

PA 10

DEPARTEMENT DE LA GIRONDE

Commune de SAINT-MEDARD EN JALLES

Allée de la Rose des Sables

**RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT
« Le sans-soucis »**



1°) Objet du règlement

Le présent règlement fixe les règles et servitudes d'intérêt général applicables à l'intérieur du lotissement « **Le sans-soucis** », tel que son périmètre en sera défini par le permis d'aménager, puis par l'autorité administrative et les documents graphiques approuvés du dossier du permis. Il ne s'applique qu'aux espaces privés.

Le règlement du lotissement est celui de la zone **UM39** du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Bordeaux Métropole à la date d'accord du permis d'aménager, sauf dispositions spécifiques indiquées ci-après.

2°) Champ d'application

Ce règlement doit être rappelé dans tous les actes d'attribution par vente ou par location d'un lot.
Rappel : l'installation des clôtures et des piscines est soumise à autorisation.

1. FONCTIONS URBAINES

1.1. Destination des constructions

Chaque lot du lotissement « **Le sans-soucis** » est à destination de la construction d'une habitation unifamiliale.

1.2. Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes constructions autres que celles à destination d'habitation. Elles peuvent également abriter l'exercice d'une profession libérale ne générant pas de nuisances pour le voisinage (augmentation du trafic visiteur, du bruit ...).

1.3. Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

La cote des rez-de-chaussée des futures constructions devra être supérieure d'au moins 15 cm par rapport à la cote du sol au droit des portes d'accès à la construction.

1.4. Conditions de réalisation des aires de stationnement

1.4.1. Stationnement des véhicules motorisés

Chaque propriétaire de lot devra réaliser au minimum deux places de stationnement automobile à l'intérieur du périmètre de son terrain.

2. MORPHOLOGIE URBAINE

Le présent chapitre permet de définir les droits à construire applicables aux constructions et utilisations du sol autorisées au précédent chapitre.

Ces droits à construire sont déterminés par l'application cumulée des règles d'implantation (recul (R), retrait par rapport aux limites séparatives (L1 et L2), emprise bâtie, hauteurs (H_r et H_f) et espaces en pleine terre).

2.1. Définitions, Principes

2.1.1. Emprise bâtie

Définition

L'emprise bâtie fixée au présent règlement diffère de l'emprise au sol définie par le Code de l'urbanisme.

L'emprise bâtie maximale est définie soit par un pourcentage appliqué à la surface du terrain ou par une surface maximum.

L'emprise bâtie correspond à la projection au sol des volumes bâtis.

Sont déduits :

- *tout ou partie des balcons, oriels, éléments de décor architecturaux, bacs pour plantations, débords de toitures, dans la limite de 1 m de débord ;*
- *les marquises ou auvents sans appui au sol protégeant les accès à la construction à hauteur du rez-de-chaussée et les emmarchements ;*
- *les dispositifs de protection solaire (pare-soleils...) ;*
- *les dispositifs nécessaires à la récupération des eaux pluviales ;*
- *des dispositifs nécessaires à l'amélioration des performances thermiques des constructions existantes ;*
- *les dispositifs d'accessibilité des personnes à mobilité réduite (rampes, ascenseurs...).*

De même, ne sont pas pris en compte dans l'emprise bâtie :

- *les constructions ou parties de constructions ne dépassant pas de plus de 60 cm le sol existant avant travaux (notamment les piscines non couvertes) ;*
- *par logement, une seule construction d'emprise au sol inférieure ou égale à 10 m² et de hauteur totale inférieure à 2,50 m ;*
- *les murs de clôture et les murs de soutènement ;*
- *les dispositifs voués au stationnement des vélos, couverts et non fermés par des murs pleins ;*
- *les dispositifs nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables ;*
- *les dispositifs de protection contre le bruit des infrastructures prévus le cas échéant en application du "1.3.4. Conditions particulières relatives à la salubrité, à la prévention des risques et à la protection contre les nuisances" du règlement du PLU.*

2.1.2. Implantation des constructions

Les implantations sont définies par des reculs (R), des retraits (L1 et L2) ci-après décrits.

2.1.2.1. Recul (R)

Définition

Le recul R d'une construction est la distance mesurée, perpendiculairement aux voies, qu'elles soient publiques ou privées ("voiries à vocation dominante des déplacements", "voiries à vocation relationnelle et de proximité" telles que définies au "3.1.2 Conditions de desserte" du présent règlement) et aux emprises publiques, existantes ou projetées. Ce recul ne s'applique qu'aux constructions implantées en premier rang, c'est-à-dire les plus proches de la voie ou de l'emprise publique (VEP).

