit la réalisation de **18 logements** implantés sur 15 parcelles :

- 14 parcelles destinées à recevoir des constructions à usage d'habitat individuel
- 1 parcelle destinée à la construction d'un minimum de 4 logements sociaux (lot 15)

La réunion de plusieurs lots est interdite.

Objet du règlement

Le présent règlement a pour objet de fixer les règles d'urbanisme imposées au sein du lotissement, en complément des règles du PLUi en vigueur sur les secteurs 1AUh1.

Le règlement est opposable et s'impose à quiconque détient ou occupe à quelque titre que ce soit, tout ou partie dudit lotissement. Les acquéreurs ou occupants du lotissement seront tenus de respecter intégralement les conditions prévues au présent règlement.

Périmètre de protection aux abords des monuments historiques

Il est porté à la connaissance des acquéreurs que le lotissement est situé aux abords d'un monument historique et de ce fait, les projets devront être présentés à l'Architecte des Bâtiments de France pour un avis conforme.

Validité

Le présent règlement est valable 10 ans à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir. Au-delà de ce délai de 10 ans les règles applicables sur le lotissement seront celles du document d'urbanisme applicable au territoire communal.

Remise aux acquéreurs

Conformément aux dispositions de la loi du 19 juillet 1985, le règlement doit être rappelé dans tous les actes de vente, de succession et de location d'un lot, soit par voie de reproduction intégrale soit par voie de références précises.

Surfaces de Plancher

La surface de Plancher autorisée sur chaque lot est indiquée en annexe 1 « Tableau de répartition des Surfaces de Plancher, de l'emprise au sol et des espaces verts par lot ».

CHAPITRE 2 REGLEMENT

Articles 1 et 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES OU ADMISES SOUS CONDITIONS

Seules sont autorisées les constructions suivantes :

- Les **constructions à usage d'habitation**
- Les **annexes**, telles que ci-dessous définies dans les dispositions générales du document d'urbanisme en vigueur : « **Une annexe est une construction secondaire, ayant des hauteurs sous gouttière et sous faîtage inférieures à celles du volume principal, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle peut être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle n'est pas accolée à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel. Les abris de jardin et piscines sont compris comme des annexes. Les garages, et carports font l'objet dans le cadre du présent règlement de dispositions particulières. La construction de nouvelles annexes ne peut entraîner la création d'un nouveau logement** ».

Il ne sera autorisé qu'un seul **abri de jardin** par lot, dont l'emprise au sol ne devra pas excéder **9m²**.

Les **garages et carports** seront obligatoirement accolés ou intégrés à la construction principale.

Article 3 MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Le présent lotissement est composé de **15 lots**.

Chaque parcelle est vouée à la construction d'un logement au minimum.

Le lot 15 est destiné à la construction de 4 logements sociaux au minimum.

Article 4 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES INTERNES

L'implantation des constructions (hors débords) devra respecter les emprises constructibles indiquées sur chaque parcelle sur le plan de composition. Les différentes dispositions d'implantation ont été réglementées de manière à garantir une cohérence urbaine à l'échelle de l'opération.

Sur chaque parcelle, la zone constructible a été fixée de manière à garantir une cohérence à l'échelle du quartier et permettre une implantation optimale des constructions sur le plan bioclimatique.

- **Ligne d'accroche des constructions principales**

Sur certains lots, 100% de la façade du volume principal devra être implantée sur l'une des lignes d'accroche définies au plan de composition, implantées en recul de 6m et 7m par rapport à l'alignement sur rue.

- **Orientation de faitage des constructions principales**

L'implantation des constructions devra respecter l'orientation de faitage du volume principal indiqué sur chaque parcelle au plan de composition. Sur certains lots (lots 9 à 15), deux orientations sont proposées.

- **Dispositions particulières concernant les garages (PLUi)**

Les garages des habitations devront présenter un espace libre de 5m devant la porte, de telle sorte que le stationnement des véhicules puisse effectivement être réalisé sur la parcelle.

Les **garages et carports** sont autorisés uniquement sur l'emprise constructible, intégrés ou en continuité avec la construction.

