

Maitrise d'ouvrage :



4, rue de la Mairie – 56 140 SAINT ABRAHAM
02.97.74.91.55

Opération :

Aménagement du lotissement communal « Clos du Verger » à Saint Abraham

Dossier de Permis d'Aménager

(Art. R.421-19 à R.421-22 du Code de l'Urbanisme)

PA 10

Règlement du lotissement



Ar'TOPIA

PAYSAGE URBANISME INGENIERIE
168 av Maréchal Juin 56000 VANNES
17 rue du Canal 56120 JOSSELIN
Tél. 02 97 48 26 61 ateliers@ar-topia.fr

PA

Indice	Date	Objet	Validation
Version B	18/12/2023	Dépôt PA	

TABLE DES MATIERES

Présentation du lotissement - Dispositions Générales	2
Nature de l'occupation et de l'utilisation des sols	2
ARTICLE 1. Occupation ou utilisation du sol interdites	2
ARTICLE 2. Occupation ou utilisation des sols soumises à conditions particulières	2
Conditions d'occupation des sols	2
ARTICLE 3. Voiries et accès	2
Voies	2
Accès	3
ARTICLE 4. La desserte par les réseaux	3
Eaux usées :	3
Eaux pluviales :	3
Eau potable :	4
Télécommunication :	4
Électricité :	4
ARTICLE 5. Superficie minimale des terrains constructibles	4
ARTICLE 6. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	4
ARTICLE 7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	5
ARTICLE 8. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	5
ARTICLE 9. Emprise au sol	5
ARTICLE 10. Hauteur maximale des constructions	5
ARTICLE 11. Aspect extérieur	5
ARTICLE 12. Réalisation des espaces libres et espaces à planter	7
ARTICLE 13. Le stationnement	8
ARTICLE 14. Surface de plancher maximale	9
ANNEXE AU REGLEMENT : RECOMMANDATIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES	10

PRESENTATION DU LOTISSEMENT - DISPOSITIONS GENERALES

ASSIETTE FONCIERE

Le présent règlement s'applique au lotissement « Clos du Verger » situé au Nord-Ouest du bourg de la commune de Saint Abraham.

Le terrain constituant le lotissement est cadastré de la manière suivante : section ZA numéros 244 et 284 ou tout autre numéro parcellaire qui pourrait être défini par les services du cadastre à l'occasion d'un document d'arpentage. La surface du lotissement est d'environ 9 441 m².

Il est précisé que la désignation cadastrale des diverses parcelles comprises dans l'assiette foncière du lotissement telle qu'elle est établie ci-dessus, se trouvera modifiée par l'attribution de nouveaux numéros parcellaires, d'une part, à chacun des lots, d'autre part, aux voies et espaces libres.

OBJET DU REGLEMENT

En application des textes en vigueur, le présent règlement fixe les règles et servitudes d'intérêt général, imposées aux propriétaires des terrains compris dans l'assiette foncière du lotissement désignées ci-dessus, en complément de celles précisées par le document d'urbanisme en vigueur à la date de délivrance du permis de construire.

Le présent règlement est complété par les indications figurant au plan de composition PA04.

OPPOSABILITE DU REGLEMENT

Le présent règlement est opposable à quiconque détient ou occupe à quelque titre que ce soit, un terrain compris dans l'assiette foncière du lotissement.

Il doit être rappelé dans tout acte de succession, de vente ou de location d'un lot, par voie de reproduction intégrale.

Les dispositions du présent règlement ne deviendront définitives qu'après l'approbation du projet de lotissement par l'autorité administrative.

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE 1. OCCUPATION OU UTILISATION DU SOL INTERDITES

En complément des règles édictées aux documents d'urbanisme en vigueur,

- Les sous-sols et caves enterrées sont interdits.
- La réunion de plusieurs lots contigus est interdite.
- La division de lot est interdite.

ARTICLE 2. OCCUPATION OU UTILISATION DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Pas de règles complémentaires aux documents d'urbanisme en vigueur.

CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 3. VOIRIES ET ACCES

Voies

Les lots seront desservis par la voie intérieure du lotissement, dans le cadre d'un projet d'ensemble, permettant toutes liaisons automobiles, cyclables et piétonnes entre les différents quartiers existants ou à venir.

Les acquéreurs de lot ne pourront s'opposer à l'utilisation des voies en cas d'extension du quartier.

Accès

Chaque acquéreur devra respecter les conditions d'accès au lot telles qu'elles sont définies au plan de composition du lotissement (PA04).