Constitue une emprise publique un espace existant ou à créer ouvert au public et pouvant donner accès directement aux terrains riverains. Ces espaces sont ouverts à la circulation des piétons, des 2 roues et/ou des véhicules motorisés.

La marge de recul est issue de l'application du recul R. Il s'agit de l'espace compris entre le recul minimum imposé et la voie ou l'emprise publique.

2.1.2.2. Retraits (L1 et L2)

Définition

Le retrait L d'une construction est la distance mesurée perpendiculairement aux limites séparatives L1 ou L2.

Celles-ci s'entendent de la manière suivante :

- L1 : il s'agit de limites séparatives latérales ;
- L2 : il s'agit de limites séparatives de fond de terrain, généralement à l'opposé de la voie.

Le retrait L peut dépendre de l'existence d'une baie. Ne constitue pas une baie :

- une ouverture située à plus de 2,60 m au-dessus du plancher en rez-de-chaussée ou à plus de 1,90 m au-dessus du plancher pour les étages supérieurs ;
- une ouverture dans une toiture en pente n'offrant pas de vue directe ;
- une porte non vitrée ;
- un châssis fixe et à vitrage translucide.

Principes généraux

A l'intérieur des marges de retrait sont exclusivement autorisés :

Tout ou partie des balcons, oriel, éléments de décors architecturaux, bacs pour plantations, débords de toitures, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs d'énergie solaire) et à l'isolation par l'extérieur, chacun n'excédant pas 1 m de profondeur. Sont également autorisées les constructions de faibles dimensions telles que précisées au "2.3. Cas particuliers" du présent règlement, les constructions ou parties de constructions dont la hauteur ne dépasse pas de plus de 60 cm le sol existant avant travaux, les clôtures, les marquises, les auvents à hauteur du rez-de-chaussée et les emmarchements.

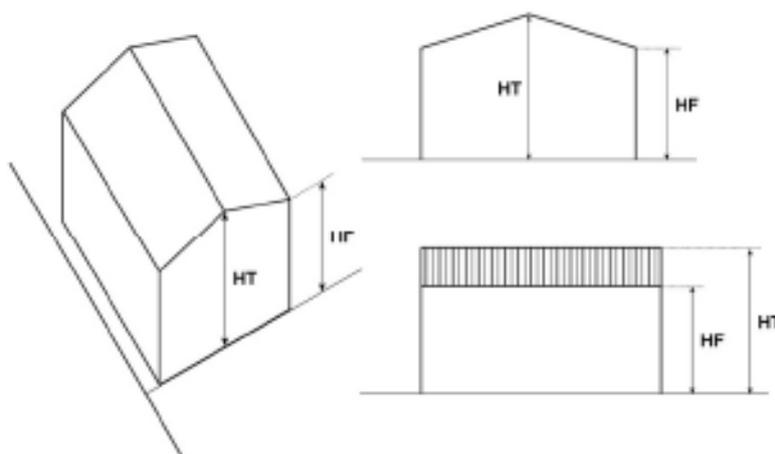
Peuvent également être implantés dans les marges de retrait, les dispositifs destinés à assurer l'accès des constructions existantes aux personnes à mobilité réduite.

2.1.3. Hauteurs (HF et HT)

Définition

La hauteur H d'une construction est la différence d'altitude mesurée verticalement entre, d'une part le niveau du sol avant travaux ou, le cas échéant, le niveau de la voie ou de l'emprise publique (VEP) et d'autre part, un point spécifique de la construction.

- Pour la hauteur de façade HF, ce point est situé soit à la corniche ou à la ligne de l'égout dans le cas d'un toit en pente, soit à l'acrotère dans le cas d'une toiture terrasse.
- Pour la hauteur totale HT, il s'agit du point le plus élevé de la construction.



Les constructions ne doivent pas dépasser selon le cas un ou plusieurs des éléments suivants :

- une hauteur de façade HF ;

- une hauteur totale HT ;
- un gabarit ;
- un nombre de niveaux.

