

PAO 3522619800 02 1

COMMUNE DE PLEUGUENEUC

07 SEP. 2019

« CHEMIN DE MORGAN »
- PERMIS D'AMENAGER -

PA10 - RÈGLEMENT

Gwenaël Massot Architecte
sarl d'architecture et d'urbanisme
2, rue Marie Anizon - 35000 RENNES
gwenael.massot.architecte@gmail.com
06 45 82 20 28
Siret : 830 108 049 00016



Surface :
24130.94m²

plan de composition

Gwladys M. et M. Kamal
 10, rue de la République
 91000 Evry-Courcouronnes
 03 1 62 12 12 12
 03 1 62 12 12 12

PREAMBULE

Cadre réglementaire

Les règles d'urbanisme applicables dans la zone sont celles du document d'urbanisme en vigueur sur la commune de Pleugueneuc.

PAO 352261 9800 02 1

07 SEP. 2019

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

ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits les établissements et installations ou utilisation du sol qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité ou la sécurité d'un quartier d'habitation.

Les affouillements et exhaussements du sol visés à l'article R 442-2 § C du Code de l'Urbanisme, s'ils ne sont pas liés à des travaux de construction ou d'aménagements urbains.

Les exploitations de carrière.

Les campings.

ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont autorisés :

- _Les constructions à usage d'habitation
- _Les annexes aux habitations
- _Les exhaussement et affouillements de sols nécessaires à l'implantation des constructions autorisées dans le lotissement
- _Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunication, gaz..) pour lesquels les règles des articles 5, 6, 7, 8, 9 10, 12, 13 et 14 du règlement ne s'appliquent pas.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 - ACCES ET VOIRIE

Les lots sont desservis par les voies créées dans le cadre du programme de travaux du lotissement, telles qu'elles figurent au plan graphique de composition (PA4).

Les accès pour des lots doivent être positionnés conformément au plan graphique de composition (PA4). La position de l'enclave ne peut pas être modifiée.

ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

De manière générale est encouragée la limitation des consommations d'énergie et d'eau et l'utilisation des énergies renouvelables.

Tous les modes d'utilisation d'énergies renouvelables sont autorisés dans ce quartier à condition que cela s'intègre à l'architecture de l'habitation ainsi que dans le paysage. Les installations seront soumises à l'approbation de la commission d'urbanisme.

Le recyclage des eaux pluviales est autorisé et encouragé.

1. Alimentation en eau potable

Chaque lot sera équipé d'un citerneau eau potable raccordé au réseau créé dans le lotissement. Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée à ce citerneau.

2. Assainissement

2.1. Eaux usées

Chaque lot sera raccordé au réseau Eaux Usées créé dans le lotissement, un regard de branchement sera placé sur chaque terrain pour le raccordement des logements à construire.

Toute construction ou installation nouvelle susceptible doit être raccordée à ce regard de branchement d'eaux usées.

Les acquéreurs devront vérifier et s'assurer que le positionnement de leur logement, dans la zone constructible, permet le raccordement des eaux usées.

2.2 Eaux pluviales

Principes généraux

Les aménagements réalisés par les acquéreurs ne devront pas faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Limitation de l'imperméabilisation

Pour permettre l'infiltration des eaux pluviales, les revêtements de sol perméables doivent être privilégiés (terrasse lame sur lambourdes, allées gravillonnées...).

L'imperméabilisation maximale autorisée est de 50%, c'est à dire que le ratio surfaces imperméables (toiture, allée bitumée, dalle béton, piscine...) sur surface totale soit être inférieur ou égale à 0,5, à l'exception du macro-lot.

Récupération des eaux pluviales de toitures

L'eau de pluie peut être récupérée pour un usage privé. Les citernes de stockages doivent être intégrées par un habillage de type bois, métal, terre-cuite, par du végétal, ou par un habillage de teinte identique à celle de la construction.



Exemples d'intégration de citernes de récupération d'eau de pluie à titre indicatif

3. Autres réseaux (Électricité, télécommunications)

Chaque lot sera raccordé aux réseaux créés dans le lotissement.

PAO 3 5 2 2 6 1 9 8 0 0 0 2 1

Les coffrets et citerneaux seront placés sur chaque terrain pour le raccordement des logements à construire. Les conditions de leur intégration sont définies à l'Article 11.

Le raccordement des logements à tous ces regards, citerneaux et coffrets mis en place par le lotisseur se fera exclusivement en souterrain.

07 SEP. 2019

Aucune citerne gaz extérieure ne sera acceptée.

Energie renouvelable

Dans l'hypothèse où le recours à une source d'énergie renouvelable ou une solution alternative (pompe à chaleur, panneaux photovoltaïques...) pour couvrir une part des besoins d'énergie de la maison est retenu, ces solutions techniques devront faire l'objet d'une intégration spécifique (cf. article 11).

ARTICLE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

La forme et la superficie des parcelles créées dans le cadre de ce projet sont celles indiquées au plan de composition joint.