Le choix de l'accès au lot devra également tenir compte des différents équipements communs existants ou mis en place par l'aménageur : coffrets, regards et boîtes de branchement, candélabres, bordures ou aménagements de voirie interdisant l'accès...

Les frais de déplacement éventuel de ces équipements seront à la charge de l'acquéreur, sous réserve des possibilités techniques et après en avoir informé l'aménageur ainsi que les services concessionnaires de réseaux.

ARTICLE 4. LA DESSERTE PAR LES RESEAUX

Pas de règles complémentaires aux documents d'urbanisme en vigueur. Tous les dispositifs de raccordement aux réseaux seront conformes aux règlements en vigueur et soumis à l'approbation des services compétents. D'une manière générale, les acquéreurs de lot feront leur affaire :

- De l'intégration des branchements et coffrets dans l'aménagement de leur lot.
- Du déplacement éventuel des branchements et coffrets après en avoir informé les services concessionnaires de réseaux.
- De l'entretien et de la réparation des branchements et coffrets dans le cas d'une dégradation de ceux-ci après l'acquisition du lot.

Les acquéreurs des lots raccorderont en souterrain leur construction aux réseaux établis par l'aménageur, à savoir :

Eaux usées :

Raccordement obligatoire à la boîte de branchement du réseau d'eaux usées implantée par l'aménageur en limite de lot.

L'ensemble des eaux usées (eaux Vannes et ménagères) devra être évacuées

vers ce regard de branchement individuel. Le rejet de ces eaux au terrain naturel ou au réseau d'eaux pluviales est formellement interdit.

L'acquéreur de lot devra fixer le niveau altimétrique du rez-de-chaussée de sa construction, en tenant compte de l'obligation de raccordement gravitaire au regard de branchement individuel.

Eaux pluviales :

L'acquéreur de lot devra mettre en place des ouvrages d'infiltration EI de stockage des eaux pluviales sur son lot.

a) Ouvrage d'infiltration des eaux pluviales

Afin de préserver les nappes phréatiques, de maintenir le débit des cours d'eau et de lutter contre la détresse hydrique, le projet de construction doit inclure dès sa conception la mise en œuvre d'au moins une solution technique permettant **l'infiltration des eaux pluviales dans le sol**. Le choix du type d'ouvrage d'infiltration de ses eaux pluviales est laissé à chaque porteur de projet :

- puits perdu,
- puisard,
- massif d'infiltration,
- tranchée drainante,
- jardin d'eau,
- etc.

Mais il est obligatoire de créer un volume utile d'au moins 1 m³ de rétention avant infiltration et de le décrire dans la demande de Permis de Construire.

Cet ouvrage devra être équipé :

- Soit d'une surverse aérienne en direction d'un exutoire naturel public comme un fossé ou une noue.
- Soit d'un trop-plein raccordé en souterrain à la boîte de branchement du réseau d'eaux pluviales implantée par l'aménageur en limite de lot.

b) Ouvrage de stockage ou de récupération

Afin de préserver la ressource en eau potable, l'acquéreur de lot devra installer sur son lot et à sa charge une cuve étanche de récupération des eaux de toiture. **Cette citerne ou cuve de stockage servira aux besoins privés** d'arrosage, de lavage de voiture et tout autre usage en accord avec les règlements en vigueur.

Elle pourra être :

- Soit enterrée, avec un système de pompage et un trop-plein raccordé en souterrain à la boîte de branchement du réseau d'eaux pluviales implantée par l'aménageur en limite de lot.
- Soit aérienne. Dans ce cas, l'acquéreur du lot sera tenu d'assurer l'insertion paysagère de la cuve (haies, plantations, panneaux de bois...) ou de la placer sur le lot de sorte qu'elle soit masquée par la construction principale depuis la voie publique.

Le porteur de projet devra présenter ce dispositif dans la demande de Permis de Construire.

Eau potable :

Coffret de branchement AEP en limite de lot. La fourniture et la pose du compteur, par le Service Concessionnaire, sera à la charge de l'acquéreur.

Télécommunication :

Citerneau de branchement dans le lot. Le raccordement à l'opérateur de son choix sera à la charge de l'acquéreur.

Électricité :

Coffret de branchement en limite de lot. La fourniture et la pose du compteur, par le fournisseur d'énergies de son choix, sera à la charge de l'acquéreur.

Tous les dispositifs relatifs aux raccordements aux réseaux seront conformes aux règlements en vigueur et soumis à l'approbation des services compétents.

