

Table des matières

PA10 – Règlement	1
SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	1
Article AUb2 – Sont autorisés sous condition	1
SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL	2
Article AUb3 – Accès et voirie	2
Article AUb4 – Desserte par les réseaux	2
Article AUb6 – Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques	3
Article AUb11 – Aspect extérieur des constructions	3
Article AUb13 – Espaces libres et plantations	4
Annexe N°1 – Liste de végétaux préconisés	5
Annexe N°2 – Exemple de dimensionnement d'un ouvrage de gestion des eaux pluviales	6

PA10 – Règlement

Il n'est pas envisagé d'apporter des compléments aux règles d'urbanisme en vigueur hormis pour les articles suivants :

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article AUb2 – Sont autorisés sous condition

Les abris de jardin dans la limite de 12m² d'emprise au sol.

Les piscines dans la limite de 18m² d'emprise au sol (margelle non comprise) et d'un volume de 25m³.

Surfaces de plancher autorisées :

Numéro de lot	Surface cessible en m ²	Surface de plancher autorisée en m ²	Nature du lot
1	916	300	Lot constructible
2	902	300	Lot constructible
3	875	300	Lot constructible
4	748	300	Lot constructible
5	707	306	Lot constructible
6	595	305	Lot constructible
7	468	305	Lot constructible
8	604	300	Lot constructible
9	613	300	Lot constructible
10	849	400	Lot constructible
11	592	300	Lot constructible
12	560	300	Lot constructible
13	528	300	Lot constructible
14	858	300	Lot constructible
15	687	300	Lot constructible
16	690	400	Lot constructible
17	621	400	Lot constructible
18	518	300	Lot constructible
19	661	400	Lot constructible
20	4040	00	Voirie et espaces verts publics
21 MACROLOT	19391	9000	Lot constructible pouvant être subdivisé en 30 lots maximum
22	93	20	Lot cessible
23	10	10	Lot dédié poste transfo
TOTAL	36526	15136	

SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

Article AUb3 – Accès et voirie

Les accès aux lots sont matérialisés au plan de composition, ils ne peuvent être modifiés.
Les murets techniques et les murets en gabion ne peuvent être modifiés.

Article AUb4 – Desserte par les réseaux

Autres réseaux :

Les branchements du macrolot (lot n°21) et de ses subdivisions sont à la charge de l'acquéreur.

Gestion des eaux pluviales :

- Principe de gestion des eaux pluviales à adopter :

Dans un but environnemental, la gestion des eaux pluviales se fera sur chaque lot ou subdivision de lot, à la parcelle, au sein d'ouvrages de stockage et d'infiltration qui permettront de contenir une pluie d'occurrence décennale, sur une durée de 24h.

Ce dispositif sera installé dans chaque lot, et à la charge de chaque acquéreur.

L'infiltration des eaux pluviales devra être privilégiée en priorité, et réalisée autant que possible en pleine terre, afin de préserver la capacité naturelle d'infiltration des sols, de favoriser la recharge des nappes phréatiques et de limiter le ruissellement, au moyen de techniques telles que : toiture végétalisée, noue, jardin de pluie, tranchée d'infiltration, puits d'infiltration, etc.

Lors d'évènements pluvieux supérieurs à ceux considérés dans les dimensionnements, la surverse se fera par débordement et écoulement superficiel. Afin d'assurer une continuité hydraulique le présent règlement impose des clôtures perméables.

Chaque acquéreur devra réaliser, dans son lot, un ouvrage de stockage/infiltration dont les dimensions minimales seront déterminées en fonction du projet d'aménagement (surface imperméable, caractéristiques de l'ouvrage retenu etc.) et des données d'entrées présentées ci-après.

Si l'acquéreur le souhaite, il aura la possibilité de poser en complément, en amont du puits, une cuve de récupération des eaux de pluie pouvant servir aux besoins d'arrosage, lavage de voiture etc. **Le volume de cette cuve ne sera pas à prendre en compte dans le volume de rétention nécessaire à la gestion des eaux pluviales.**

- Modalités de calcul pour le dimensionnement du ou des ouvrages :

L'approche dimensionnelle consiste à faire un bilan en eau, il est considéré **un apport de pluie** (produit de la hauteur d'eau précipitée par la surface imperméabilisée) et des **pertes**, représentées par l'infiltration. Ces pertes sont le produit de la surface d'infiltration par sa perméabilité, même faible. Entre en compte également, pour les espaces verts en creux soit superficiels (noues, jardins de pluie...) soit souterrains (chaussée réservoir, tranchée drainante) le **volume de stockage**.

Le principe de dimensionnement des ouvrages consiste à vérifier si le volume des pluies tombées en 24H est inférieur au volume des pluies infiltrées au regard de la surface d'infiltration sur la même période amendée du volume de stockage disponible.

- Données d'entrées pour le dimensionnement du ou des ouvrages :

Coefficient de perméabilité du sol « k »

D'après le rapport de l'étude de sol réalisé par la société ARMASOL en date du 16/09/2024, le coefficient de perméabilité est de : 2 mm/h.