La réunion de lots n'est pas autorisée.

Il est précisé que les terrains des lots 1, 2, 3, 4, 18, 19 et 20 ont été remblayés d'environ 40cm dans le cadre des aménagements de viabilisation.

ARTICLE 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions de tout nature devront respecter les limites et orientations imposées sur le plan de composition (PA4).

Les constructions principales et les garages devront s'implanter dans l'emprise constructible et, le cas échéant, sur la ligne d'alignement et/ou de mitoyenneté indiqués sur le document graphique de composition (PA4).

Les dispositions du document graphique du plan de composition (PA4) :

_Ligne d'alignement en orange discontinue : Alignement obligatoire pour 50% de la façade, pour l'ensemble des lots.

_Polygone d'implantation en hachure quadrillée grise : seules sont autorisées les implantations des constructions principales + garage, hors bâtiments annexes (abris de jardin).

_Ligne bleue discontinue : Sens d'orientation du faitage du volume principal (volume le plus long et/ou le plus haut).

_Hachure linéaire verte: zone non aedificandi. Il s'agit de l'emprise non constructibles des lots concernant l'implantations des constructions principales + garage, hors bâtiments annexes (abris de jardin).

_Ligne de mitoyenneté en violet discontinue : mitoyenneté obligatoire pour l'ensemble des lots, à l'exception des lots 15, 16, 17, 20.

Pour l'ensemble du lotissement :

Dans le respect de la délimitation de la zone constructible, les constructions, parties de construction ou extensions autorisées doivent être implantées à l'alignement des voies ou limites d'emprise publique, ou bien en retrait d'au moins 1m à compter de celle-ci.

Les abris de jardin ne pourront pas être implantés en façade sur rue. En complément des règles d'urbanisme applicables, ils doivent être implantés sur au moins une limite séparative, et respecter le principe d'implantation précisé sur le plan PA4.

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE

Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative, les constructions doivent s'implanter avec un retrait minimum de 1,9 mètres.

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

Il n'est fixé de règle spécifique.

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise maximale autorisée pour les abris-de-jardin est de 12 m². De plus, l'implantation des abris-de-jardin doit respecter le principe d'implantation sur le plan PA4.

ARTICLE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions, hors toitures, saillies traditionnelles, éléments architecturaux, balcons, pignons ne pourront dépasser, hors attique, 6,2 mètres à l'égout du toit (ou à l'acrotère), comptés à partir du terrain naturel situé au niveau de la dalle du rez-de-chaussée habitable de la future construction ou de chacune des sections si le bâtiment fait plus de 30 m de long.

Pour les constructions, le niveau du sol fini au rez-de-chaussée ne devra pas être situé à plus de 0,30 m au-dessus du niveau moyen du terrain naturel (avant terrassements) sous l'emprise de la construction, à l'exception des lots 1, 2, 3, 4, 18, 19, 20, et du macro-lot, qui pourra aller jusqu'à 0,70 m au-dessus du niveau moyen du terrain naturel (avant terrassements) sous l'emprise de la construction.

Les bâtiments annexes (abris de jardin) auront une hauteur maximale de 2,30m à l'égout.

ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR

Principes généraux

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Les constructions pourront être refusées si, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, elles sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants et au site (se référer à l'Article *R111-21 du code de l'urbanisme).

La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.

Respect du terrain naturel

L'objectif du projet consiste à s'inscrire dans le relief existant sans le dénaturer. Le principe des déblais/remblais est à proscrire. Seuls sont autorisés les remblais dont la hauteur peut faire 100cm sur deux niveaux (donc 50cm par niveau, maximum). Les déblais et engravures dans la pente sont totalement interdits.

Un accès à niveau du véhicule permet de limiter les travaux de terrassements en perturbant moins le paysage. Ainsi, les sous-sols sans rampe avec accès intérieur peuvent être autorisés par validation de l'architecte conseil.

Raccordement aux réseaux

L'adaptation au sol de chaque construction devra être étudiée soigneusement en tenant compte des niveaux de raccordement aux voies publiques et aux branchements des réseaux d'égouts.

07 SEP. 2019

PAO 3522619800 02 L

Volumétrie / altimétrie

En cas de constructions jointives sur deux lots différents, des côtes pourront être imposées par l'architecte conseil, pour harmoniser la hauteur des constructions.

Les constructions devront respecter le sens d'orientation du volume principal figurant au document graphique de composition (PA4) de ce règlement (le sens d'orientation indiquée au plan est défini par le volume le plus long et le plus haut).

Traitement des façades

Les enduits extérieurs seront réalisés dans le ton des maçonneries locales anciennes pour permettre une harmonie avec celles-ci et limiter l'impact des constructions neuves. Ils devront être de finition talochée ou lissée à la truelle. Les teintes autorisées sont les teintes identiques ou similaires aux teintes de type Franche Comté, Cévennes, Finistère ou Berry du nuancier PRB.