Toutefois, ne sont pas pris en compte dans le calcul des hauteurs HF et HT :

- les éléments techniques tels que cheminées, dispositifs nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables ; dispositifs nécessaires à la récupération de l'eau pluviale, dispositifs nécessaires à l'amélioration des performances thermiques des constructions existantes et à la protection solaire ;
- les éléments de décors architecturaux et les garde-corps ajourés ;
- les épaisseurs de terre et dispositifs nécessaires à la réalisation des toitures végétalisées ;
- une sur-hauteur de 1,10 m maximum de l'acrotère quand celle-ci fait fonction d'équipement de sécurité des terrasses inaccessibles.

2.1.4. Espaces en pleine terre

Les espaces en pleine terre minimum (EPT) sont définis par une valeur en m² ou un pourcentage appliqué à la surface du terrain ou à la surface de la bande d'implantation.

Les espaces en pleine terre correspondent à la surface du terrain non artificialisée en pleine terre, plantée ou à planter. Ils ne peuvent pas faire l'objet de constructions, y compris enterrées, d'installations et d'aménagements conduisant à limiter la capacité naturelle d'infiltration du sol.

Sont notamment interdits dans les espaces en pleine terre :

- les voiries, à l'exception des sentes piétonnes à revêtements poreux ;
- l'emprise des bandes d'accès ou des servitudes de passage ;
- l'aménagement de tout stationnement ;
- la construction de tous types de bassins à fond étanche (piscines...) ;

Toutefois, sont admis dans les espaces en pleine terre :

- les dispositifs d'arrosage enterré ;
- les dispositifs permettant d'assurer l'accessibilité des personnes à mobilité réduite réalisés sur des constructions existantes ;
- les clôtures.

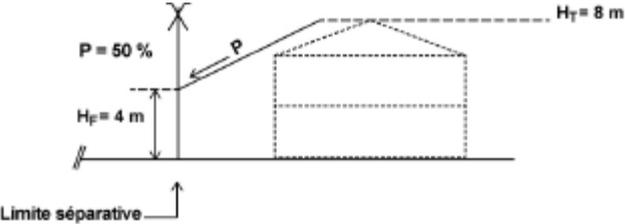
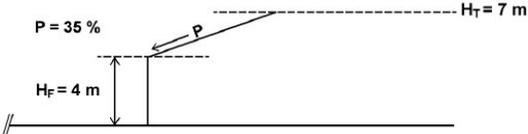
2.2. Dispositions réglementaires – cas général

La surface de plancher totale de l'opération « **Le sans-soucis** » sera de **799 m² maximum** et sera répartie par l'aménageur en fonction des projets qui lui seront présentés.

Une attestation de surface de plancher sera délivrée par l'aménageur à chaque acquéreur.

Le **tableau 2.2.1 suivant** fixe les règles applicables pour chacun des lots libres du lotissement.

2.2.1. Constructions, installations et aménagements neufs

<p>Implantation</p>	<p>Si l'emprise projetée est supérieure à 240 m², il est imposé de fragmenter les volumes pour tenir compte des caractéristiques du secteur.</p>
<p>Emprise bâtie (EB)</p>	<p>EB ≤ 30 % de la superficie du lot pour les lots du lotissement.</p>
<p>Recul (R)</p>	<p>L'implantation des constructions <i>principales et les extensions devront se trouver</i> dans la zone délimitée prévue à cet effet, conformément au plan de composition (PA-4).</p>
<p>Retrait latéral (L1) Retrait fond de parcelle (L2)</p>	<p>L'implantation des constructions <i>principales et les extensions devront se trouver</i> dans la zone délimitée prévue à cet effet, conformément au plan de composition (PA-4). Dans le cas d'une façade avec baies, le retrait doit être supérieur ou égal à 4m.</p>
<p>Espace en pleine terre (EPT)</p>	<p>EPT ≥ 35% de la superficie du lot Obligation d'inscrire un cercle de 10 m de diamètre dans la partie du terrain en pleine terre.</p>
<p>Hauteur façade (HF) Hauteur totale (HT)</p>	<p>Toitures terrasses accessibles interdites à moins de 2 m d'une limite séparative.</p> <p>Gabarit : HF=4 m / pente de 50% / HT = 8m à partir des limites séparatives (schéma ci-dessous), R+1 maximum</p>  <p>Gabarit pour les lots 3 et 4 s'appliquant aux constructions : HF=4 m / pente de 35% / HT = 7m</p> 

2.3. Cas particuliers

Les dispositions réglementaires suivantes sont autorisées ou imposées, selon le cas, soit en substitution, soit en complément de celles fixées au "2.2. Dispositions réglementaires - cas général".

