

COMMUNE DE BOURNEZEAU

AMÉNAGEMENT DU LOTISSEMENT COMMUNAL

LE HAUT BOIS



PA 10 : Règlement du lotissement

Date 31 mars 2023

LA VILLE EST BELLE

5 rue de la Vallée - 44 700 ORVAULT
Tél : 06 45 86 52 53 – dv@lavilleestbelle.com

BET VRD et Environnement S.A.E.T.,

33 Boulevard Don Quichotte – 85000 LA ROCHE SUR YON
Tél fixe : 02 51 62 61 76 – saet-85@wanadoo.fr

Bureau d'études d'ingénierie et cabinet de géomètres experts GÉOUEST,

26 rue Jacques Yves Cousteau - BP 50352 – 85009 LA ROCHE SUR YON
Tél fixe : 02 51 37 27 30 – maxime.voyer@geouest.fr

Bureau d'études environnement ATLAM,

38, rue Saint-Michel - 85190 VENANSAULT
Tél fixe : 02 51 48 15 15 – atlam@wanadoo.fr

La ville
est belle
Architecture - Paysage - Urbanisme

SAET
Société d'Aménagement et
d'Etudes Techniques

The logo for GÉOUEST features a stylized graphic of three overlapping blue and green shapes to the left of the word 'GÉOUEST' in bold capital letters.
GÉOUEST
DES EXPERTS POUR DES CONSEILS SUR MESURE

ATLAM
Environnement
ETUDES EXPERTISES CONSEILS

DISPOSITIONS GÉNÉRALES // RÈGLEMENT

OBJET DU RÈGLEMENT

Le présent règlement s'applique aux espaces privatifs à l'intérieur du lotissement du Haut Bois sur la Commune de Bournezeau, tel que le périmètre en est défini sur les pièces graphiques du présent dossier.

Le lotissement comprend 14 lots individuels dont 3 logements de type maison de ville, un îlot collectif de 12 logements minimum et 2 parcelles destinées à accueillir chacune 4 logements intermédiaires, groupés.

CHAMP D'APPLICATION

Le lotissement du secteur du Haut Bois se situe sur les parcelles numéros n°608 à 610, 613, 615 et une partie de la parcelle 673 de la section AC. Son emprise représente une superficie de 12 087 m², dont l'Établissement Public Foncier de la Vendée et la commune sont propriétaires, située en zone 1AUh1 au PLUi de la Communauté de Communes du Pays de Chantonnay. Le règlement est applicable en sus du droit des tiers et des règles générales d'urbanisme s'appliquant sur la commune de BOURNEZEAU, suivant le Plan Local d'Urbanisme en vigueur à la date de délivrance des autorisations d'urbanisme.

A noter, la présence d'un périmètre délimité des abords sur l'ensemble de l'opération et en conséquence d'un avis conforme de l'architecte des bâtiments de France sur toutes demandes d'autorisation d'urbanisme.

Il est opposable à quiconque détient à quelque titre que ce soit tout ou partie du lotissement. Il doit être remis à chaque acquéreur de lot.

APPLICATION DE L'ARTICLE R151-21 DU CODE DE L'URBANISME

Le PLUi actuel ne s'oppose pas à l'application de l'article R.151-21 du Code de l'urbanisme. Par conséquent, les dispositions du règlement du Plan Local d'Urbanisme sont appliquées au terrain d'assiette du lotissement et non à chaque parcelle issue de divisions.

Cahier de recommandations: Le présent document comprend un ensemble de recommandations incitatives visant à guider les acquéreurs et leurs constructeurs dans la définition architecturale, paysagère et environnementale de leur projet.

Ces recommandations n'ont pas de valeur réglementaire. Cependant, les acquéreurs sont vivement encouragés à respecter les présentes dispositions pour garantir le respect des intentions du projet et une cohérence sur l'ensemble du site. Il s'agit également de favoriser les performances énergétiques des constructions et d'apporter des conseils pour une meilleure utilisation de la parcelle.

Le reste du document (ce qui n'est pas écrit en italique) a une valeur réglementaire.

I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

ARTICLE 1 : DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

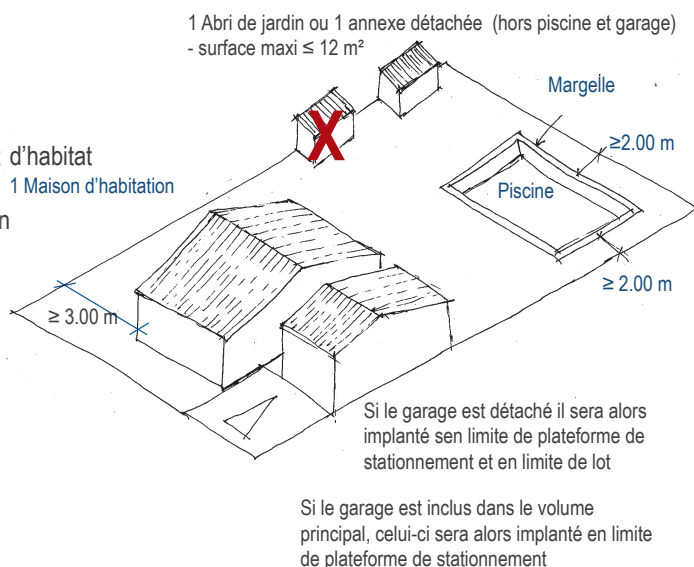
Constructions admises sous conditions

D'une manière générale, et en dehors des îlots de logements collectifs et d'habitat intermédiaire groupé (îlots A, B et C), il sera autorisé sur chaque lot :