Le bardage bois ou métal, au calepinage travaillé, est autorisé, dans la mesure où on associe plusieurs matériaux.

Les contrastes francs ne sont pas autorisés. Il est possible de différencier les corps de bâti (principal/secondaire) en employant une teinte claire pour l'un et une teinte soutenue pour l'autre.

Les fenêtres, portes-fenêtres, lucarnes et gerbières seront plus hautes que larges dans leurs dimensions (proportions indicatives: $h=1$ et $l=2/3$).

Locaux de stockage

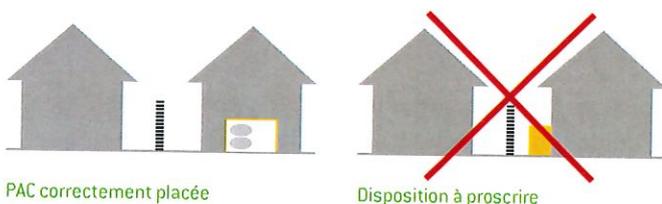
Il est rappelé que toute construction nouvelle doit prévoir un lieu de stockage spécifique, suffisamment dimensionné sur le terrain du projet et facilement accessible, séparé ou non de la construction principale :

- _pour la gestion des déchets ménagers et assimilés,
- _pour le rangement du matériel de jardin, de bricolage, des vélos (...).

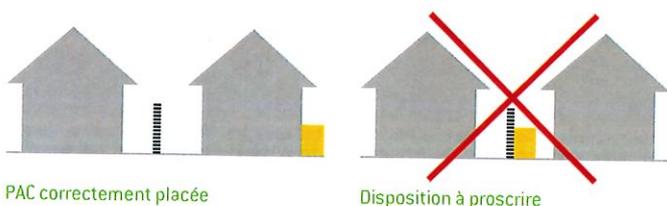
Equipements techniques

Les pompes à chaleur doivent faire l'objet d'une intégration:

- _ne pas disposer la PAC côté rue
- _éviter l'installation en angle génératrice de nuisances sonores
- _ne pas diriger les ventilations vers les voisins
- _installer la PAC loin des limites de propriété



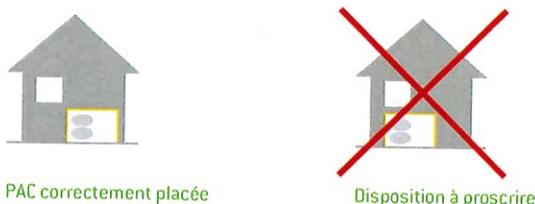
- _ne pas installer sous les fenêtres
- _atténuer les nuisances par l'installation d'un écran anti-bruit constitué d'un matériau isolant
- _intégrer le dispositif par un aménagement de type muret (à préciser et représenter dans le dossier de demande Permis de Construire)



Les panneaux photovoltaïques devront faire l'objet d'une intégration en toiture.

Ils devront être encastrés, et participer à la composition de la façade.

Les joints et encastrement seront de teinte noir ou approchant.



recommandations d'implantation de l'AFPAC

Toitures

Le sens de faitage est imposé, à l'exception des constructions à toiture plate, le plus généralement dans le sens Nord-Sud (cf: le plan de composition PA4) pour l'intégration paysagère du bâti dans la pente.

En cas de constructions jointives sur deux lots différents, il pourra être imposé que la toiture du 2ème projet s'aligne sur la toiture du 1er, à l'égout et/ou au faitage. Ce sujet fera l'objet d'un suivi de l'architecte conseil.

Sont interdits, les bardages verticaux en ardoise, la taille d'ardoise arrondie ou à pans coupés, les bacs en tôle sèche, les tuiles orangées ou rouges, les ouvrages techniques posés sur la couverture ne faisant pas l'objet d'un traitement.

La couverture sera réalisée en ardoise naturelle ou similaire posée au crochet teinté.

Les gouttières seront en zinc, demi-rondes et pendantes.

Les châssis de toiture seront encastrés sans saillie au nu de l'ardoise et de proportions verticales : 78/98 maximum.

A l'exception de verrière et de vérandas, les toitures à 2 versants auront une inclinaison comprise entre 40° et 45°, et devront être recouvertes d'ardoises ou d'un matériau présentant l'aspect de l'ardoise bleue, de zinc naturel ou prépatiné.

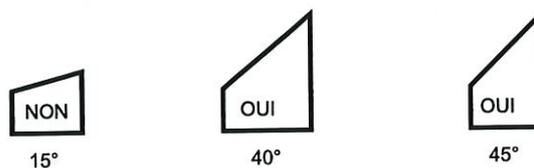
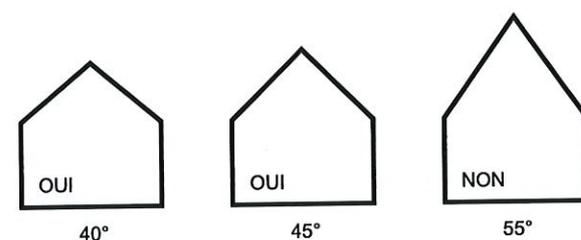
En cas de toiture simple pente, l'inclinaison maximale permise est de 40° à 45°.