Construction isolée annexe à l'habitation (garage, dépendance ...) :

Est implantée librement, sans tenir compte des retraits, une seule construction isolée annexe à l'habitation (garage, dépendance...) par logement, dès lors que les conditions suivantes sont cumulativement remplies :

- une emprise bâtie inférieure ou égale à 30 m² ;
- une hauteur totale inférieure ou égale à 4,50 m ;
- une hauteur de façade inférieure ou égale à 3,50 m ;
- la préservation des arbres indiqués sur le plan de composition (pièce PA4).

Piscine et petite construction isolée (abri de jardin, réserve à bois...) :

Sont implantées sans tenir compte des retraits et de l'emprise bâtie tout en respectant un recul minimum de 3 mètres, et sous réserve de la préservation des arbres indiqués sur le plan de composition (pièce PA4) :

- une seule petite construction isolée par logement, dès lors que son emprise bâtie est inférieure ou égale à 10 m² et que sa hauteur totale est inférieure ou égale à 2,50 m ;
- une piscine par logement dont la hauteur n'excède pas 60 cm.

2.4. Aspects extérieurs des constructions et aménagement de leurs abords

La commune de Saint-Médard en Jalles vous invite à vous référer à la charte architecturale et paysagère téléchargeable sur le site internet de la mairie à l'adresse :

www.saint-medard-en-jalles.fr → Page « VIVRE »

⇒ [Se loger](#)

⇒ [Je construis/Je suis propriétaire](#)

2.4.1. Aspect extérieur des constructions

2.4.1.1. Dispositions générales

Toutes les constructions implantées sur un même terrain doivent être réalisées avec soin et en tenant compte de la construction principale.

Sauf impossibilité technique, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs solaires) doivent être intégrés à l'architecture des constructions.

- **Matériaux**

Les matières réfléchissant la lumière (Albédo élevé) et de teinte claire sont à privilégier afin de limiter le phénomène d'îlot de chaleur.

Le choix des matériaux et des couleurs doit se faire de manière à bien s'intégrer dans le respect de l'environnement bâti. Aucun matériau destiné à être recouvert ne doit rester à nu.

- **Toiture**

Les installations techniques situées en toiture (tels que locaux d'ascenseur, conduits et gaines de ventilation...) doivent être intégrées ou traitées de manière à réduire leur impact visuel depuis le sol et depuis les constructions voisines plus hautes.

- Façades

Toutes les façades des constructions d'angle ou établies sur un terrain riverain de plusieurs voies, ainsi que les pignons de toutes les constructions doivent recevoir un traitement de qualité équivalente.

Dans la mesure du possible :

- les branchements et raccordements doivent être enterrés ou posés sur les façades de la façon la moins visible possible ;
- le parcours des descentes d'évacuation des eaux pluviales s'inscrit dans la composition des façades ;
- les dispositifs techniques tels que les appareils de climatisation et de chauffage ne doivent pas être visibles depuis l'espace public. Ils sont localisés à l'intérieur des constructions ou à défaut sur les façades latérales ou arrières.

2.4.1.2. Constructions nouvelles

Les constructions nouvelles doivent s'intégrer à la séquence de voie dans laquelle elles s'insèrent en tenant compte des caractéristiques des constructions avoisinantes sur les deux rives de la voie et, notamment :

- ⇒ de la composition des façades limitrophes,
- ⇒ des rythmes horizontaux (corniches, bandeaux soulignant les pignons, etc.),
- ⇒ de la volumétrie des toitures.

Tout particulièrement, elles devront se conformer aux règles suivantes :

- ⇒ Les volumes simples ou ensembles de volumes simples seront privilégiés ;
- ⇒ Les pignons aveugles en façade sur la voie de desserte du lotissement sont interdits ;
- ⇒ Les toitures, ou ensembles de toitures, à deux, trois ou quatre pentes sont autorisées dès lors qu'elles sont en cohérence avec l'architecture de la construction ;
- ⇒ Les couvertures seront en tuiles traditionnelles de type « canal » ou d'aspect similaire en terre cuite de teinte naturelle, les tuiles noires sont interdites ;
- ⇒ Les débords de toits en bas de pente seront au minimum de 30 cm, à l'exception du côté de la semi-continuité où ils sont interdits.
- ⇒ Les menuiseries extérieures seront prioritairement peintes ou laquées, le cas échéant protégées par une lasure opaque. Les vernis ou lasures ton bois sont déconseillés. Afin de préserver une harmonie, le nombre de couleurs est limité à deux.
- ⇒ Les enduits seront de teinte claire et de finition grattée ou lissée.
Sont exclues les teintes vives et/ou à dominante de bleu, jaune vif, vert, rose, noir et gris foncé ;
Les bandes décoratives de couleurs sont à proscrire.