- La construction d'un (1 seul) bâtiment à usage principal d'habitation
- Un (1 seul) garage détaché du bâtiment d'habitation. Dans ce cas, il sera construit dans la continuité de la plateforme de stationnement, sur l'accroche imposée. Il est également possible de réaliser 1 carport détaché dans la limite des surfaces d'annexe autorisées.
- La construction d'une (1) piscine.
- La construction d'un (1 seul) abri de jardin ou annexe détachée hors piscine et garage suivant les règles énoncées dans ce dossier

L'ensemble des abris de jardins et annexes détachées hors garage et piscine sur chaque lot ne pourra pas présenter une emprise au sol de plus de 12 m².

Le regroupement de deux lots ou plus pour réaliser 1 seul logement est interdit.



Destinations et sous-destinations interdites

- La construction de dépendance ou d'annexe avant la construction du bâtiment principal.

II - CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

ARTICLE 2 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Sur certains lots, les constructions devront respecter les zones de recul pour préservation des haies ou favoriser les implantations bioclimatiques . Aucune construction n'est autorisée dans les zones dotées d'une trame verte au règlement graphique - PA4.

Dans le cas de la construction d'un volume principal avec le garage intégré, ce volume devra s'implanter en limite de la plate-forme de stationnement imposée et en limite de lot, sur l'accroche imposée au règlement graphique - PA4.

Dans le cas de la construction d'un garage séparé de l'habitation, celui-ci devra s'implanter en limite de la plate-forme de stationnement imposée et en limite de lot, sur l'accroche imposée au règlement graphique - PA4 (voir également article 3). Un carport ou préau peut être construit sur la surface de stationnement mais doit rester ouvert sur l'espace public et doit permettre le stationnement de deux (2) véhicules.

En l'absence de règle de recul ou d'obligation liée à l'implantation indiquée au règlement graphique - PA4, l'implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes à la circulation automobile et aux emprises publiques se fera dans le respect du règlement du PLUi. En particulier, au niveau de l'ilot de logements collectifs A, la notion de façade urbaine à affirmer exprimée dans l'OAP Bournezeau-Boug sera traitée conformément aux attentes du PLUi.

Recommandations : Les constructeurs sont encouragés à intégrer, dès la conception, la notion d'habitat évolutif, comme les capacités d'évolution des maisons :

- Extension ou création d'une pièce supplémentaire dans les zones constructibles, soit au sol s'il reste de la surface, soit à l'étage.
- Redistribution, aménagements intérieurs.
- Adaptation aux handicaps, accessibilité des logements aux personnes à mobilité réduite.

ARTICLE 3 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Sur certains lots, les constructions devront respecter les zones de recul pour préservation des haies ou favoriser les implantations bioclimatiques . Aucune construction n'est autorisée dans les zones dotées d'une trame verte au règlement graphique - PA4.

Dans le cas de la construction d'un volume principal avec le garage intégré, ce volume devra s'implanter en limite de la plate-forme de stationnement imposée et en limite de lot, sur l'accroche imposée au règlement graphique - PA4.

Dans le cas de la construction d'un garage séparé de l'habitation, celui-ci devra s'implanter en limite de la plate-forme de stationnement imposée et en limite de lot, sur l'accroche imposée au règlement graphique - PA4 (voir également article 2).

En l'absence de règle de recul ou d'obligation liée à l'implantation indiquée au règlement graphique - PA4, l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives se fera dans le respect du règlement du PLU.

Les annexes s'implantent soit en limite séparative, soit en retrait. Dans le cas d'une implantation en retrait, il doit être d'au moins 1 mètre.

Les piscines (margelles non comprises) s'implantent en retrait de 2 mètres minimum.

Recommandations : Une maison implantée près de la voie et/ou des limites séparatives permet d'éviter le morcellement de la parcelle et de libérer une plus grande surface pour le jardin, tout en préservant l'intimité. Celui-ci offre alors une surface suffisante pour y installer une terrasse, jouer, faire un jardin potager par exemple. Disposer d'un jardin et l'agrémenter d'un potager peut être intéressant.

Autres recommandations : la création d'un cellier, directement accessible est recommandée (stockage à vélo par exemple).