ARTICLE 5. SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Les superficies des terrains sont définies au plan de composition du lotissement (PA4).

Les contenances exprimées au plan de composition sont susceptibles de modifications lors de l'exécution des travaux de bornage des lots. Les changements de contenances en résultant ne seront, en aucun cas, considérées comme des modifications.

ARTICLE 6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

En complément du document d'urbanisme en vigueur, les constructions principales, garages, hangars et annexes devront obligatoirement être implantées à l'intérieur des zones d'implantation des constructions mentionnées au plan de composition du lotissement (PA04).

Sont autorisés en dehors des zones d'implantation des constructions et dans le respect des règles mentionnées au document d'urbanisme en vigueur :

- l'implantation des terrasses couvertes non closes.
- les piscines.
- les ouvrages d'infiltration des eaux pluviales (puisard, etc).
- les ouvrages de stockage des eaux de toitures (cuve, etc).

- les abris de jardin d'une superficie maximale de 15m² et à raison d'un seul abri par lot.

ARTICLE 7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

En complément du document d'urbanisme en vigueur, les constructions principales, garages, hangars et annexes devront obligatoirement être implantées à l'intérieur des zones d'implantation des constructions mentionnées au plan de composition du lotissement (PA04).

Pour éviter toute erreur dans l'implantation spatiale des constructions, l'implantation sur le terrain avant l'intervention des entreprises de construction sera réalisée obligatoirement par le Géomètre-Expert désigné par la mairie pour cette opération. Cette prestation sera à la charge de l'acquéreur de lot. Son montant sera consigné chez le notaire au moment de la signature de l'acte notarié.

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

Pas de règles complémentaires aux documents d'urbanisme en vigueur.

ARTICLE 9. EMPRISE AU SOL

Pas de règles complémentaires aux documents d'urbanisme en vigueur.

ARTICLE 10. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les constructions respecteront les hauteurs maximales suivantes :

- Hauteur maximale du volume principal : Acrotère et égout de toiture : 6m00 - Faîtage : 10m00
- Hauteur maximale de l'annexe détachée : Acrotère et égout de toiture : 2m00 - Faîtage : 2m50

Ces hauteurs sont calculées à partir du niveau de Rez-De-Chaussée (RDC), niveau de sol fini. Le niveau de sol fini du Rez-de-Chaussée ne pourra dépasser 0,50 mètre par rapport au niveau moyen du terrain naturel (avant terrassement) sous l'emprise de la construction.

ARTICLE 11. ASPECT EXTERIEUR

Construction principale :

Pas de règle complémentaire au document d'urbanisme en vigueur.

L'acquéreur de lot pourra se référer aux recommandations architecturales et paysagères figurant en annexe du présent règlement.

Façades, toitures et pignons :

Pas de règle complémentaire au document d'urbanisme en vigueur.

L'acquéreur de lot pourra se référer aux recommandations architecturales et paysagères figurant en annexe du présent règlement.

Dans le cas d'une installation de panneaux solaires, ils devront être traités comme des éléments architecturaux à part entière, parfaitement intégrés à la construction, placés de façon harmonieuse en toiture.

Construction de garages et caves en sous-sol :

Les caves et sous-sols sont interdits.

Clôtures :

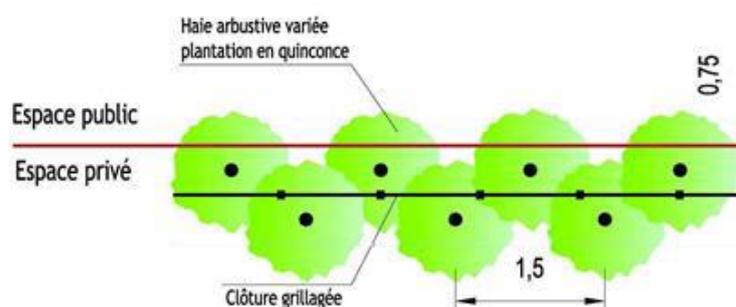
Les clôtures nouvelles ne sont pas obligatoires mais leur édification est nécessairement soumise à une déclaration préalable ou décrite à la demande de Permis de Construire.

Sur toutes les limites, sont interdits :

- Les plaques de béton moulé ajourées ou non,
- Les murs de parpaings apparents,
- Les clôtures en tôle,
- Les clôtures grillagées sans accompagnement végétal,
- Les toiles, films plastiques, bâches coupe-vent et lames PVC sur grillage,
- Les haies végétales monospécifiques c'est-à-dire constituée d'une seule essence (laurier palme, thuya, cyprès...) sont également interdites.