Occurrence de la pluie retenue :

Pluie de retour décennale sur une durée de 24H.

Hauteur de pluie sur 24h :

La hauteur de pluie, pour une durée de retour 10 ans, sur une durée de 24h00 est donc de : 63 mm / m² imperméabilisé

(Calculé selon la formule de Montana, avec les coefficients donnés par la station météorologique de Clermont-Ferrand, statistiques sur la période 1982 – 2018).

Surfaces à prendre en compte pour le calcul des apports de pluie :

Surfaces non considérées dans le dimensionnement des ouvrages :

- Les espaces verts, noues, et espaces verts en creux, (les eaux pluviales sont réputées s'infiltrer sur ces mêmes espaces).
- Les terrasses en dalles ou pavés sur lit de sable (infiltration des eaux pluviales dans les joints),
- Les cheminements piétonniers en revêtement perméable (sable non stabilisé, pavés sur lit de sable etc).
- Les stationnements en pavés à joints enherbés ou équivalent (les eaux pluviales sont réputées s'infiltrer et être gérées au sein de la couche de forme drainante sous ces mêmes espaces).
- Les entrées de garage / stationnements privés en revêtement perméable (les eaux pluviales sont réputées s'infiltrer et être gérées au sein de la couche de forme drainante sous ces mêmes espaces).

Surfaces considérées dans le dimensionnement de l'ouvrage :

- Les toitures du logement et des annexes (garage, abris jardin, piscine)
- Les surfaces de stationnement imperméables (enrobé, béton, stabilisé renforcé etc.),
- Les surfaces de voirie imperméables (enrobé, béton, stabilisé renforcé etc.),
- Les terrasses imperméables (béton etc.)

Exemple de dimensionnement : Se reporter à l'exemple de dimensionnement en annexe n°2 du présent document.

Afin d'anticiper les évolutions futures du lot (extensions, annexes, allées, terrasses, aires de stationnement, etc.), il est recommandé à l'acquéreur d'intégrer, dès la conception initiale, une marge de dimensionnement de son ouvrage de gestion des eaux pluviales. À défaut, toute création ultérieure de surface imperméabilisée complémentaire devra faire l'objet d'un dispositif d'infiltration complémentaire, dimensionné selon les mêmes règles que celles applicables à l'aménagement initial, de manière à ne pas aggraver le ruissellement généré par la parcelle.

Article AUB6 – Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques

Les constructions nouvelles doivent s'implanter dans les espaces constructibles définis au plan de lotissement, hormis les abris de jardin et les piscines qui peuvent s'implanter à l'arrière de la construction principale.

Article AUB11 – Aspect extérieur des constructions

Clôtures autorisées sur le jardin de devant, pour chaque lot ou subdivision de lot :

→ Les clôtures établies sur une limite donnant sur le domaine public ne peuvent excéder 1,50m et seront constituées de piquets bois à dominante verticale et éventuellement doublé d'un grillage souple en acier galvanisé. Le taux de transparence de la clôture doit être d'au moins 50%.

→ Les clôtures établies sur une limite séparative situées le long du jardin de devant seront de même morphologie que la clôture sur rue et limitées à 1,50m. Elles pourront être doublées d'une haie végétale.

Clôtures autorisées sur le jardin de derrière, pour chaque lot ou subdivision de lot :

→ Les clôtures établies sur le domaine public (venelle) ou sur une limite séparative situées le long du jardin de derrière sont limitées à 1.80m de hauteur et seront constituées :

- Soit d'une haie végétale (voir palette végétale en annexe) éventuellement doublée d'un grillage
- Soit d'un dispositif naturel de type fascine, mur de bûches, haie sèche...

Les clôtures industrielles de type panneaux rigides et autres dispositifs banalisants sont interdites sauf si elles sont dissimulées à l'arrière de haies végétales, côté intérieur de la parcelle.

Article AUB13 – Espaces libres et plantations

Coefficients d'espaces libres et revêtements de sol :

A l'échelle de chaque lot, devront être maintenus au minimum :

- Pour les lots ou subdivision de lot d'une surface inférieure ou égale à 500m² : 60% d'espaces perméables dont 50% d'espaces verts de pleine terre
- Pour les lots ou subdivision de lot d'une surface supérieure à 500m² : 65% d'espaces perméables dont 55% d'espaces verts de pleine terre

Sont compris dans les espaces perméables :

- Les terrasses réalisées en lames de bois posées à claire voie sur des solives (sans dallage préalable) ou les dalles posées sur plots
- Les espaces engravillonnés ou sablés
- Les espaces en stabilisé réalisés sans liant
- Les revêtements en pavés non jointés posés sur grave
- Les revêtements en enrobé perméable

Obligations en matière de plantations :

Les arbres existants repérés au plan graphique doivent être conservés.