Cet espace de rangement est soit attenant au volume du garage, soit intégré au volume habitation

ARTICLE 4 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE 5 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Voir règlement du PLUi en vigueur

L'implantation altimétrique du rez de chaussée de la construction principale respectera une différence de niveau inférieure à 0.50 m par rapport au terrain naturel.

ARTICLE 6 - CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES, DES TOITURES ET DES CLÔTURES

Aspect général

Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer à leur environnement par :

- la simplicité et les proportions de leurs volumes,
- la qualité des matériaux,
- l'harmonie des couleurs,
- leur tenue générale ; les annexes, les extensions et les dépendances autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

Recommandations : Les constructions pourront s'inspirer des éléments d'architecture ancienne en particulier les détails constructifs qui témoignent de l'utilisation de matériaux locaux (terre-cuite, pierre, bois, ...).

Les constructions auront des volumes compacts. Une maison à étage présente l'avantage d'être plus compacte qu'une maison de plain-pied à surface de plancher égale.

L'implantation par rapport au soleil : il est recommandé de privilégier une orientation des constructions favorisant l'ensoleillement du bâtiment et sa capacité de production d'énergie solaire. Ainsi, les habitations bénéficieront au maximum des apports thermiques du soleil en raison du caractère judicieux de sa conception (orientation, implantation, forme, répartition des ouvertures, ...).

Disposer votre façade principale au Sud vers le soleil garantie un meilleur confort intérieur et des économies d'énergie. Des ouvertures moins nombreuses et plus petites pourront être pratiquées dans les façades Est et Ouest et encore moins sur la façade Nord.

De plus, l'usage d'un pare-soleil sur les ouvertures sud permet de tirer le meilleur parti des apports solaires en hiver quand le soleil est bas et à l'inverse de se protéger des rayons solaires en été quand le soleil est haut.

Les rayonnements du soleil pourront être arrêtés pour éviter les effets de surchauffe. Pourront donc être prévus des dispositifs de protection solaire :

Les protections extérieures fixes verticales sont plutôt adaptées aux orientations Est et Ouest.

Les protections extérieures fixes horizontales sont plutôt adaptées aux façades Sud - Afin de ne pas limiter fortement l'entrée du soleil en hiver, il est conseillé de les concevoir amovibles ou orientables. Le principe de pergolas bio climatiques (à lames orientables) est intéressant car il permet de filtrer ou se protéger de la lumière selon la saison.

Il est important de prévoir ces dispositifs au moment de la conception du projet.

La plantation d'arbres à feuilles caduques peut également jouer le rôle de protection solaire en façade exposées au soleil. L'été, le feuillage crée de l'ombre sur l'habitation et l'hiver, l'arbre laisse passer les rayons solaires ne privant pas l'habitation des apports directs.

Il est recommandé que 90% des surfaces d'ouvertures bénéficient d'occultations isolées (volets) ou de triple vitrage afin de réduire au maximum les déperditions thermiques.

- les façades nord respectent un très faible taux d'ouverture mais profitent lorsqu'il y a lieu des perspectives et vues sur le paysage environnant et les espaces verts.

Bâtiments annexes

Voir règlement du PLUi.

Les bâtiments annexes peuvent aussi être traités avec des matériaux identiques à ceux de la construction principale.

Le bois vernis, rappelant l'aspect de « chalets savoyards », est interdit.

Les clôtures

Les clôtures d'aspect plaques de béton moulé, brande, en bâches de type « brise-vent », en végétaux artificiels, en tôle ondulée sont interdits. L'emploi brut de matériaux destinés à être enduits (parpaings, etc.) est également interdit. Ils devront être enduits et peints ou enduits teinté masse.

Les clôtures existantes de qualité, composées par des murs en pierre, haies bocagères, etc., doivent être préservées, tout en laissant la possibilité de créer un accès.

La jonction entre les clôtures en limite de voie ou d'emprise publique et en limite séparative doit être traitée de manière qualitative.

5 TYPOLOGIES DE CLÔTURES DIFFÉRENTES

- Façade urbaine de la rue de l'Abbaye et rue de la Motte
- Limites voies publiques et stationnement visiteur
- Limites espaces verts, noues et cheminements



- Limites murs de pierre



- Limites séparatives



- Limites de la rue de l'Abbaye et rue de la Motte

A la charge de l'acquéreur	A la charge de l'aménageur
En complément des constructions autorisées, un muret une hauteur maximale d'1 mètre surmonté éventuellement d'une grille non opaque de hauteur totale maximale de 1.40 m. Ce dispositif peut être accompagné de plantation. En complément des constructions autorisées bordant l'ilot de logements collectifs rue de l'Abbaye, ce mur aura une hauteur de 1.40 m et sera traité selon la typologie des murs anciens de la commune*, ainsi que sur un retour d'au moins 3.00 m de long de chaque côté de l'ilot. Des ouvertures pour des passages piétons sont autorisées.	Aucune clôture