- **Implantation des annexes**

Les **abris de jardin** ne s'implanteront pas entre la voie interne supportant l'accès du lot et la façade de la construction principale. Ils devront être implantés (sur l'emprise constructible ou hors emprise constructible) :

- En limite ou en recul de 1m minimum par rapport aux limites séparatives
- En recul de 3m minimum par rapport aux espaces publics

Article 5 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE LOTS

L'implantation des constructions devra respecter les emprises constructibles indiquées sur chaque parcelle sur le plan de composition valant règlement graphique et reportées sur les plans de vente. Les différentes dispositions d'implantation ont été réglementées de manière à garantir une cohérence urbaine à l'échelle de l'opération.

Sur chaque parcelle, l'emprise constructible a été fixée de manière à garantir une cohérence à l'échelle du quartier et permettre une implantation optimale des constructions sur le plan bioclimatique.

Selon les indications portées sur chaque lot sur le plan de composition, les constructions seront implantées soit :

- Sur une limite séparative latérale lorsque la construction est imposée ou autorisée en limite séparative. Dans ce cas le retrait par rapport à l'autre limite latérale devra être au moins égal à 1,50 m ou au recul spécifié (sur certains lots) sur le plan de composition
- Sur les deux limites séparatives latérales, lorsqu'il n'est pas spécifié de recul sur les limites séparatives latérales
- Avec un retrait par rapport aux limites latérales, ce retrait devant au moins être égal à la moitié de la hauteur de la construction à l'égout de toit ou à l'acrotère ($L=H/2$), sans qu'il soit inférieur à 1.5m.

Les **garages et carports** sont autorisés uniquement sur l'emprise constructible, intégrés ou en continuité avec la construction principale.

- **Ligne d'accroche des constructions principales**

Sur certains lots, l'implantation des constructions principales devra présenter une accroche en limite séparative (100% d'une façade du volume principal ou d'un volume secondaire) tel que mentionné sur le plan de composition.

- **Implantation des annexes**

Les abris de jardin devront être implantés en limite ou en recul de 1m minimum par rapport aux limites séparatives.

Article 6 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La construction doit s'adapter à la **topographie du terrain naturel**, c'est-à-dire du terrain existant avant tous travaux. Tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles en assise des constructions est interdit.

Les constructions devront s'intégrer à la topographie du site, en respectant notamment l'**altimétrie des niveaux de RDC** indiquée sur certains lots sur le plan de composition (lots 14 et 15).

La hauteur sera calculée en tout point du terrain naturel avant travaux, sur l'emprise de la construction.

Sur les lots 1 à 14, la hauteur des constructions doit respecter les dispositions suivantes :

- Hauteur à l'égout de toit : comprise entre 3.5m minimum et 5.5m maximum
- Hauteur maximale au faîtage : 10m

Sur le lot 15, la hauteur maximale des constructions ne peut excéder :

- Hauteur à l'égout de toit : 6m
- Hauteur au faîtage : 10m

La hauteur maximale des annexes est fixée à **3m**.

Article 7 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement.

Ainsi, et au titre de l'article R111-27 du code de l'urbanisme : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, 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 annexes et extensions à la construction principale doivent être conçues de telle manière que leur disposition, leur volume et leur aspect soient en harmonie avec la construction principale.

Volumétrie générale des constructions principales et de leurs toitures

Afin de préserver le paysage urbain dans lequel s'insère le projet, les façades donnant sur voie doivent être conçues, tant par les matériaux utilisés que par la conception des saillies, percements et soubassements, en harmonie avec les façades des constructions voisines.

La volumétrie générale des constructions s'inspirera du bâti traditionnel. Les constructions présenteront des volumes et gabarits simples et compacts. Les constructions et leurs ouvertures seront conçues de manière à privilégier les apports solaires et l'éclairage naturel des pièces de vie.

Les toitures à faible pente en zinc ou toit terrasse sont interdites.

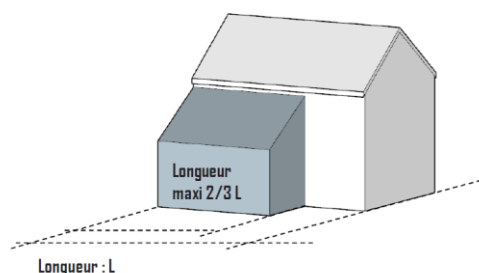
Les constructions se composeront d'un **volume principal dominant** clairement identifiable par les aspects suivants :

- Volume rectangulaire
- Toiture à deux pentes égales et symétriques comprises entre 40° et 45°, réalisée en ardoise naturelle ou ardoise artificielle épaufré de teinte similaire, avec pignons droits
- Pignons d'une largeur maximale de 8m

Le nombre de **volumes secondaires** sera limité à deux.