2.4.1.3. Constructions existantes

Les réhabilitations, surélévations ou extensions doivent être conçues de manière à s'intégrer harmonieusement au bâti en privilégiant les principes de composition des façades de la construction (rythmes verticaux, proportions, modénature) ainsi que le volume et le traitement de la toiture.

Pour les constructions comprises dans une séquence présentant une unité architecturale, les travaux de ravalement, de surélévation ou d'extension doivent notamment tenir compte des éléments de composition dominants, lignes de modénature, de la qualité des matériaux, traitement des toitures.

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite

construction. Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

Les nouveaux percements doivent s'inscrire au mieux dans l'harmonie de la composition de la façade.

La pose des mécanismes de fermeture des baies (volets roulants, rideaux de fer...) ne doit pas dénaturer la composition architecturale des façades et la qualité des percements.

Dans le cadre de la mise en place d'une isolation par l'extérieur, la surépaisseur et/ou la surélévation doivent être adaptées aux modes constructifs et aux caractéristiques techniques et architecturales de la façade et/ou de la toiture et elle ne doit pas porter atteinte à la qualité architecturale du bâtiment et à son insertion dans le cadre bâti environnant.

2.4.1.4. Rez-de-chaussée et devantures en façade sur l'espace public

Le traitement des rez-de-chaussée bordant le domaine public doit éviter le plus largement possible les locaux aveugles en façade et limiter les parties pleines, préjudiciables à la qualité de l'ambiance urbaine. Ils doivent présenter des rythmes, des jeux de matières et de teintes, des transparences. Le traitement de leur façade doit être cohérent avec les niveaux des étages supérieurs.

2.4.2. Clôtures

Elles sont soumises à autorisation et seront présentées en même temps que les demandes de permis de construire pour la construction principale.

Lorsque le terrain est exposé à un risque d'inondation, les clôtures doivent être réalisées de manière à ne pas entraver la libre circulation des eaux.

Dans ce cadre, la clôture sur le **domaine public ou dans les marges de recul** imposées doit être réalisée à l'aide :

- soit d'un mur plein d'une hauteur inférieure ou égale à 1,20 m ;
- soit d'un dispositif à claire-voie posé le cas échéant sur un mur bahut de 1 m de hauteur maximum. Le tout ne peut excéder au total 1,60 m.

Cette clôture est de préférence doublée d'une haie arbustive d'essences variées (Voir la charte architecturale et paysagère de la commune).

En **limites séparatives**, au-delà d'une marge de recul de 3 m minimum, la hauteur totale des clôtures ne peut excéder 2 m.

Elles pourront être doublées d'un traitement végétal d'espèces en majorité caduques, buissonnantes et/ou arbustives (voir la charte architecturale).

Les dispositifs de clôture, les matériaux utilisés à cette fin, leur aspect et leur teinte doivent permettre une bonne intégration dans les séquences urbaines et paysagères. Les clôtures doivent être traitées en harmonie avec la construction principale. Aucun matériau destiné à être recouvert ne doit rester à nu.

2.4.3. Affouillement et exhaussement du sol naturel

Dès lors qu'ils sont autorisés, les affouillements et les exhaussements du sol naturel doivent être limités et traités de manière à favoriser l'infiltration naturelle des eaux de pluie sur la parcelle pour éviter toute aggravation de l'écoulement naturel sur les fonds voisins. Ils doivent être conçus afin de permettre une bonne insertion dans les perspectives urbaines et paysagères.

2.4.4. Aménagement des abords et plantations

Les matières réfléchissant la lumière (Albédo élevé) et de teinte claire sont à privilégier afin de limiter le phénomène d'îlot de chaleur.

2.4.4.4. Aménagements paysagers et plantations

Dans le cadre de sa demande de permis de construire, chaque propriétaire de lot devra prévoir un volet paysager permettant de créer autour de sa construction un véritable environnement qualitatif.