* Voir en fin de règlement la typologie des murs anciens de la commune

- Limites voies publiques et stationnement visiteur

A la charge de l'acquéreur	A la charge de l'aménageur
Un muret une hauteur maximale de 1.00 m surmonté éventuellement d'une grille non opaque ou d'un grillage de hauteur totale maximale de 1.40 m ou une clôture sans fondation constituée d'un simple grillage et piquets de bois de hauteur maximale de 1.40 m, disposé à l'intérieur de la parcelle, à 0.50 mètre en retrait de la limite emprise publique et doublé d'une haie végétale en limite de lot. La clôture n'est pas obligatoire.	Aucune clôture

- Limites espaces verts, noues et cheminements

A la charge de l'acquéreur	A la charge de l'aménageur
Une haie végétale d'une hauteur maximale de 2.00 m, doublée si besoin d'une clôture sans fondation constituée d'un simple grillage et piquets de bois de hauteur maximale de 1.40 m ou d'une clôture en bois ajouré non opaque ou une haie en osier tressé vivant. Les claustra bois, mur maçonné, muret bahut sont interdits.	Aucune clôture

- En limite séparative Traits violets Cf Plan PA4.2. 2 ci après

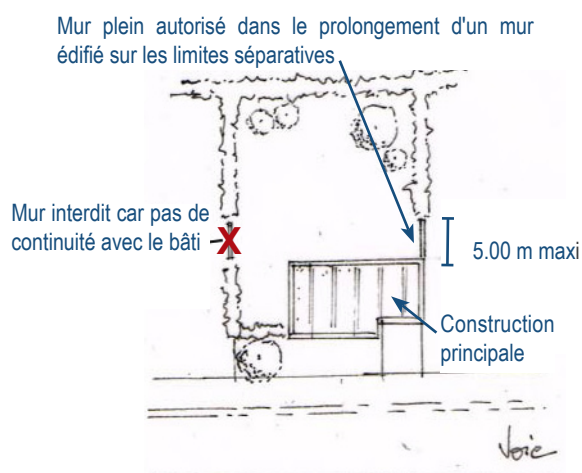
A la charge de l'acquéreur

A l'arrière de la maison, en prolongement de mur édifié de constructions autorisées, sur les limites séparatives, un mur plein en maçonnerie de même nature que la construction principale peut être réalisé sur une longueur maximum de 5.00 m à partir du nu de la façade. La hauteur n'excède pas 2.00 m par rapport au T.N. Ces murs sont interdits le long des voies publiques et chemins piétons

Au delà de ces murs, les clôtures seront constituées:

- d'un grillage de hauteur maximale de 2.00 m avec soubassement plein d'une hauteur inférieure à 20cm ou
- d'une clôture sans fondation constituée d'un simple grillage et piquets de bois de hauteur maximale de 2.00 m ou
- d'un claustra bois d'une hauteur de 2.00 m,

Ces dispositifs peuvent être accompagnés de plantation d'une hauteur maximale de 2.00 m.



PLAN DE RÈGLEMENT DES CLÔTURES
Plan PA4.2



- Limites avec les murs de pierre

A la charge de l'acquéreur

Aucune clôture et dans une bande de 3.00 m pas de plantation d'arbre

CLAUSTRA BOIS

// Les claustra bois seront de bonne tenue réalisées avec du bois de section suffisante pour tenir dans le temps :

- Le bois sera entretenu régulièrement
- Les lames seront verticales
- Il sera prévu un jour entre les lames



Bois ajouré



Osier tressé vivant

ARTICLE 7 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Tout terrain recevant une construction doit être planté. Les espaces libres de construction devront être traités en espaces verts. Les nouvelles plantations doivent être d'essences variées et respecter strictement la liste des essences végétales ci-dessous, en utilisant 4 essences minimum.

STRATE ARBORESCENTE HORS ZONE HUMIDE

Chêne tauzin	Quercus pyrenaica	Orme champêtre	Ulmus minol
Chêne liège	Quercus suber	Chêne vert	Quercus ilex
Chêne kermès	Quercus coccifera	Alisier blanc	Sorbus aria
Sorbier des oiseleurs	Sorbus aucuparia	Cormier	Sorbus domestica
Arbres fruitiers : Cerisiers	Prunus cerasus	Poiriers	Pyrus communis
Pommiers	Malus domestica	Pruniers	Prunus domestica

STRATE ARBORESCENTE EN ZONE HUMIDE (par exemple dans les jardins de pluie)

Aulne glutineux	(Alnus glutinosa)	Saule blanc	(Salix alba)
-----------------	-------------------	-------------	--------------

STRATE ARBUSTIVE HORS ZONE HUMIDE

Aubépine à un style	Crataegus monogyna	Troène	Ligustrum vulgare
Prunellier	Prunus spinosa	Fragon faux-houx	Ruscus aculeatus
Fusain d'Europe	Euonymus europaeus	Noisetier	Corylus avellana
Nerprun purgatif	Rhamnus catharticus	Genêt à balais	Cytisus scoparius
Genêt des teinturiers	Genista tinctoria	Cornouiller sanguin	Cornus sanguinea
Groseilliers à fleurs	Ribes	Framboisiers	Rubus idaeus
Seringat	Philadelphus coronarius		