En limite de voirie et d'emprise publique, une haie libre composée d'arbustes sera réalisée par l'aménageur (hors accès et murets techniques). Cette haie devra toujours être conservée et entretenue par l'acquéreur de lot.

L'acquéreur de lot pourra, sur son lot et à sa charge, doubler cette haie d'un grillage implanté avec un recul de 0.80m par rapport à l'alignement, derrière ou au milieu de la haie (cf. schéma ci-contre). La hauteur totale, grillage et poteaux, ne dépassera pas 1m50 de haut.



Principe d'intégration du grillage dans les haies

L'acquéreur de lot est également autorisé à construire un muret maçonné et enduit d'une hauteur maximale de 1m50 au-dessus du sol naturel. Il sera obligatoirement implanté en continuité du bâti principal et sur une longueur maximale de 8m00.

Sur toutes limites de voirie et d'emprises publiques, les claustras bois sont interdits.

En limite séparative, l'acquéreur de lot pourra planter un grillage obligatoirement doublé d'une haie vive, dont la hauteur maximale sera de 1m80.

Afin de garantir l'intimité, une portion de la clôture peut être réalisée par des panneaux claustras (bois, aluminium ou composite), limités à 2m00 de hauteur et 4m00 de profondeur, obligatoirement implantés dans le prolongement de la construction.

Différence de niveaux et soutènement en limite séparative ou avec l'espace public

En cas de différence de niveau entre le jardin et la limite séparatives ou en limite avec l'espace public, le dénivelé pourra être compensé de la façon suivante :

- Talutage à pente 3 pour 1 obligatoirement planté

La différence de niveau entre le jardin et la limite séparative ou en limite avec l'espace public pourra être rattrapée par un léger talutage de pente maximale 3 mètres en longueur pour 1 mètre en

hauteur. Ce talutage pourra être éventuellement traité par petits plans successifs maintenus par des fascines et obligatoirement planté. La clôture sera implantée obligatoirement dans la pente.

- Soutènement par enrochement

En cas de différence de niveau en limite séparative ou en en limite avec l'espace public, un soutènement par enrochement pourra être établi en limite de lot. Il sera surmonté d'une plantation d'arbustes au port retombant.

Le soutènement devra être composé d'enrochements de pierre locale de largeur ou diamètre d'approximativement 1m.

La hauteur du mur de soutènement ainsi réalisé ne devra pas dépasser 1,80 mètre en hauteur par rapport au point bas.

La clôture sera implantée obligatoirement en haut de talus, si celle-ci s'avère nécessaire.

- Muret maçonné

Il sera possible d'édifier ponctuellement un muret en limite séparative, d'une hauteur maximale de 0.8m, qui pourra être complété par un grillage implanté obligatoirement au-dessus de ce même muret et ne pouvant dépasser les hauteurs indiquées dans les documents d'urbanisme en vigueur. Ce grillage sera obligatoirement complété par l'implantation de végétaux grimpants ou une haie composée de diverses variétés.

En limite avec l'espace public, il pourra être constitué de pierres sèches, de moellons de pays ou de parpaings habillés de moellons de pays, avec joints de terre ou maçonnés, selon. Il ne sera pas toléré de pastiche de maçonnerie ni de joints de couleur ou peints.

Abris de jardin :

L'abri de jardin sera limité au nombre de 1. Il sera réalisé en bois ou d'aspect similaire à la construction principale et d'une superficie maximale de 15m².

Insertion des équipements privés :

Les antennes TV et paraboles devront être intégrées ou positionnées judicieusement autant que possible sur la construction de façon à être la moins visible possible du domaine public.

ARTICLE 12. REALISATION DES ESPACES LIBRES ET ESPACES A PLANTER

Il est demandé aux acquéreurs de lot de limiter les surfaces imperméables (préférée une terrasse en bois sur plots plutôt qu'une terrasse en béton par exemple).

Les espaces libres de construction seront végétalisés (plantés et semés, pas de gazon synthétique) sur 60% minimum de leur surface de lot (emprise des constructions déduite).

Les reculs entre les constructions et l'alignement des espaces publics devront être traités en espaces verts.