Les règles suivantes devront notamment être respectées :

- ♦ Les arbres sur les lots et les espaces communs, qui sont représentés sur le plan de composition du lotissement (pièce PA4), devront être entretenus et conservés. Ils devront faire l'objet d'attentions particulières lors des chantiers de construction. En cas de mortalité ou d'état phytosanitaire déclinant, le remplacement des arbres sera à la charge des acquéreurs,
- ♦ Les essences des arbres à planter seront choisies en fonction de la charte architecturale et paysagère de la commune,
- ♦ Les arbres plantés par les acquéreurs des lots, devront respecter une distance minimale de **2 m** des limites séparatives (Article 671 du code civil).
- ♦ Les surfaces revêtues (type bétons, enrobés...) autour de la construction seront minimisées pour éviter de créer des îlots de chaleur.

Pour rappel :

Sont considérés comme :

- arbres de petit développement : les sujets de 4 à 8m de hauteur à l'âge adulte ;
- arbres de moyen développement : les sujets de 8 à 15m de hauteur à l'âge adulte ;
- arbres à grand développement : les sujets de plus de 15m à l'âge adulte.

Les haies persistantes mono spécifiques et produisant beaucoup de déchets (troènes, thuyas, cyprès, cyprès de Leyland...) sont interdites.

3. DESSERTE PAR LES RESEAUX

3.1. Desserte par la voirie

Tous les lots sont desservis par la voie interne du lotissement à créer à l'exception du lot 4 qui a un accès individuel existant rue Fernand Labrousse.

3.2. Accès

Les lots sont accessibles par les accès à créer depuis la voie interne du lotissement, à l'exception du lot 4 qui a un accès individuel existant rue Fernand Labrousse. Le lot 3 accédera à son lot, par une servitude de passage de 3m, sur la partie Nord du lot 2 (maison existante), conformément au plan de composition (pièce PA4).

3.3. Desserte par les réseaux

Chaque lot devra se raccorder, en souterrain, aux réseaux d'assainissement des eaux usées, d'électricité basse tension, de téléphone et d'eau potable mis en place par l'aménageur, à l'exception du lot 4 dont les réseaux seront mis en place par les concessionnaires.

Ces raccordements doivent être effectués conformément à la réglementation en vigueur.

3.3.1. Eaux usées

Les eaux usées seront évacuées dans le collecteur d'eaux usées collectif du lotissement par l'intermédiaire du branchement prévu à cet effet. Les lots 1 et 4 seront grevés d'une servitude de passage de ce réseau pour permettre le raccordement au réseau public situé rue Fernand Labrousse.

3.3.2. Eaux Pluviales

Tout terrain doit être aménagé avec des dispositifs permettant l'évacuation qualitative et quantitative des eaux pluviales. Ils doivent être adaptés à la topographie, à la nature du sous-sol et aux caractéristiques des constructions.

La mise en place d'un système de récupération des eaux de pluie pour un usage non alimentaire et non lié à l'hygiène (respecter les dispositions de l'arrêté du 21 aout 2008 relatif à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments) est encouragée pour toutes les constructions nouvelles.

Chaque lot devra stocker, infiltrer (si possible et de préférence) ou rejeter ses eaux pluviales après régulation dans le branchement pluvial prévu à cet effet, par l'intermédiaire d'un dispositif de type tranchée drainante ou puisard conformément aux prescriptions indiquées en **annexe 1** de ce règlement.

Ces aménagements seront à la charge des acquéreurs.

Le débit rejeté est plafonné à 3l/s/ha (env.1l/h/m² de terrain).

Ces dispositifs ne devront en aucun cas, impacter le système racinaire des arbres conservés.

Dans tous les cas, l'utilisation d'un système de pompage est proscrite.

Les lots 1 et 4 seront grevés d'une servitude de passage du réseau pluvial collectif du lotissement pour permettre le raccordement au réseau public situé rue Fernand Labrousse.