STRATE ARBUSTIVE EN ZONE HUMIDE (par exemple dans les jardins de pluie)

Saule roux	(Salix atrocinerea)	Saule des vanniers	(Salix viminalis)
Saule à oreillettes	(Salix aurita)	Bourdaïne	(Frangula alnus)

// Espèces végétales interdites :

- Les résineux suivants :
- Famille des Cupressus: les thuyas, les cyprès, chaemicyparis ;
- Famille des Pinacées: picea, epicea, abies
- Les haies de palme (Prunus laurocerasus), baccharis (Baccharis halimifolia)
- Tous les Eleagnus
- Tous les types de bambous
- Tous les Eucalyptus (famille des Myrtacées)
- Tous les types de saules pleureurs (famille des Salicacées)
- Tous les types de houx (famille des Aquifoliacées)

// Toutes les espèces classées envahissantes sont interdites :

- Ailanthus (Faux vernis du Japon)
- Fallopia japonica (Renouée du Japon)
- Buddleja (Arbre aux papillons)
- Robinia pseudoacacia (Robinier)

// Les plantes allergènes suivantes sont interdites également :

- Tous les bouleaux
- Tous les saules
- Toutes les graminées non citées

Recommandations : Voir en fin de règlement un complément de recommandations concernant les aspects paysagers et de biodiversité.

ARTICLE 8 - RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

L'accès automobile et de stationnement dit «du midi» est imposé sur chaque lot. Il est matérialisé par une surface de 5 X 6 m et deux triangles gris et mentionné sur le règlement graphique PA4.

Cette surface de stationnement doit être laissée ouverte sur l'espace public.

Recommandations : L'imperméabilisation du sol de cette opération doit être limitée au mieux. Il est préférable de prévoir un sol en gravillon ou en dalles béton avec joints engazonnés pour le revêtement des places de stationnement de jour et l'accès à la maison et un revêtement en bois posés sur plots pour la terrasse.

III ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE 9 : VOIRIE ET ACCÈS

Un (1) seul accès automobile par parcelle est autorisé.

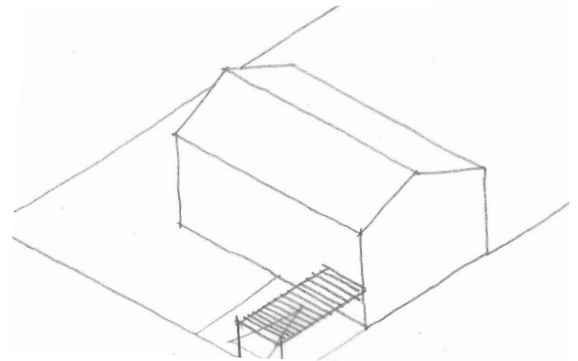
L'accès automobile et le stationnement dit «du midi» sont imposés sur chaque lot.

Il est matérialisé par une surface de 5 X 6 m et deux triangles gris et mentionné sur le règlement graphique PA4.

Cette surface de stationnement doit être laissée ouverte sur l'espace public. Un carport peut être construit sur cette surface mais doit rester ouvert sur l'espace public et doit permettre le stationnement de deux (2) véhicules. Les toitures des carports seront en terrasse ou à faible pente.

Sur les parcelles attenantes aux espaces verts existants ou futurs, des accès piétons aux dits espaces verts sont autorisés sous la forme d'un portillon, ouvrant à l'intérieur de la parcelle, d'une largeur d'ouverture maximale de 1.00 m. Si des marches sont nécessaires, elles seront à l'intérieur de la parcelle.

Recommandations : Les accès véhicules ont été définis en fonction de l'aménagement des espaces publics. Ils sont figés au plan de composition. Aucun autre accès véhicule n'est autorisé. Les principes d'accès et de stationnement ont été pensés afin de faciliter l'accessibilité du stationnement des voitures sur les parcelles et d'éviter l'encombrement du domaine public.



ARTICLE 10 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

10.1 Assainissement eaux usées :

Conforme au règlement d'urbanisme en vigueur.

Recommandations : des regards, coffrets et chambre de tirage seront installés en limite de propriété pour permettre le raccordement. Ils doivent rester parfaitement accessibles aux concessionnaires, depuis l'espace public.