Les haies et les bosquets mono-spécifiques, en particulier les haies de conifères en alignement (thuya, cupressus), sont proscrits car elles forment de véritables « murs » appauvrissant l'espace public et la biodiversité. De même, les espèces invasives ou envahissantes sont interdites (cf. liste ci-dessous)

Il est demandé de prévoir des essences rustiques, bien adaptées au climat et au sol. Les haies de strates intermédiaire (fourrés, haies basses) devront être composées de plusieurs essences de tailles différentes et seront associées à des couvre-sols. Des conseils pour le choix des végétaux sont mentionnés en annexe.

Essences végétales interdites car invasives (INPN) :

Acacia dealbata (Mimosa argenté, des fleuristes, de Bormes), Acacia mearnsii (Mimosa argenté, vert), Acacia saina (Mimosa à feuille de saule), Acer negundo (Erable negundo), Ailanthus altissima (Faux vernis du Japon, Ailanthé), Ambrosia artemisiifolia (Ambroisie élevée),

Amorpha fruticosa (Indigo du Bush, Amorphe buissonnante), Artemisia verlotiorum (Armoise de Chine), Azolla filiculoides (Fougère d'eau), Baccharis halimifolia (Sénéçon en arbre), Bidens frondosa (Bident feuillé), Bromus catharticus (Brome faux Uniola), Buddleja Davidii (Arbre à papillon), Cortaderia selloana (Herbe de la Pampa), Dysphania ambrosioides (Chénopode fausse Ambroisie), Egeria densa (Elodée dense), Elodea callitrichoides (Elodée feuilles allongées), Elodea canadensis (Elodée du Canada), Elodea nuttallii (Elodée à feuilles étroites), Heracleum mantegazzianum (Berce du Caucase), Impatiens glandulifera (Balsamine de l'Himalaya), Impatiens parviflora (Balsamine à petites fleurs), Lagarosiphon major (Grand lagarosiphon), Ludwigia grandifolia (Ludwigie à grandes fleurs), Ludwigia peploides (Jussie rampantes), Reynoutria japonica (Renouée du Japon), Rhododendron ponticum (Rhododendron des parcs), Robinia Pseudoacacia (Robinier faux acacia), Senecio inaequidens (Sénéçon sud-africain), Solidago canadensis (Solidage du Canada), Solidago gigantea (Solidage géant), Spartina alterniflora (Spartine à feuille alternes), Sporobolus indicus (Sporobole fertile).

ARTICLE 13. LE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.

Pour les constructions à usage d'habitation individuelle sur lot libre de constructeur, l'acquéreur devra aménager, sur son lot et à sa charge, au moins 2 places de stationnement. L'implantation de ces places respectera les indications portées au plan de composition (PA04).

Le portail des places de stationnement privatives ne pourra pas être implanté en limite de voie et espaces publics ; il sera en recul.

Le revêtement des places de stationnement sera choisi de manière à limiter l'imperméabilisation du sol et à favoriser l'infiltration des eaux pluviales : Simple bandes de roulement et engazonnement, gravillons roulés, pavés à joints engazonnés, bétons drainants, enrobés drainants, etc. Le traitement de ces places de stationnement devra figurer au dossier de permis de construire.

ARTICLE 14. SURFACE DE PLANCHER MAXIMALE

La surface de plancher constructible est répartie comme suit :

Numéro du lot	Surface du terrain	Surface de plancher maximale
1	345 m ²	200 m ²
2	345 m ²	200 m ²
3	431 m ²	200 m ²
4	508 m ²	200 m ²
5	450 m ²	200 m ²
6	341 m ²	200 m ²
7	422 m ²	200 m ²
8	690 m ²	200 m ²
9	592 m ²	200 m ²
10	448 m ²	200 m ²
11	464 m ²	200 m ²
12	469 m ²	200 m ²
13	349 m ²	200 m ²
14	313 m ²	200 m ²
15	440 m ²	200 m ²
TOTAL	6 607 m²	3 000 m²

ANNEXE AU REGLEMENT : RECOMMANDATIONS

ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES

Le caractère recherché pour le lotissement est celui d'une architecture contemporaine, qui s'intègre dans l'environnement bocager du site. Un soin particulier sera apporté à l'architecture du bâti et à l'aménagement de ses abords, une cohérence au sein des lots et entre lots voisins est fortement conseillée.

MATERIAUX DE CONSTRUCTION

- Les menuiseries et occultations, ainsi que les revêtements de sol et les plinthes en PVC sont déconseillées à cause du dégagement de ce matériau en COV (composés organiques volatils) durant tout son cycle de vie et des fumées extrêmement toxiques dégagées en cas d'incendie.