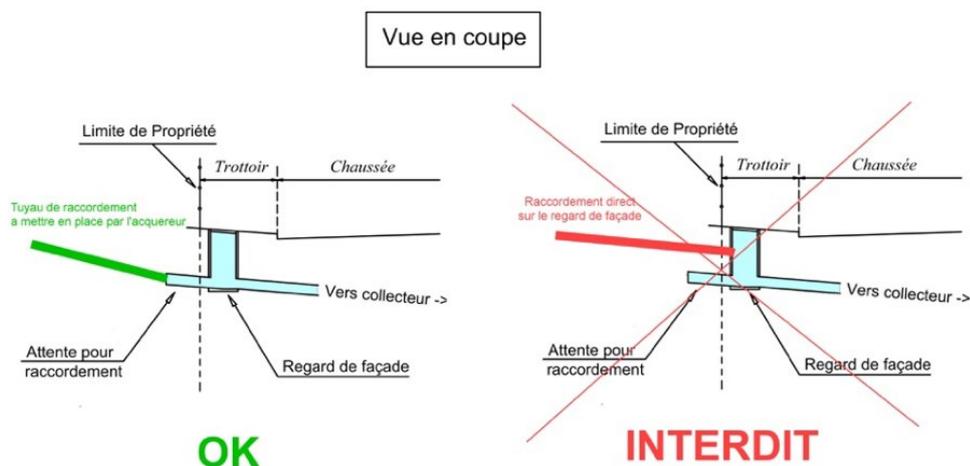
D'un point de vue qualitatif, les caractéristiques des eaux pluviales rejetées doivent être compatibles avec le milieu récepteur. La mise en place d'ouvrages de prétraitement de type dégrilleurs, dessableur ou déshuileur peut être imposée pour certains usages autres que domestiques. Les techniques à mettre en œuvre doivent être conformes aux règles de l'art et à la réglementation en vigueur.

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

Important pour les raccordements aux réseaux d'assainissement eaux usées :

Les regards de branchement individuels sont munis d'une tubulure laissée en attente à l'intérieur de chaque lot. Cette dernière est tamponnée à l'aide d'un bouchon obturateur. Chaque acquéreur doit impérativement effectuer son branchement sur la tubulure en attente à l'aide d'une canalisation qui, en aucun cas, ne devra dépasser dans le regard.

L'acquéreur prendra toutes les dispositions qui s'imposent vis-à-vis de son constructeur pour permettre une évacuation correcte des eaux vannes et usées vers le regard de branchement de son lot.



ANNEXE 1

NOTE DE CALCUL POUR LA GESTION DES EAUX PLUVIALES DES ESPACES PRIVATIFS

Dimensionnement des solutions compensatoires pluviales à réaliser par les acquéreurs des lots

Les acquéreurs devront mettre en place un dispositif de stockage individuel des eaux de toiture et de régulation du rejet répondant au tableau de dimensionnement suivant et au schéma de principe joint :

S.végétale existante = S.totale drainée = S.imperméabilisée
comprenant S. toiture et S. terrasse, S. entrée garage revêtue, si existantes
S. active = 0.9 x S.imperméabilisée

$$V = 503 \times (Sap)^{1,25} \times (Sip)^{-0,25}$$

(dans cette formule, les superficies sont exprimées en hectares)

Surface moyenne des lots : 1022 m²

superficie imperméabilisée	Tranchée drainante		Surface active du projet	V eau(m ²) à stocker	Débit de fuite moyen	Volume de calcaire	Dimention Ajutage
	Surface	hauteur					
S(m ²)	s(m ²)	h(m)	Sap (m ²)	V eau(m ²)	Qf(l/s)	V calcaire(m3)	surface (cm ²)
100	48	0,40	0,0192	6,4	0,31	19,3	2,58
110	51	0,40	0,0201	6,7	0,31	20,4	2,58
120	54	0,40	0,0210	7,1	0,31	21,6	2,58
130	57	0,40	0,0219	7,5	0,31	22,7	2,58
140	60	0,40	0,0228	7,9	0,31	23,9	2,58
150	63	0,40	0,0237	8,3	0,31	25,1	2,58
160	66	0,40	0,0246	8,7	0,31	26,3	2,58
170	69	0,40	0,0255	9,1	0,31	27,5	2,58
180	72	0,40	0,0264	9,5	0,31	28,7	2,58
190	75	0,40	0,0273	9,9	0,31	29,9	2,58
200	78	0,40	0,0282	10,3	0,31	31,2	2,58
210	81	0,40	0,0291	10,7	0,31	32,4	2,58
220	84	0,40	0,0300	11,1	0,31	33,7	2,58
230	87	0,40	0,0309	11,5	0,31	35,0	2,58
240	91	0,40	0,0318	12,0	0,31	36,2	2,58
250	94	0,40	0,0327	12,4	0,31	37,5	2,58
260	97	0,40	0,0336	12,8	0,31	38,8	2,58
270	100	0,40	0,0345	13,2	0,31	40,1	2,58
280	104	0,40	0,0354	13,7	0,31	41,4	2,58
290	107	0,40	0,0363	14,1	0,31	42,7	2,58
300	74	0,40	0,0270	9,7	0,00	29,5	0,00