10.2 Eaux pluviales:

Une gestion à la parcelle avec infiltration stricte des eaux de ruissellement générées pour une pluie de période de retour de 20 ans. Aussi, chaque lot privatif devra disposer d'un ouvrage d'infiltration dimensionné selon la méthode décrite dans la notice hydraulique (PA-annexe 2). L'installation de l'ouvrage et son entretien seront pris en charge par l'acquéreur. Cette note de sensibilisation aux usagers de la gestion intégrée des eaux pluviales est communiquée pour permettre l'appropriation des ouvrages par les usagers en expliquant leur fonctionnement et les alertant sur les précautions à prendre

Chaque dépôt de PC sera soumis à VISA hydraulique afin d'assurer la faisabilité de l'ouvrage de gestion des EP. Une note devra être communiquée au stade du PC, concernant la gestion hydraulique prévue par le pétitionnaire. Le bureau d'étude environnement contrôlera le respect des dispositions requises pour une gestion à la parcelle.

Chaque ouvrage sera vérifié à la création (éléments techniques de réalisation à fournir par l'acquéreur). Le bureau d'étude environnement vérifiera à l'issu des travaux sur le lot, la bonne mise en œuvre des dispositions annoncées au stade PC.

Recommandations : Imperméabilisation du sol : L'objectif est de diminuer la production d'eau de ruissellement et donc les quantités pluviales à stocker dans le bassin de rétention aménagé à proximité du lotissement.

Pour cela il est recommandé de :

- Réduire au maximum les surfaces imperméabilisées sur la parcelle et en particulier au niveau des stationnements et des terrasses.
- Favoriser l'infiltration et l'évaporation en plantant et en évitant le compactage des sols;
- Éviter l'imperméabilisation des sols.

Pour les zones de stationnement par exemple, l'utilisation de bandes de roulement est recommandée, le reste étant engazonné.

Nous recommandons les matériaux suivants : graviers, pas japonais, dalles ou pavés avec joints engazonnés pour les accès piétons.

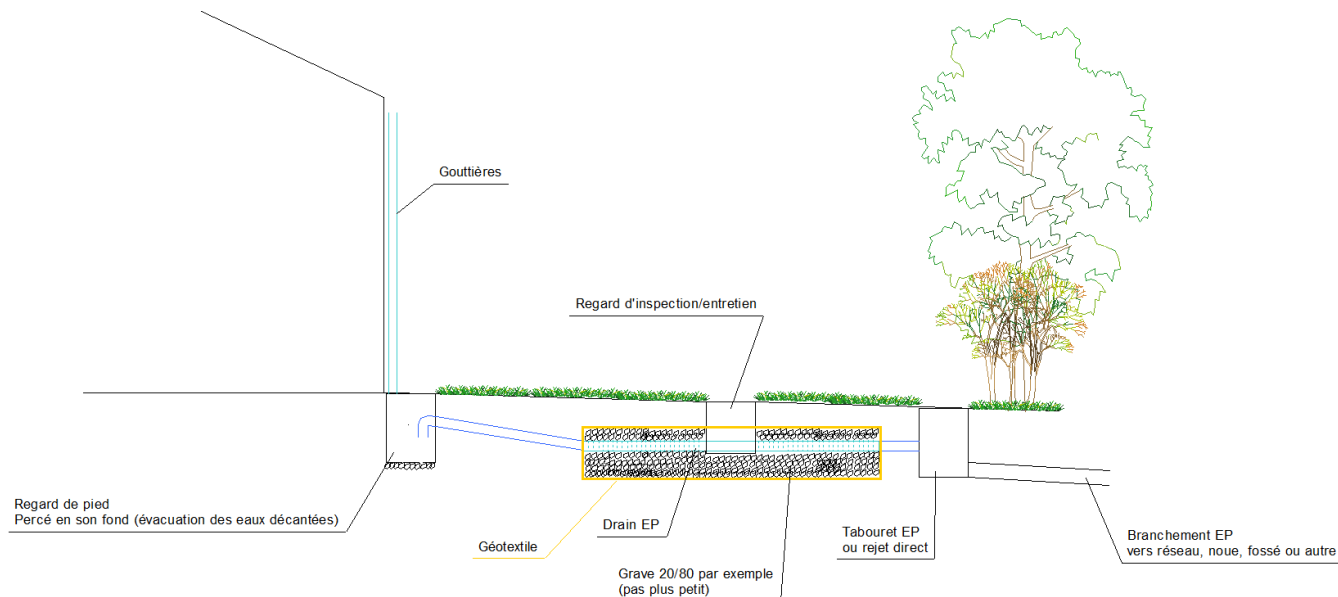
On peut également préconiser l'aménagement de terrasses en bois plutôt qu'en béton.

Exemple d'un jardin de pluie



EXEMPLE DE DISPOSITIFS POUVANT ETRE INSTALLE A LA PARCELLE POUR FAVORISER LA GESTION A LA SOURCE DES EAUX PLUVIALES

1. La tranchée



Gabarit proposé :

- Largeur de tranchée : 0.7 à 1 m
- Hauteur de la tranchée : 0.5 m
- Longueur de la tranchée : 3 m
- Pente de fond : nulle
- Profondeur d'enfouissement : 0 à 0.3 m sous le terrain

Matériau utilisé : grave drainante 20/80 minimum, de préférence exempte de fines.