Les toitures à 4 pentes, type "pointe de diamant", ne seront pas acceptées.

Les toitures terrasses ne sont pas autorisées pour le volume principal.

Les toitures terrasses sont autorisées dans la mesure où elles sont insérées en jonction entre deux volumes couverts en ardoise, avec un acrotère situé sous l'égout des 2 autres volumes. Seul les volumes de liaison pourront être traités en toit plat.

Le matériau utilisé pour la toiture des vérandas et des verrières pourra être le verre ou un matériau en présentant l'aspect.



PAO 3522619800 02 1

07 SEP. 2019



Principe des pentes de toitures admissibles

Matériaux

De manière général, il est encouragé l'utilisation de matériaux à faible incidence sur l'environnement et la santé (terre cuite alvéolée, ossature bois, béton cellulaire, ...).

Les menuiseries seront en bois ou aluminium peint de teinte soutenue (noir et blanc pur exclus).

Les bardages bois seront constitués de planches debout, brut de sciage (châtaignier), laissées grisées naturellement ou passées à l'huile de lin ou similaire.

Les abris de jardin seront exclusivement construits en bois ou en maçonnerie enduite.

La résine et le plastique sont interdits, ainsi que les toitures en tôle ondulée, ou composées de tout autre type de matériau en prenant l'apparence, ainsi que l'utilisation de plaques en fibrociment.

Traitement des limites

Les clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Si elles existent, elles devront répondre aux dispositions suivantes :

_Les clôtures seront obligatoirement doublées d'une haie végétale.

_En limite avec l'espace public, les clôtures seront implantées en retrait de 20cm de la limite de propriété, en arrière de la haie, et ne seront ainsi pas visibles du domaine public.

_En limite entre deux lots privés, les clôtures pourront être implantées en limite de propriété.

_Les clôtures feront l'objet d'un soin particulier qui tiendra compte d'une recherche de cohérence sur l'ensemble des lots en façade de la voie et des spécificités liées à l'occupation de chaque lot.

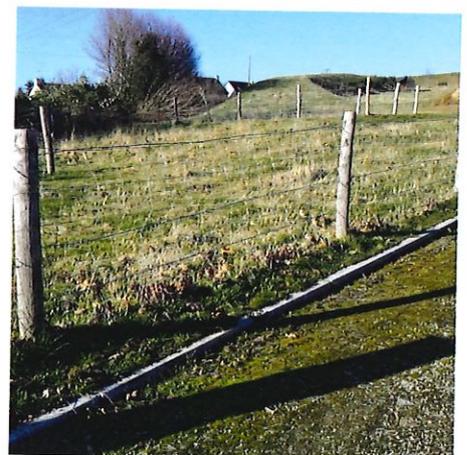
_Seront tolérées uniquement les clôtures grillagées à maille souples de couleur foncée, les clôtures bois type ganivelle, ou fil à mouton.



clotures maille souple



ganivelle



fil à mouton

_Les clôtures auront une hauteur maximale de 1,20m.

_En limite avec l'espace privé, tout autre mode de clôture et de doublement de clôture est interdit (murs maçonnés, panneaux opaques, claustra...), sauf concernant le cas particulier des panneaux occultants longeant une terrasse.



Carpinus betulus



Laurus nobilis



Cornus sanguinea



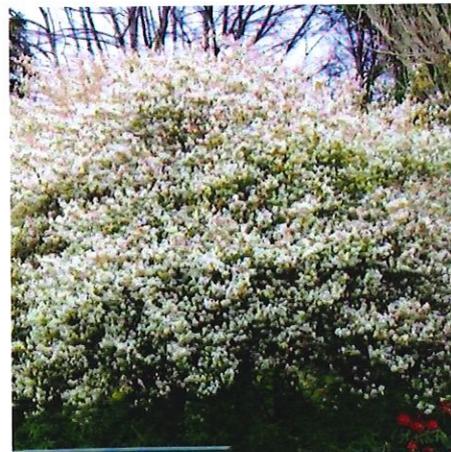
Rhamnus fragula



Corylus avellana



Ribes rubrum



Amelanchier canadensis



Syringa sp.



07 SEP. 2019

Euonymus europaeus



Viburnum opulus



Fagus sylvatica



Viburnum tinus

Les murets

En limite avec l'espace public, un muret pourra être érigé sur une hauteur maximale de 60cm, et surplombé d'une clôture en métal ou en bois de type palissade à claire-voie verticale, d'une hauteur de 100cm, soit une hauteur totale maximale de 160cm.

Ce muret pourra être doublé d'une haie.