Ces volumes seront clairement identifiables par les aspects suivants :

- Implantation perpendiculaire au volume principal
- Volumes à angles droits (pas de pans coupés)
- Hauteur inférieure au volume principal (volumes rez de chaussée ou combles)
- Longueur inférieure à celle du volume principal (2/3 de la longueur maximum)
- Toitures traitées au choix :
 - soit en toiture à deux pentes égales et symétriques comprises entre 40° et 45°, réalisée en ardoise naturelle ou ardoise artificielle épaufré de teinte similaire, avec pignons droits
 - soit en toiture monopente, réalisée en ardoise naturelle ou ardoise artificielle épaufré de teinte similaire, avec pignons droits, de pente comprise entre 30° et 45°.



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

Traitement des façades, teintes et matériaux

Les matériaux de façade autorisés sont l'enduit, la pierre naturelle (Moellons de granit) et le bois.

Les matériaux destinés à être recouverts ne devront pas rester apparents.

Les teintes des façades enduites devront correspondre aux teintes de la pierre et des sables locaux.

Sur le volume principal, les enduits présenteront une teinte douce se rapprochant des tonalités caractérisant l'architecture traditionnel du bourg de Taden (*exemple de références de teintes : Vallée de sèvres, Gibraltar, Beige ocré nuancier PRB*).

Les volumes secondaires pourront être traités dans ces mêmes tonalités ou être soulignés par des tonalités plus soutenues, choisies en cohérence avec la tonalité du volume principal (*exemple de références de teintes : Finistère, Franche Comté, Cévennes Nuancier PRB*).

Dans le cadre de traitement des façades en bardage Bois, deux finitions sont autorisées :

- Bardage Bois naturel (non traité), d'essence locale naturellement imputrescible
- Bardage Bois naturel teinté à l'huile de lin, dans l'esprit des peintures traditionnelles

Percements

Les percements seront de proportions verticales, plus hautes que larges, à l'exception des portes de garage et des baies au rez de chaussée.

Les percements sur les pignons seront limités dans la mesure du possible.

Les gerbières et lucarnes devront s'inspirer des éléments traditionnels de la région. Les formes cintrées sont interdites.

Le noir, gris anthracite 7016 et blanc sont interdits pour les menuiseries.

Les menuiseries seront teintées de couleurs (ou gris nuancé), en harmonie avec le traitement de façade.

Ouvrages divers

Les panneaux à énergie solaire doivent être intégrés au plan de la toiture. Ils doivent être de teinte uniforme et patinée sur l'ensemble de leur surface. Leur ton doit être similaire à la couverture du bâtiment.

Les toitures doivent intégrer harmonieusement les installations techniques tels que souches de cheminées, matériels de ventilation et de climatisation, cages d'escaliers et ascenseurs, locaux techniques.

Annexes

Les constructions annexes devront, par leur aspect, leurs matériaux et leur implantation sur la parcelle, s'intégrer parfaitement avec l'environnement bâti et naturel existant.

Elles devront respecter les caractéristiques suivantes :

- Toiture 2 pans ou monopente
- Construction Bois teinte naturelle

Clôtures

Au-delà de l'intimité générée sur les espaces privés, le traitement des clôtures contribue vivement l'ambiance paysagère et à la qualité du cadre de vie au sein du quartier.

Les dispositions relatives aux clôtures et les haies doivent figurer sur la demande de permis de construire.

Les clôtures, dont les portails (forme, matériaux, teintes) doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et les constructions avoisinantes.

Sont interdits :

- Les matériaux de fortune (bruyère, bâche)
- Les matériaux d'aspect béton, les matières plastiques, PVC, composites ou synthétiques
- Les matériaux destinés à être recouverts mais laissés nus
- Les soubassements en plaques Béton
- Les grillages rigides avec ou sans occultants

Les haies devront être composées d'arbustes en mélange d'essences champêtres adaptées au contexte local (se référer à l'annexe 2 : préconisations pour la composition des haies).