- Les blocs bétons type "parpaing" hors fondations, murets et espaces non chauffés sont déconseillés du fait de leur faible résistance thermique qui nécessite la mise en œuvre d'une épaisseur d'isolant plus importante pour atteindre le niveau de performance demandé par la réglementation thermique.

- L'acier en structure principale est déconseillé en raison de besoins importants en énergie et de l'emploi de ressources en voie d'appauvrissement pour sa fabrication.

- Les isolants thermiques en polystyrène et polyuréthane sont déconseillés pour l'isolation des murs et toitures en raison de leur énergie grise, ainsi que les isolants thermiques avec hydro chlorofluorocarbures (ex : certaine mousse expansive) car ils contribuent à la destruction de la couche d'ozone.

- Les isolants d'origine naturelle (chanvre, lin, cellulose, laine de bois ou de coton...) sont conseillés. En effet, ils présentent des performances environnementales optimales et des performances d'isolation équivalentes en hiver est meilleure en été que les laines minérales.

L'usage du bois est encouragé. Il s'agit d'un matériau naturel, recyclable, très bon isolant thermique, et avantageux quant à sa mise en œuvre. Il nécessite aussi peu d'énergie lors de ses opérations de transformation.

- La matérialité des façades visera une durabilité et une facilité de l'entretien, en utilisant des matériaux intemporels (par exemple ; bardages métalliques, bardages bois d'essences locales, bétons bruts ou peints, ...)

PERFORMANCES ENERGETIQUES DES CONSTRUCTIONS

Les objectifs généraux en termes d'économie d'énergie sont :

- le confort des occupants, en hiver comme en été,

- la maîtrise des coûts de fonctionnement et d'exploitation.

- la réduction de l'impact environnemental des bâtiments, pendant leur construction (énergie grise) et pendant leur durée de vie (consommation énergétique),

- l'utilisation des énergies renouvelables,

> Études thermiques

Rappel : toute construction doit respecter la Réglementation Thermique (RT) en vigueur, et pour cela, la réalisation d'une étude thermique conforme à la RT est exigée pour chaque demande de permis de construire en logement. L'étude doit être jointe au dépôt de la demande de permis de construire.

Cette étude menée en amont permet d'évaluer les performances thermiques de la future construction et donc d'apporter les améliorations nécessaires dès la phase de conception.

Pour satisfaire à cette obligation, les constructions devront viser les principes de l'architecture bioclimatique :

- orientation du bâti pour récupérer les apports solaires,
- organisation des pièces en fonction de l'ensoleillement,
- formes compactes pour réduire les déperditions,
- bonne isolation, création d'espaces tampons, réduction de ponts thermiques, confort thermique d'été (débords de toit, pare-soleil) ...

> Performance thermique de l'enveloppe des constructions principales

La réduction de la consommation d'énergie doit d'abord passer par une bonne isolation des constructions. Il est donc conseillé d'atteindre les niveaux de performance thermique à la RT.

Pour contrôler la bonne réalisation du projet et de garantir les performances thermiques visées, la réalisation de tests d'étanchéité à l'air en phase chantier et à la livraison est aussi fortement recommandée.

> Équipements de chauffage et refroidissement

En chauffage, sont recommandés :

- le chauffage au bois (poêle, chaudière, insert, ...).
- le chauffage solaire par eau chaude (apport minimal de 30%).
- les chauffages électriques à inertie du fait de leur consommation électrique réduite en comparaison aux convecteurs et radiants.

En cas de recours à une pompe à chaleur, il est fortement recommandé :

- d'opter pour un matériel à bon rendement : classe A+ minimum
- de veiller à minimiser les nuisances acoustiques :
 - . Choisir un matériel limitant les nuisances acoustique (maxi. 50/60dB(A)).
 - . Réduire la transmission des vibrations par le support (ex : socle en béton).
 - . Choisir une bonne localisation : éviter les angles, la maintenir accolée à la construction, ne pas la diriger vers les parcelles voisines, la garder à bonne distance de la propriété riveraine, ne pas l'installer sous les fenêtres.
 - . Atténuer les bruits : matériau acoustique absorbant derrière la pompe, écran acoustique, encoffrement.

L'optimisation de l'isolation thermique du réseau de distribution de chauffage est fortement conseillée.

> Ventilation (VMC)

Le circuit de ventilation sera réalisé, de préférence, avec des gaines rigides ou semi-rigides, présentant une surface intérieure lisse. Cela permet de réduire la consommation d'énergie et de faciliter l'entretien du circuit afin de garantir une bonne qualité de l'air intérieur.