Le muret sera soit construit en pierre du pays, soit enduit dans la teinte Cévènes du nuancier PRB, ou équivalent.

Les haies

_Pour les haies végétales, l'emploi des conifères et du laurier-palme dans la composition des haies est interdit.

_Toutes les haies seront constituées d'essences locales (voir illustrations, liste non exhaustive).

_Les haies seront entretenue à une hauteur maximale de 1m80.

_Traitement des limites séparatives et les limites d'espaces verts

Dans le cas d'une haie végétale en limite extérieure du lot, elle aura une hauteur maximale de 1m 80. Cette haie pourra être doublée par un grillage qui pourra être en limite séparative.

Pour les limites séparatives entre deux lots, la haie peut être plantée en quinconce de part et d'autre de la limite.

Des créations de haies bocagères sont obligatoires en périphérie nord et ouest du lotissement. Celles-ci concernent les lots suivants:

_création d'une haie sur la limite Nord: lots 1, 5 et 9

-création d'une haie sur la limite Ouest: lots 1, 2, 3, 4, 18, 19 et 20.

Les haies seront créées là où il n'y a pas de construction, et présentées au dossier de demande permis de construire.

L'implantation de ces haies devra respecter les dispositions du document graphique du plan de composition (PA4), .

Les frontages

En plus des espaces publics, les espaces privés concourent au futur paysage du quartier. Les frontages des maisons constituent une part importante du paysage donné à voir par les futurs aménagements, puisqu'ils représentent la majeure partie des aménagements visibles depuis la rue.

Les frontages des maisons seront donc obligatoirement végétalisés et laissés perméables par une haie en limite avec les voies. Elle sera plantée en retrait de la voie, avec une hauteur maximale de 1m 80. Cette haie pourra être doublée par un grillage non visible du domaine public.

L'implantation de cette haie devra respecter les dispositions du document graphique du plan de composition (PA4) et seront présentées au dossier de demande de permis de construire.