Les cyprès (*cupressus spp.*), lauriers palmes (*Prunus laurocerasus*), Thuya (*Thuja spp*) sont interdits dans les haies et clôtures. Les plantations ne devront pas déborder sur l'espace public.

A) Clôtures type A : En limite Nord des lots 1 à 8

Afin de garantir une cohérence paysagère à l'échelle de l'opération, sur la façade avant des constructions ; les éventuelles clôtures seront constituées par :

- Un muret en pierre de pays

Le muret présentera une hauteur de 75cm et pourra être surmonté d'un dispositif à claire voie en bois naturel grisant dans le temps (lames verticales), le tout n'excédant pas 1.50m. Les coffrets techniques seront intégrés dans le muret.

B) Clôtures sur les autres limites sur rues et espaces paysagers

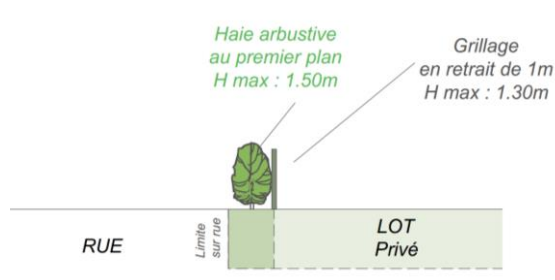
Les clôtures seront végétalisées. Elles seront composées de haies d'une hauteur maximale de 1.50m, associant des essences en mélange, pouvant être doublées d'un grillage de teinte neutre d'une hauteur de 1.30m.

La pose de dispositifs occultants sur les grillages est interdite.

Le grillage sera, de manière générale, implanté en retrait de 1m par rapport à la limite parcellaire. Quelques années après la plantation, le grillage sera dissimulé par la végétation.

En limite Nord des lots 10, 13, 14, 15 et Est du lot 15, le grillage sera implanté en limite parcellaire.

En limite Ouest des lots 9 et 10 (le long de la rue Souquet), le grillage sera implanté en retrait de la limite parcellaire, en crête du talus.



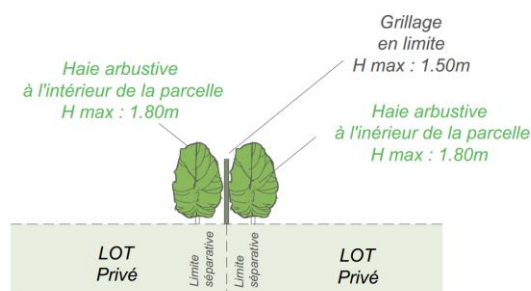
Si un rattrapage de niveau est nécessaire au niveau des clôtures, les soutènements végétalisés seront à privilégier, sous forme de talus plantés d'une végétalisation adaptée (arbustive et vivaces).

Les soutènements maçonnés sont également autorisés, uniquement sous forme de murets en pierre ou enduits en harmonie avec la construction, sur une hauteur n'excédant pas 70cm par rapport au niveau fini de la rue ou des espaces paysagers.

C) Clôtures en limites séparatives

Elles seront constituées soit par :

- Une haie d'une hauteur maximale d'1.80m, associant des essences en mélange et pouvant être doublée d'un grillage de teinte neutre, d'une clôture bois à claire voie (lames verticales) ou d'une ganivelle n'excédant pas 1.50m.
- Une clôture bois à claire voie (lames verticales), ganivelle ou d'un grillage de teinte neutre n'excédant pas 1.50m, pouvant être planté de plantes grimpantes.

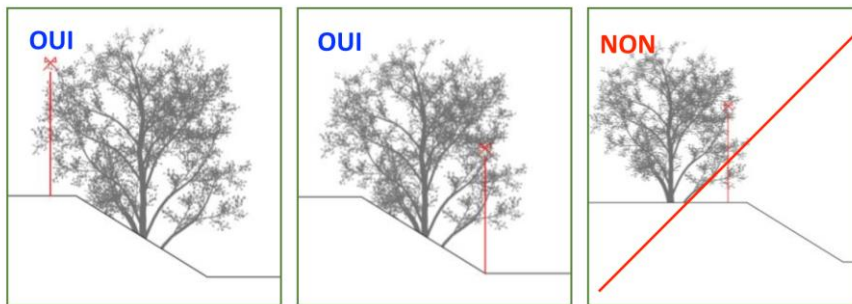


Les **palissades** seront autorisées dans le prolongement de la construction, sur une longueur maximale de 6m et une hauteur maximale de 1.80m. Elles seront réalisées en bois (palissades pleines ou ajourées).