Une ventilation double flux optimisée avec récupération de chaleur est fortement conseillée.

> Suivi, entretien et maintenance

La mise en service des équipements techniques, la remise aux futurs habitants d'un dossier pour l'utilisation et la maintenance des équipements et leur formation sur site sont fortement recommandées.

La mise en place d'un dispositif permettant la mesure des consommations d'énergie par usage (chauffage, production d'eau chaude sanitaire, réseau de prises...) est recommandée.

PRESCRIPTIONS PAYSAGERES

> Les clôtures

En limite séparative de lot, il est possible d'intégrer différents types de clôtures, à savoir :

- . Muret en parpaings ou béton banché et obligatoirement enduit
- . Muret en pierres de pays
- . Muret en parpaings ou béton banché et obligatoirement enduit
- . Clôture grillagée soudée doublée d'une haie libre.
- . Le soubassement en plaque de béton d'une clôture grillagée est autorisé à condition que cette plaque ne dépasse du sol de plus de 20 cm.
- . Haie libre.



Qu'est-ce qu'une haie libre ?

La haie libre se compose de plusieurs variétés d'arbustes, présentant généralement des formes et des coloris différents. Elle est également composée d'un-tiers de végétaux persistants contre deux-tiers de végétaux caducs afin de donner un rendu harmonieux tout au long de l'année.

L'objectif de la haie libre est d'utiliser et de planter des végétaux adaptés à l'espace disponible qui présenteront à terme une hauteur de 2 mètres afin de réduire les travaux de taille qui seront quasi-inexistants.

De manière générale, les haies monos spécifiques, c'est-à-dire n'utilisant qu'une seule espèce de végétaux, sont interdites.

Clôture grillagée soudée doublée d'une haie



Haie libre

Cf. en Annexe la liste des arbustes possibles suivant la hauteur de haie désirée.

> Portail et portillon

Cherchez à intégrer le portail et le portillon en harmonie avec le reste des clôtures de la parcelle. Ce portail pourra être en aluminium, acier thermolaqué, bois etc.



Portail métallique



Portail bois

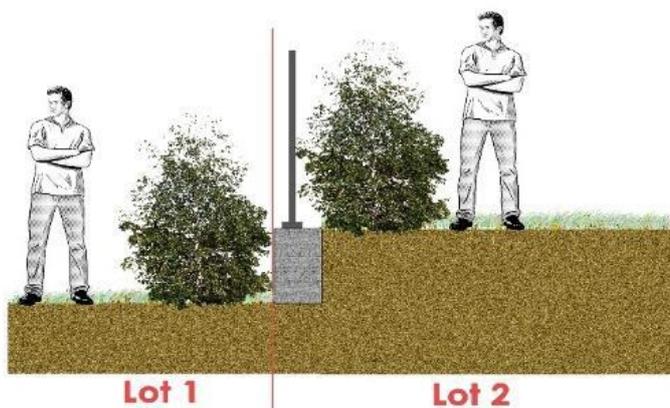
> Soutènement des terrains entre lots

Soutènement par enrochement

En cas de différence de niveau, un soutènement par enrochement pourra être établi en limite de lot. Il sera surmonté d'une plantation d'arbustes au port retombant.

Le soutènement devra être composé d'enrochements de pierre locale de largeur ou diamètre d'environ 1m00 grossièrement.

La clôture sera implantée obligatoirement en haut de talus, si celle-ci s'avère nécessaire.



Soutènement par construction

En cas de différence de niveau, une construction de soutènement du type soubassement à condition qu'elle soit traitée selon les exemples ci-dessous :

- . Mur parpaing enduit et surmonté d'une plantation d'arbustes (Cf. en Annexe la liste des arbustes possibles suivant la hauteur de haie désirée).
- . Basting bois
- . Éléments béton traités avec soins



Les listes ci-dessous sont présentées à titre indicatives et sont non exhaustives.

> Essences végétales interdites

Espèces envahissantes : Bambous (sauf aménagements spécifiques bien délimités accompagnés de mesures anti-rhizomes).