Entretien : Au moins 2 fois par an, procéder à un curage du drain (idéalement eau sous pression) et des regards.



2. Le jardin de pluie



Gabarit proposé :

- Emprise au sol : 5 à 10 m²
- Profondeur : 20 à 30 cm
- Plantations : Libre tant qu'il s'agit d'espèces locales non invasives et non exotiques
- Volume utile visé (avant débordement vers le regard de débordement) : entre 500 litres et 1.5 m³

Entretien : Gestion de la végétation et éventuellement légère scarification du fond du jardin de pluie 1 à 2 fois par an. Possibilité de « paysager » ce type d'ouvrage. Possibilité de « minéraliser » l'ouvrage (enrochements, fonds graviers, etc.).

10.3 Réseaux divers:

Les éléments extérieurs de type pompe à chaleur, dispositif de climatisation, réserve pluviale et tout autre matériel seront implantés de manière à limiter leur impact visuel et leur impact sonore vis-à-vis des riverains, ils seront implantés :

- soit en toiture terrasse,
- soit derrière le mur acrotère,
- soit dans un décroché de façade,
- soit couvert par un auvent
- soit intégré au bâtiment

Ils seront de préférence éloignés des limites séparatives.

Panneaux photovoltaïques : Un travail sur la qualité de l'insertion des panneaux photovoltaïques dans l'architecture sera à faire par les acquéreurs et à valider par l'Architecte des Bâtiments de France.

10.4 Alimentation en eau potable :

Conforme au règlement d'urbanisme en vigueur.

RECOMMANDATIONS COMPLÉMENTAIRES

Recommandations : Préserver la biodiversité

La haie est une véritable microcosme qui attire une foule d'animaux (oiseaux; petits insectes,...). Ceux-ci contribuent à l'équilibre du jardin. Plus la diversité végétale est élevée, plus la diversité animale est riche.

Il est recommandé de ne pas fermer par une maçonnerie continue, le bas des clôtures, afin de préserver le passage de la petite faune.

Les haies

Il sera privilégiées les haies à port libre, composées d'essences de croissance modérées pour limiter les travaux d'entretien et pour ne pas créer trop d'ombre aux autres jardins. Les variétés peu exigeantes en eau seront retenues.

Les haies permettent d'héberger oiseaux, insectes et autres petits animaux qui participent à l'équilibre botanique du jardin et les nourrir.

De plus, les haies végétales sont absorbantes phoniquement, elles diminuent les bruits du voisinage. Leurs racines drainent le sol et limitent les flaques d'eau en cas de fortes pluies.

Les haies seront composées de différentes essences (4 au minimum). C'est l'association de plusieurs espèces qui donne à la haie son caractère naturel. De plus, la variété permet :

- Un meilleur garnissage de la haie,
- Un meilleur équilibre écologique,
- Une meilleure résistance aux maladies
- Une meilleure harmonie paysagère grâce aux variations saisonnières.

Cette association d'essences permet une meilleure harmonie paysagère, une meilleure intégration dans le paysage environnant ainsi qu'une variation de teintes. Les espèces se complètent entre elles d'où une protection plus rapide et efficace face aux maladies, parasites et champignons. Le risque de prolifération se voit diminuer en présence d'une diversité d'espèces végétales.

Comment choisir les essences ?

Une palette végétale existe, elle est intégrée au règlement du PLUi.

Un choix judicieux et approprié exige une connaissance approfondie des végétaux, de leurs exigences, de leur comportement mais aussi de leurs caractéristiques paysagères qui influence directement la qualité et l'agrément des espaces plantés.

Trois critères doivent guider ce choix des essences :

- L'adaptation au milieu, climat, type de sol, volume disponible pour leur feuillage comme pour les racines.
- Le choix esthétique : les variations saisonnières des végétaux, persistants ou caduque, la forme des feuilles, leur couleur et évolution au fil des saisons, la floraison, la fructification.
- Les critères de gestion : les possibilités d'approvisionnement, la vitesse de croissance, la longévité des végétaux, la sensibilité aux attaques parasitaires.

Pour la santé de la haie et son équilibre il est souhaitable de donner la priorité aux espèces locales adaptées au climat et au sol, et d'associer plusieurs espèces pour favoriser une haie plus vivantes qui varie au fil des saisons avec l'évolution du feuillage, de la floraison et de la fructification.

L'utilisation de paillage est recommandé à la plantation pour favoriser la reprise des végétaux.

Ces paillages seront obligatoirement biodégradables (soit en fibres végétales : écorce, paille, copeaux de feuillus, résidus de tailles, etc. ; soit en semis : trèfles blanc, etc.). Les bâches en matières plastiques sont interdites.

Il est conseillé de planter tôt pour se protéger de l'intimité des maisons voisines.