Si un rattrapage de niveau est nécessaire au niveau des clôtures, les soutènements végétalisés seront à privilégier, sous forme de talus plantés d'une végétalisation adaptée (arbustive et vivaces).

Les soutènements maçonnés sont également autorisés, uniquement sous forme de murets en pierre ou enduits en harmonie avec la construction, sur une hauteur n'excédant pas 40 cm par rapport au terrain naturel avant travaux.



Article 8 EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximale des constructions autorisée sur chaque lot est indiquée dans l'annexe 1 : « Tableau de répartition des Surfaces de Plancher, de l'emprise au sol et des espaces verts par lot ».

Article 9 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

La surface minimale devant être aménagée en espaces verts sur chaque lot est indiquée en annexe 1 : « Tableau de répartition des Surfaces de Plancher, de l'emprise au sol et des espaces verts par lot ».

Les espaces libres de toute construction, de stationnement et de circulations doivent être traités en espaces verts de qualité. Toute surface libre et visible du domaine public sera obligatoirement engazonnée, plantée ou traitée par un revêtement.

De manière à contribuer à la qualité paysagère et environnementale du quartier tout en soutenant la biodiversité, la plantation d'un arbre est imposée sur chaque parcelle. Les essences fruitières et ornementales de petit développement seront privilégiées.

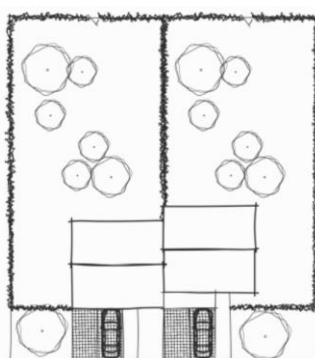
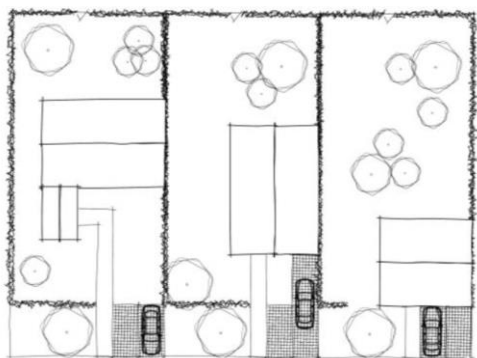
Limitation des déblais Remblais :

Le nivellement des terrains ainsi que les mouvements de déblais et remblais devront s'inscrire autant que possible dans le respect de la topographie naturelle du terrain avant travaux.

En cas de nécessité liée à la déclivité du terrain naturel, les remblais par rapport au terrain naturel avant travaux seront limités à une hauteur 40cm et traités sous forme de talus, impérativement plantés.

Perméabilité des sols :

Le traitement des aires de stationnement devra assurer la perméabilité des sols, par l'emploi de matériaux perméables (pavages avec joints engazonnés ou joints graviers, pavés drainants, gravillons, etc.).



Pavés enherbés



Pavés drainants, pose à joints vifs

L'installation d'une cuve de récupération des eaux pluviales est recommandée sur les lots libres.

Article 10 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le nombre de places de stationnement devra être suffisant à l'intérieur de chaque parcelle pour les besoins de ses occupants.

Lots 1 à 14

Deux places de stationnement par logement devront être aménagées, aux frais de l'acquéreur, sur la propriété et constitueront l'entrée du lot. Cette aire vouée au stationnement présentera une largeur de 6m et une profondeur de 5m.

Lot 15

Sur le lot 15 destiné à la construction de logements sociaux, il devra être réalisé une place de stationnement par logement.

Article 11 VOIRIE ET ACCES

Desserte et circulations

Le quartier sera desservi à partir de la rue Souquet. La circulation interne au sein du quartier sera assurée par la création de plusieurs voies de desserte internes se terminant en impasses, conformément au plan de composition de la demande de permis d'aménager.

La voirie a été dimensionnée de manière à satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et aux impératifs de la protection civile.