Le permis de construire de chaque lot ou subdivision de lot devra intégrer un plan de plantation respectant les exigences suivantes :

- 1 arbre de haute tige pour 80m² d'espace vert de pleine terre
- Ou 1 arbre de petite tige pour 40m² d'espace vert de pleine terre (force 12/14 minimum ou cépée 150-200 minimum ou arbre fruitier ½ tige 12/14 minimum)
- Ou 1 arbuste pour 15m² d'espace vert de pleine terre
- Pour les projets intégrant des clôtures végétalisées, ces dernières devront être composées d'au moins 3 espèces différentes choisies dans la liste des végétaux préconisés.

La plantation des végétaux faisant partie intégrante du projet, la conformité des travaux ne pourra être délivrée sans l'exécution des plantations.

Annexe N°1 – Liste de végétaux préconisés

Liste non exhaustive

Arbres de haute tige :

Essence	Désignation
Noyer	<i>Juglans regia</i> *
Cerisier	<i>Prunus avium</i> *
Cognassier	<i>Cydonia oblonga</i>
Frêne	<i>Fraxinus angustifolia</i> / <i>Fraxinus sieboldiana</i>

Arbres de petite tige :

Essence	Désignation
Amandier	<i>Prunus dulcis</i> – <i>Prunus amygdalus</i>
Pêcher	<i>Prunus persica</i>
Abricotier	<i>Prunus armeniaca</i>
Pommier	<i>Malus domestica</i> – <i>Malus communis</i>
Prunier	<i>Prunus domestica</i> – <i>Prunus cerasifera</i>
Pistachier	<i>Pistacia chinensis</i>

Arbustes en haie :

Essence	Désignation
Noisetier	<i>Corylus avellana</i> *
Aubépine	<i>Crataegus monogyna</i> *
Prunelier	<i>Prunus spinosa</i> *
Fusain	<i>Euonymus europaeus</i> *
Cornouiller	<i>Cornus mas</i> *
Eglantier	<i>Rosa canina</i> *
Chèvrefeuille	<i>Lonicera xylosteum</i> *
Saule	<i>Salix alba</i> * - <i>salix purpurea</i> *

Arbustes nourriciers :

Essence	Désignation
Groseiller	<i>Ribes uvacrispa</i>
Framboisier	<i>Rubus idaeus</i>
Vigne	<i>Vitis vinifera</i>

Couvres-sols :

Essence	Désignation
Pervenche	<i>Vinca minor</i>
Géranium	<i>Pelargonium</i>

*Essence locale

Annexe N°2 – Exemple de dimensionnement d'un ouvrage de gestion des eaux pluviales

Dans cet exemple, il sera pris comme hypothèse, une maison ayant une emprise au sol de 100 m², avec un garage attenant de 25 m² et une terrasse en béton de 20 m². L'accès et le stationnement extérieur est considéré être réalisé en pavés à joints enherbés, les surfaces ne sont donc pas prises en compte dans le dimensionnement de l'ouvrage, comme indiqué au chapitre A.4.

Les surfaces à prendre en compte sont donc les suivantes :

Surfaces d'apport à prendre en compte dans le bilan en eau	
	Surface (en m ²)
Toiture de la maison	100
Toiture du garage	25
Terrasse	20
TOTAL (en m ²)	145

L'apport de pluie à gérer au sein de l'ouvrage est donc de :

Volume d'eau pluviales à gérer (m³) = Surface totale imperméabilisée (m²) x Hauteur de pluie sur 24h (mm)

Soit 145 x 63 = 9135 L,

Soit 9,14 m³

Au regard de la très faible capacité des sols à absorber les eaux, il est préférable de générer une grande surface de contact pour assurer un débit d'infiltration plus important.

Nous prendrons donc pour exemple la création d'une tranchée d'infiltration, dont les caractéristiques sont les suivantes :

TRANCHEE D'INFILTRATION	
Longueur (en m)	11,00
Largeur (en m)	2,00
Hauteur (en m)	1
Indice de vide (en %)	35%
Surface d'infiltration* (en m ²)	35,00
Volume de stockage utile (en m ³)	7,70

* La surface d'infiltration correspond à la surface inférieure et à la moitié de la surface périphérique de la tranchée

Les pertes par infiltration de l'ouvrage sur une durée de 24h sont de :

Volume d'eau pluviales infiltrées sur 24h (m³) = (Surface d'infiltration (m²) x Coefficient de perméabilité (mm/h)x24 (h)) / 1000

Soit (35x2x24)/1000 = 1,68 m³

Le bilan en eau est donc le suivant :

BILAN EN EAU PLUIE DECENNALE (63 mm en 24h) avec capacité d'infiltration sur 24h			
Apport de pluie	Pertes : infiltration / stockage (Noue)		Bilan
Volume d'apport pour une pluie décennale (63mm/m² en 24h)	Volume de stockage disponible	Capacité d'infiltration sur 24h	Volume géré
9,14 m³	7,70 m³	1,68 m³	
	9,38 m³		
PLUIE DECENNALE NON GEREE			

Pour cet exemple d'aménagement, au regard des hypothèses de calculs précitées, des surfaces imperméables collectées et des caractéristiques de la tranchée d'infiltration, le solde du bilan en eau est positif. L'ouvrage est donc en capacité de gérer une pluie de retour 10 ans sur 24h.