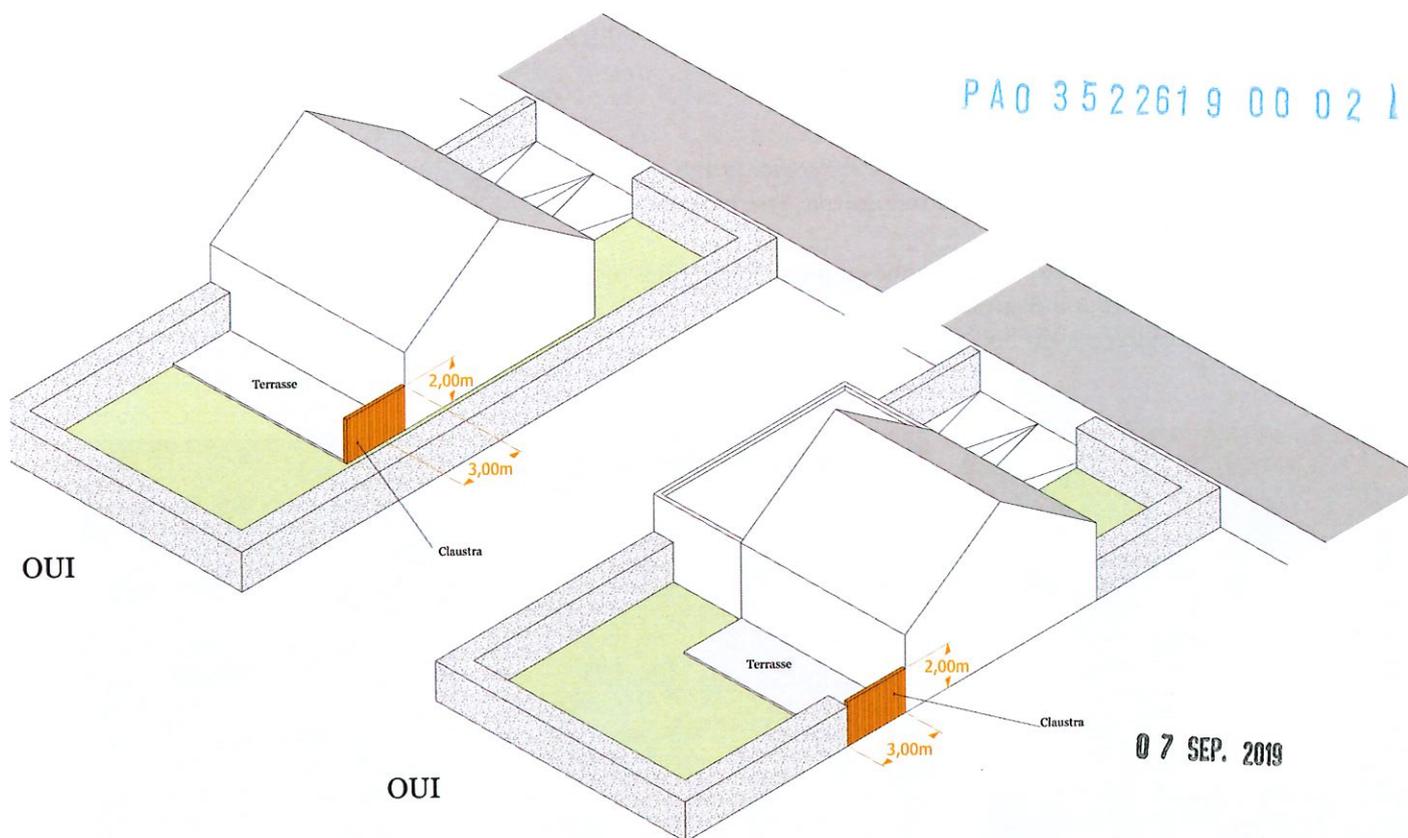
Panneau occultant / Pare-vue

L'installation de panneau occultant est possible, dans un cadre délimité. Le panneau sera obligatoirement en bois, ou dans les matériaux et teintes de la construction principale, devra servir à créer de l'intimité au niveau de la terrasse, et doit donc être intégré avec soin.

Les panneaux occultants seront à réaliser en même temps que la construction. Il devront être présentés dans le permis de construire.

En limite de propriété, est autorisé l'installation d'un panneau occultant sur un linéaire maximal de 3m, en appui sur un mur de la construction principale.

Les panneaux occultants auront une hauteur maximale de 2m.



Cas autorisé d'installation d'un panneau occultant



Exemple de panneau à titre indicatif

Portillons

S'ils existent, les portillons seront ajourés en bois naturel ou métal et d'une hauteur maximale de 1m20.

S'ils sont peints, les portails et portillons auront une couleur unie qui devra respecter les teintes : RAL7009, RAL6005, RAL7016 , RAL9006 :



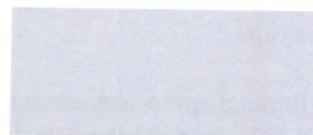
RAL 7009



RAL 6005



RAL 7016



RAL 9006

Les portillons seront encadrés latéralement soit par des éléments en bois, métal ou des piliers maçonnés enduits ou en pierre/parement pierre d'une hauteur maximale de 1m 20.

Intégration des coffrets techniques et boîtes aux lettres

Les coffrets techniques et les boîtes aux lettres doivent être intégrés:

- _dans un massif planté,
- _encadrés par un muret maçonné en pierre locale (grès ou schiste), ou enduit dans la teinte Cévènes du nuancier PRB, ou équivalent,
- _ou encadrés par du bois.



références coffrets techniques

Gestion des soutènements

La réalisation d'un élément de soutènement est autorisée en façade rue comportant l'accès, et limite séparative de fond de lot dès lors que :

- la réalisation d'un ouvrage s'avère nécessaire pour permettre l'accessibilité handicapée
- la différence de niveau de terrain est supérieure à 0,50 m

Dans ce cas le soutènement pourra être assuré par

- la réalisation d'un élément de soutènement en béton (parpaings, blocs de coffrages préfabriqués en béton ou béton coulé) obligatoirement recouvert de bois, ou d'un parement de pierre locale (grès ou schiste). Cet élément devant se trouver en limite de propriété.
- la mise en oeuvre de fascines de bois
- la réalisation d'un enrochement de pierres de schiste, ou de grès, en ménageant des poches de terre végétale pour les plantations d'arbustes

Dans tous les cas cet ensemble ne devra pas dépasser une hauteur d'1m.

ARTICLE 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies publiques.