Accès aux lots

Pour les lots 1 à 14, les accès correspondent aux enclaves privatives de 6.00m (largeur) par 5.00m (profondeur) indiquées sur chaque parcelle sur le plan de composition.

Le lot 15 sera desservi à partir de la voie B, l'emplacement n'est pas imposé sur le plan de composition.

Article 12 RESEAUX

Alimentation en eau potable

Les acquéreurs devront raccorder leur construction au branchement en attente sur leur lot.

Assainissement des eaux usées

Les regards en sortie de construction devront être obligatoirement visitables. Le défaut du respect de cette obligation pourra entraîner le refus de délivrance du certificat de conformité de la construction.

Assainissement des eaux pluviales

Se référer à l'annexe 3 « Dispositions réglementaires en matière d'assainissement des eaux pluviales ».

Autres réseaux (Téléphone et électricité)

Les constructions seront raccordées aux branchements correspondants en attente sur les lots. Ces raccordements se feront obligatoirement en souterrain jusqu'aux branchements réalisés dans le cadre des travaux du lotissement.

ANNEXE 1

**Tableau de répartition
des surfaces de Plancher, de l'emprise au sol, des espaces verts par lot**

	SURFACE DU LOT (m2)	SURFACE PLANCHER MAXIMALE (m2)	EMPRISE AU SOL MAXIMALE (m2)	EMPRISE MINIMALE ESPACES PAYSAGERS (m2)
LOT 1	347	200	173,5	129
LOT 2	350	200	175	130
LOT 3	350	200	175	130
LOT 4	350	200	175	130
LOT 5	260	200	130	97
LOT 6	259	200	129,5	96
LOT 7	257	200	128,5	96
LOT 8	295	200	147,5	110
LOT 9	370	200	185	138
LOT 10	452	200	226	168
LOT 11	321	200	160,5	119
LOT 12	286	200	143	106
LOT 13	321	200	160,5	119
LOT 14	515	250	257,5	192
LOT 15	717	600	358,5	267
TOTAL	5450	3450	2725	2028

ANNEXE 2

Préconisations pour la composition des haies

De manière générale, les haies associeront en mélange plusieurs essences d'arbustes à feuilles caduques et persistantes, évolutives au fil des saisons, présentant une diversité de formes, de couleurs et de senteurs. Toutes les essences communes propres à favoriser le développement d'une variété de la faune sauvage (oiseaux, insectes...) sont à privilégier : plantes mellifères, porteuses de baies...

Les haies à base de Thuyas, Chamaecyparis, Cupressus, Laurier Palme, sont interdites.

La plantation d'espèces inadaptées au climat est interdite.

Les haies monos spécifiques, composées d'une seule essence, sont interdites.

Les végétaux suivants sont à privilégier (liste non exhaustive de végétaux présentant l'avantage d'être fréquemment commercialisées en pépinière et adaptées aux conditions de sol et de climat du terrain) :

➤ **Arbustes et arbrisseaux caducs :**

Seringat / Deutzia magnifolia / Fusain d'Europe / Amélanchier / Hortensias / Lavatère / Viorne aubier / Cornouillers / Noisetier commun / Framboisier à fleurs / Rosier arbustif / Erable champêtre / Charmille / Hêtre

➤ **Arbustes et arbrisseaux persistants ou semi-persistants :**

Osmanthe / Abelia / Saule à feuille de romarin / Fusain / Véronique / Genêt à balai / Choysia / Houx / Troène / Pittosporum

ANNEXE 3

Dispositions réglementaires en matière d'assainissement des eaux pluviales (CP Environnement 35)

NOTICE DE GESTION DES EAUX PLUVIALES

Projet : Lotissement à Taden (22)

Maître d'Ouvrage : Terres & Projets

1. Principes Généraux et Objectifs Hydrauliques

Le projet d'aménagement s'inscrit dans une démarche de gestion durable des eaux pluviales, privilégiant l'infiltration totale à la parcelle ("Zéro Rejet"). Cette stratégie est rendue possible par les excellentes caractéristiques hydrogéologiques du site, avec une perméabilité des sols mesurée à **160 mm/h/m²** qualifiant le terrain de très perméable.

L'objectif est d'assurer une **protection centennale** contre les inondations en stockant et en infiltrant la totalité des eaux de ruissellement générées par le projet directement sur le site.