Le règlement du PLUi impose la plantation de haies diversifiée et interdit les haies de conifères (thuyas, cyprès, sapin, ...). De haies aux essences variées et bien adaptées à leur région mettent en valeur le paysage et favorisent la biodiversité. Les haies pourront ne pas être taillée de façon uniforme et/ou répétitives et seront constituées d'arbustes à moyen développement (environ 1m50). Les clôtures peuvent comporter des éléments plus hauts de type pergola ou support à plantes grimpantes en bois de même aspect que les clôtures.

Les sujets à petit développement comme les fruitiers seront privilégiés (cerisiers, pommiers, poiriers, etc.).

Il s'agit également d'anticiper la future ombre portée du sujet sur l'habitation. La plantation d'une essence caduque en façade sud permet d'améliorer le confort d'été tout en préservant les apports solaires passifs en hiver.

Consommation énergétique

« La meilleure énergie est celle que l'on ne consomme pas. ».

Les logements devront répondre à la réglementation thermique en vigueur.

Avant de penser à l'utilisation d'une source d'énergie renouvelable pour le chauffage de la maison, il faut tout d'abord penser à limiter les pertes thermiques et à isoler au maximum la construction.

Pour se faire, l'acquéreur doit vérifier que toutes les dispositions soient bien prises par le constructeur pour éviter les ponts thermiques et isoler dans les règles de l'art.

Une maison doit non seulement être bien isolée mais aussi avoir une bonne inertie pour éviter la surchauffe en été. Certains matériaux comme la brique monomur ou des isolants denses (laine de bois, etc.) offrent cette bonne inertie.

Concernant l'économie de la ressource en eau, on préconise le choix de matériel hydro-économe : les chasses d'eau à double débit et système à bascule qui interrompt le jet à la demande, les mitigeurs à double débits, etc. L'attention est également attirée sur la qualité de la robinetterie (un robinet qui coule = 4L d'eau perdue/heure). Seconde préconisation : limiter les surfaces imperméabilisées pour favoriser l'infiltration de l'eau et arroser raisonnablement les espaces verts : choix d'essences végétales locales et adaptées, on peut aussi utiliser les eaux pluviales.

La conception architecturale devra donc :

- Favoriser les architectures compactes pour limiter les déperditions d'énergie et optimiser l'ensoleillement.*
- Adapter l'orientation des façades et la taille des ouvertures en fonction des orientations nord et sud.*
- Localiser les pièces en fonction de ces dernières orientations.*
- Favoriser l'éclairage naturel des pièces d'eau, des parties communes.*
- Utiliser un éclairage artificiel faisant appel à des sources économes en énergie, temporisé ou asservi à des détecteurs de présence.*
- Favoriser la ventilation naturelle et récupérer l'énergie sur les systèmes d'extraction d'air.*
- Privilégier l'isolation par l'extérieur et une bonne inertie thermique qui sont un gage important de confort des habitations en hiver comme en été.*
- Optimiser les apports solaires en hiver et les minimiser en été (utilisation de brise soleil).*
- Rechercher le confort acoustique dans la construction des logements aussi bien vis-à-vis des bruits extérieurs que des bruits intérieurs pouvant être perçus d'une pièce ou d'un étage à l'autre grâce au système d'isolation et de ventilation. Adapter l'architecture des bâtiments en jouant sur les dispositions intérieures des locaux. Par exemple : éviter de superposer une pièce bruyante et une pièce de repos ou bien dissocier les pièces de jour de nuit.*

SURFACES DE PLANCHER AUTORISÉES

n° Parcelle	Surface cessible m²	Surface de plancher maximale en m²
1	272	120
2	274	120
3	252	120
4	403	240
5	387	240
6	394	240
7	336	240
8	346	240
9	333	240
10	341	240
11	377	240
12	347	240
13	356	240
14	369	240
îlot A	1354	2200
îlot B	509	420
îlot C	442	420
TOTAL des 17 parcelles	7092	6040

VISA ARCHITECTE-URBANISTE DE L'OPÉRATION

Chaque dépôt de PC sera soumis à VISA Architecte-Urbaniste afin d'assurer la cohérence du projet dans l'opération. Une version du projet devra être communiquée au stade « esquisse », concernant les solutions architecturales et paysagères, les caractéristiques du bâtiment (hauteur, implantation, raccordement sur l'espace public, en plan et en altimétrie, aspect architectural, ...). Le bureau d'étude environnement contrôlera le respect des dispositions requises pour bonne intégration des stationnements, des ouvertures, du traitement des espaces extérieurs, traitement des zones non construites, ...

Suite à l'examen des dossiers par l'Architecte Conseil et échanges avec les pétitionnaires, l'avis définitif de type « VISA » sera à fournir avec la demande de Permis de Construire.

Les échanges nécessaires avec l'Architecte des Bâtiments de France pour obtenir un avis favorable au projet seront directement menés par le pétitionnaire et seront indépendantes du VISA Architecte

TYPOLOGIE DES MURS ANCIENS



Mur de pierres sèches de Pays. Couronnement du mur en tuile tige de botte pour les murs hauts. Joints creux ou ciment