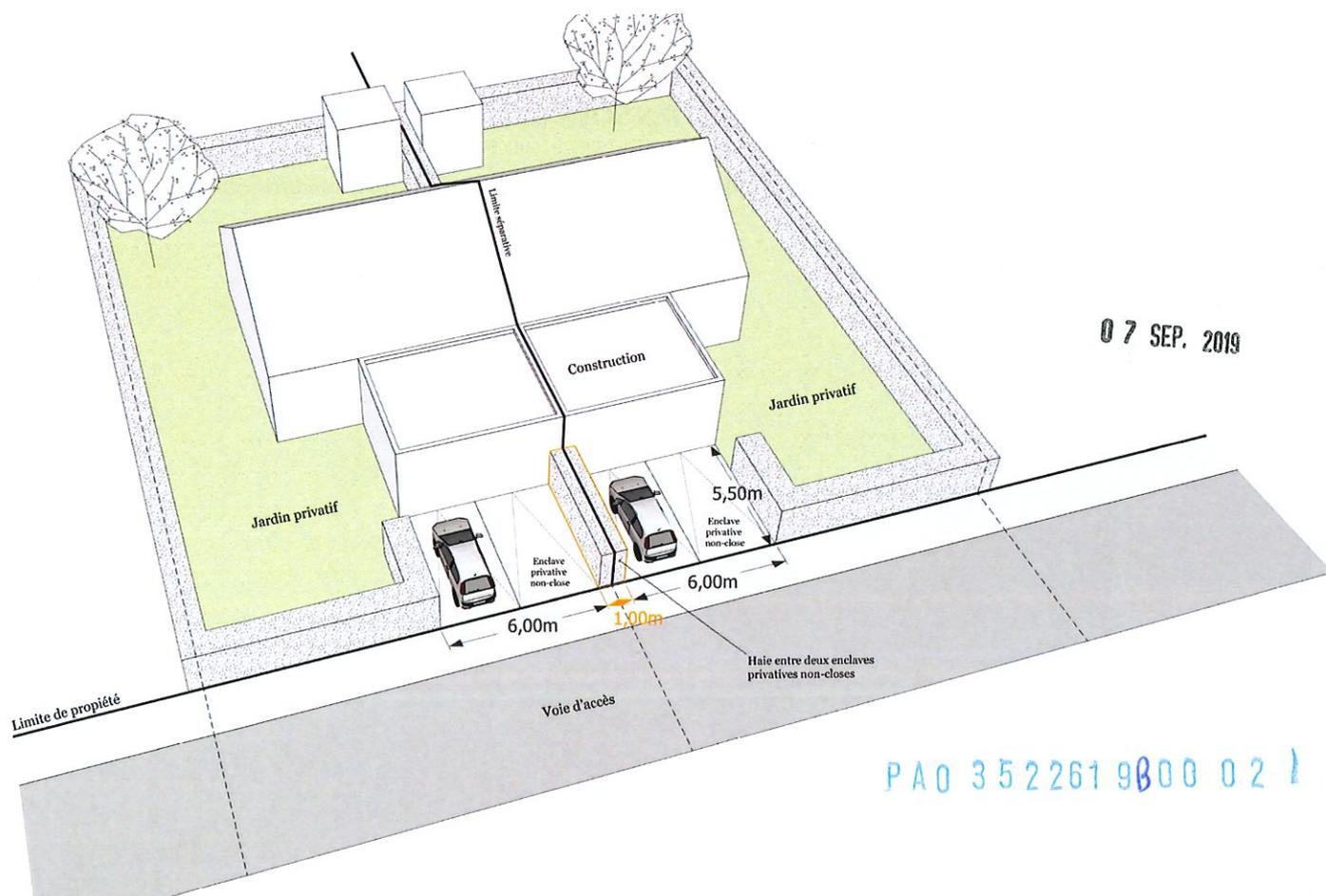
Règles de stationnement

- 1- Dans le cas de logements locatifs financés par un prêt aidé de l'État ou d'extension de plus de 50 % de la surface de plancher existante avant travaux en cas de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés par un prêt aidé de l'État, il ne sera pas exigé plus d'une place de stationnement par logement.
- 2- Pour les constructions à usage d'habitation individuelle, deux places seront aménagées sur sa parcelle sur une enclave privative non-close de 6m de large x 5,50m de profondeur minimum, permettant le stationnement de 2 véhicules, et devront avoir un traitement obligatoirement soigné, et sera privilégié, dans la mesure du possible, les surfaces absorbant les eaux pluviales. Les vantaux des portails et portillons ne peuvent s'ouvrir sur le domaine public.
- 3- Il est exigé au minimum 1 place pour les deux roues par logement.

Gestion des enclaves de stationnement

Dans le cas d'enclave non-close jumelée avec le lot voisin, un muret séparatif d'une hauteur maximale de 1m pourra être érigé, ou une haie sera plantée entre les deux enclaves sur une largeur de 1m (0.5m d'épaisseur sur chaque enclave). Une haie de charme (*Carpinus betulus*) est préconisée, à raison d'une plante tous les 50 cm.

Le garage, s'il est prévu, devra respecter le principe d'implantation indiqué sur le plan de composition. La construction de car-port sur l'espace de stationnement ne sera pas autorisée.



Exemple de deux enclaves privatives non-closes jumelées

ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Principes généraux

Des talus, plantés de haies bocagères caractéristiques du paysage breton, ont été conservés. Ils représentent globalement la trame verte du nouveau quartier et sont le support des cheminements piétonniers et des espaces verts.

Le présent règlement favorise la préservation de la biodiversité par la préconisation d'essences locales, et en interdisant des essences exotiques. Les arbres et arbustes plantés doivent être adaptés au sol et au climat.

La liste des espèces végétales à planter pour les haies privatives est reportée en article 11 du présent document.

Règles de plantations

Les espaces libres doivent faire l'objet d'un aménagement paysager végétalisé et représenter 30% au minimum de la surface de la parcelle.

Il est rappelé qu'il est imposé sur le domaine privé, un arbre de haut jet pour 100 m² d'unité foncière.

La liste des espèces végétales à planter pour les haies privatives est reportée en article 11 du présent document.