2. Dimensionnement des Ouvrages de Stockage

Le volume total de stockage nécessaire pour gérer l'événement pluvieux de référence (période de retour 100 ans) est réparti comme suit :

Localisation	Type d'Ouvrage Préconisé	Volume de Stockage Requis
Sous Voirie (Espace Public)	Structure réservoir ou tranchées drainantes sous chaussée	46 m ³
Lots Individuels (Privatif)	Puits d'infiltration individuel	6 m ³
Lot Collectif (Logements sociaux)	Puits d'infiltration ou structure alvéolaire (SAUL)	15 m ³

3. Gestion à la Parcelle : Les Puits d'Infiltration

Chaque lot privatif devra gérer ses propres eaux pluviales (toitures, allées) *via* un dispositif de puits d'infiltration. L'implantation s'adaptera à la topographie de chaque parcelle (sous les places de stationnement en entrée de lot ou en fond de jardin selon la pente).

A. Caractéristiques Techniques Générales

- **Structure** : Buses en béton de diamètre 600
- **Infiltration** : Les buses de fond doivent être perforées ou posées sur un lit de répartition pour favoriser l'exfiltration latérale et verticale.
- **Massif Filtrant** : La structure béton est entourée d'un massif de graviers lavés (granulométrie 20/80).
- **Protection** : L'ensemble de la fouille est enveloppé d'un géotextile anti-contaminant pour éviter le colmatage de l'ouvrage par les terres environnantes.
- **Prétraitement (Indispensable)** : Un **regard de décantation** (piège à sable/boues) équipé d'un panier dégrilleur est installé systématiquement en amont du puits pour retenir les feuilles et les sédiments avant qu'ils n'atteignent le puits.

B. Protection des Ouvrages Fondés

Une attention particulière est portée à l'implantation des puits vis-à-vis des constructions :

- **Règle de distance** : Si un puits d'infiltration est situé à **moins de 5 mètres** d'un ouvrage fondé (maison, garage, mur), des mesures de protection sont obligatoires.
- **Préconisation** : Les fondations de l'ouvrage concerné devront être protégées contre les risques de remontée d'eau ou de décompression du sol (cuvelage, écran étanche ou sur-profondeur de fondation), conformément aux règles de l'art géotechniques.

C. Dispositif de Sécurité : La Surverse par Grille

Afin de pallier tout risque de dysfonctionnement (colmatage) ou d'événement pluvieux exceptionnel (> centennal), chaque ouvrage est équipé d'une **grille de surverse de sécurité**.

Son positionnement est stratégique :

1. **Niveau Altimétrique** : La cote de la grille est strictement **inférieure à la cote du seuil de l'habitation** (niveau fini du RDC) et des entrées de garage, pour éviter tout refoulement vers l'intérieur.
2. **Direction du Flux** : Il est orienté pour que le trop-plein s'écoule gravitairement vers une zone "neutre" (voirie, espaces verts, fossé) et s'éloigne naturellement des façades.

4. Tableau de Suivi et d'Entretien des Puits (Propriétaires)

Le bon fonctionnement de l'infiltration repose sur un entretien régulier pour éviter le colmatage. Ce tableau est à remettre aux futurs acquéreurs.

Élément du Système	Type d'Intervention	Fréquence Recommandée	Objectif
Gouttières & Chenaux	Nettoyage et enlèvement des feuilles mortes.	2 fois / an <i>(Fin automne + Printemps)</i>	Éviter l'obstruction des tuyaux en amont.
Regard de Décantation (Prétraitement)	1. Inspection visuelle et nettoyage du panier dégrilleur. 2. Vidange (curage) des boues accumulées au fond du regard.	Semestrielle Annuelle	Empêcher la boue et les feuilles d'entrer dans le puits et de colmater le sol.
Puits d'Infiltration (Ouvrage principal)	Inspection visuelle du niveau d'eau après une forte pluie.	Annuelle	Vérifier que le puits se vide correctement (l'eau ne doit pas stagner plus de 24h).
Grille de Surverse (Sécurité)	Vérification de la non-obstruction (pas de tapis, feuilles, terre dessus).	Trimestrielle	Garantir que l'eau peut sortir librement en cas d'orage violent pour protéger la maison.