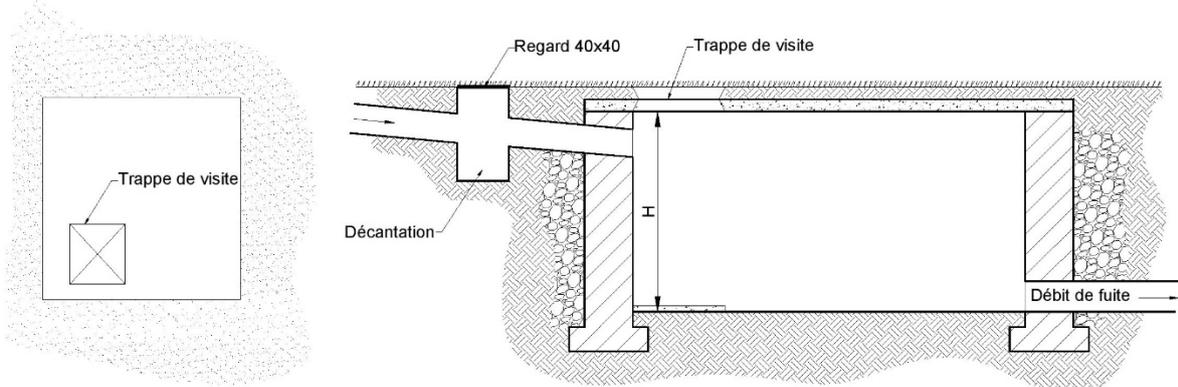
DISPOSITIF DE STOCKAGE DES EAUX DE TOITURES AVEC DEBIT DE FUITE

Exemples de dispositifs pouvant être mis en place par les acquéreurs pour la gestion de leurs eaux pluviales par stockage et rejet régulé.

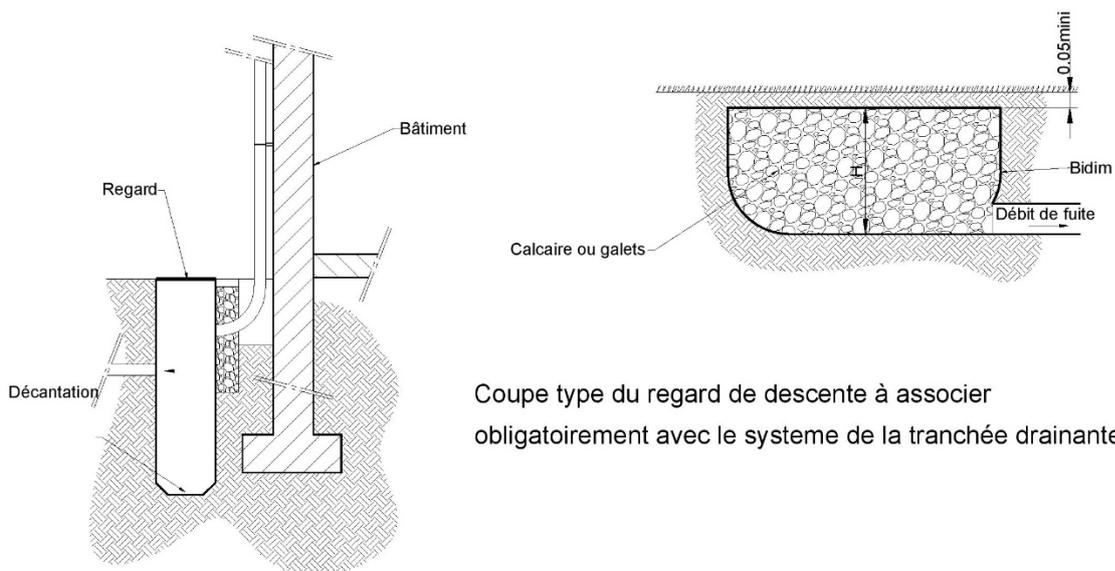
PUISARD

Le volume de rétention de l'ouvrage sera déterminé en fonction de l'apport d'eaux pluviales de chaque construction

Vue de dessus



TRANCHEE DRAINANTE



Coupe type du regard de descente à associer obligatoirement avec le système de la tranchée drainante