L'emploi de thuyas, cyprès, lauriers palmes, Elaeagnus, Photinias, Pyracanthas, cotonéasters, bambous, sont strictement interdits.

L'usage de paillage en matière plastique est interdit. Il faudra préférer des paillages bio-dégradables (écorces, bois déchiqueté, pierre, etc).

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S)

La surface maximale de plancher pour chaque lot sera précisée à la vente de chaque lot, par un certificat fournit par le lotisseur aux constructeurs.

ANNEXE 1 - Dimensionnement des tranchées drainantes

Afin de favoriser l'infiltration des eaux de pluies au plus près du point de chute, conformément aux dispositions récentes du SDAGE Loire Bretagne et du Rance-Frémur, Baie de Beausais, des tranchées drainantes seront réalisées par la commune. Ce sont les acquéreurs qui en assureront l'entretien à long terme.

Les tranchées drainantes sont dimensionnées sur la base d'une perméabilité estimée de l'ordre de $1 \cdot 10^{-7}$ m/s à 10 cm de profondeur et une surface imperméable de 200 m². Elles auront pour objectif d'assurer l'infiltration des eaux pluviales pour des événements de récurrence 2 ans (Montana Dinard a : 8.603 et b : 0.739 pour T=360 mn).

DIMENSIONNEMENT DE TRANCHEE D'INFILTRATION

QUESTIONNAIRE	
EP propres	oui
Epuraton existante	oui
Entretien régulier	non

PLUIES	
t	360 minutes
a	8,603
b	0,739

DIMENSIONNEMENT	
Sa	200 m ²
Qas	0,0000001 m ³ /s/m ²
largeur	4 m
hauteur	1 m
Porosité	0,4

Formule utilisée pour la surface d'infiltration
 $1/2x(S_{paroi} (m^2) + S_{base} (m^2))$

Surfaces	Surfaces (m ²)	Coefficients
Imperméables	200	90%
Intermédiaires	0	40%
Perméables	200	10%
Surface active (Sa)	200 m ²	
CI (%)	50,0%	
CA (%)	50,0%	

RESULTATS DU DIMENSIONNEMENT	
Longueur L	5 m
V nécessaire	7,95 m ³
Vérification	Vol = L x l x h x p
V effectif	8 m ³

07 SEP. 2019

PAO 352261 9800 02

Illustration n°8. Dimensionnement des tranchées

Sur cette base les caractéristiques des tranchées à réaliser seront de :

- Profondeur : 1 mètre
- Largeur : 5 mètres
- Longueur : 4 mètres
- Porosité des matériaux 40%.

Le volume utile de ce type de tranchée est de quasiment 8 m³. Il sera imposé pour chaque lot et déduit en conséquence des volumes mis en œuvre dans les aménagements sur les espaces publics.

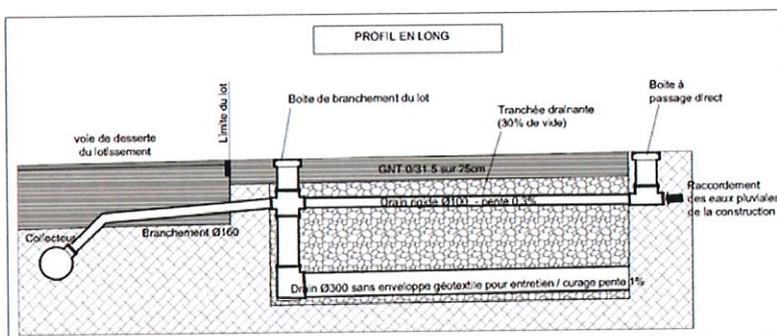


Illustration n°9. Profil en long type des tranchées

Ces dernières assurent à la fois l'infiltration des eaux pluviales de la parcelle privative au niveau du bas de la tranchée et le stockage des volumes à infiltrés au sein du massif drainant (40% de vide).

Chaque tranchée sera constituée de graviers lavés présentant une porosité de 40%. Elle sera alimentée depuis le réseau de gouttières par un drain d'épandage qui serpentera au-dessus du massif drainant. Ce dernier se prolongera par un trop-plein sur la boîte de branchement des eaux pluviales au réseau public. Le trop plein permettra d'assurer l'évacuation des eaux pluviales en cas d'évènement exceptionnel.

Ce massif drainant sera implanté sous les enclaves privatives non-closes, sous les terrasses ou les espaces verts. Il pourra être recouvert d'enrobé ou de pavés.

Le traitement des eaux pluviales par infiltration a ainsi privilégié (près de 63% des eaux pluviales gérées par les tranchées drainantes) cependant la perméabilité des sols en place ne permet pas d'envisager un traitement de l'ensemble des eaux pluviales de cette façon. Ainsi, un ouvrage aérien de traitement des eaux pluviales a été prescrit pour assurer la temporisation et la décantation des eaux de voirie et des espaces verts.