Espèces invasives (INPN) : Acacia dealbata (Mimosa argenté, des fleuristes, de Bormes), Acacia mearnsii (Mimosa argenté, vert), Acacia saigna (Mimosa à feuille de saule), Acer negundo (Erable negundo), Ailanthus altissima (Faux vernis du Japon, Ailanthé), Ambrosia artemisiifolia (Ambroisie élevée), Amorpha fruticosa (Indigo du Bush, Amorphe buissonnante), Artemisia verlotiorum (Armoise de Chine), Azolla filiculoides (Fougère d'eau), Baccharis halimifolia (Sénéçon en arbre), Bidens frondosa (Bident feuillé), Bromus catharticus (Brome faux Uniola), Buddleja Davidii (Arbre à papillon), Cortaderia selloana (Herbe de la Pampa), Dysphania ambrosioides (Chénopode fausse Ambroisie), Egeria densa (Elodée dense), Elodea callitrichoides (Elodée feuilles allongées), Elodea canadensis (Elodée du Canada), Elodea nuttallii (Elodée à feuilles étroites), Heracleum mantegazzianum (Berce du Caucase), Impatiens glandulifera (Balsamine de l'Himalaya), Impatiens parviflora (Balsamine à petites fleurs), Lagarosiphon major (Grand lagarosiphon), Ludwigia grandifolia (Ludwigie à grandes fleurs), Ludwigia peploides (Jussie rampantes), Reynoutria japonica (Renouée du Japon), Rhododendron ponticum (Rhododendron des parcs), Robinia pseudoacacia (Robinier faux acacia), Senecio inaequidens (Sénéçon sud-africain), Solidago canadensis (Solidage du Canada), Solidago gigantea (Solidage géant), Spartina alterniflora (Spartine à feuille alternes), Sporobolus indicus (Sporobole fertile).

Espèces persistantes pour les haies : Chamaecyparis (Faux cyprès), Thuja, Cupressocyparis (Cyprès de Leyland), Juniperus (Genévrier), Prunus laurocerasus (Laurier palme).

Les végétaux à fort développement sont déconseillés : Eleagnus, Photinia, Cupressus, Conifères...

> Exemples de haies diverses

■ Listing arbustes

- Ligustrum (troène)
- Cornus (cornouiller)
- Corylus (noisetier)
- Crataegus (aubépine)
- Cytisus (cytise)
- Ilex (houx)
- Kolkwitzia (buisson de beauté)
- Leycesteria (arbre aux faisans)
- Philadelphus (seringat)
- Rosa glauca (rosier à feuilles rouges)
- Salix (saule)
- Sambucus (sureau)
- Syringa (lilas)



BUXUS SEMPERVIRENS



CORNUS



CORYLUS AVELLANA



CRATAEGUS



CYTISUS



ILEX AQUIFOLIUM



KOLKWITZIA AMABILIS



LEYCESTERIA FORMOSA



LIGUSTRUM VULGARE



PHILADELPHUS



ROSA GLAUCA



SALIX

■ **Listing arbustes fruitiers**

- Rubus fruticosus (mûre)
- Rubus idaeus (framboisier)

- Ribes rubrum (groseillier)
- Ribes nigrum (cassisier)



SAMBUCUS



SYRINGA VULGARIS



RUBUS FRUTICOSUS



RUBUS IDAEUS



RIBES RUBRUM



RIBES NIGRUM

■ **Listing arbustes pour confection d'une haie libre d'une hauteur maximale de 1.50 mètres**

- Berberis (berberis)
- Chaenomeles (cognassier du Japon)
- Cistus (ciste)
- Cytisus (cytise)
- Daphne (daphnée)
- Escallonia (escallonia)
- Hydrangea (hortensias)
- Hypericum (millepertuis)
- Lonicera (chèvrefeuille)
- Mahonia (faux houx)
- Phlomis (phlomis)
- Potentilla (potentille)
- Ribes (cassifleur, groseillier, cassissier, ...)
- Rosa (rosier divers)
- Symphoricarpos (symphorine)

■ **Listing arbustes pour confection d'une haie libre d'une hauteur maximale de 2 mètres**

- Abelia grandiflora (abélia)
- Berberis julianae (épine vinette)
- Ceanothus impressus (céanothe)
- Chaenomeles speciosa (cognassier du Japon)
- Choisya ternata (oranger du Mexique)
- Cotoneaster franchetii (cotonéaster)
- Deutzia hybrida (deutzia)
- Erica lusitanica (bruyère du Portugal)
- Escallonia Donard (escallonia)
- Euonymus alatus (fusain ailé)
- Hydrangea macrophylla et paniculata (hortensias)
- Osmanthus burkwoodii (osmanthe)
- Philadelphus (seringat)
- Pittosporum (pittosporum)
- Ribes sanguineum (cassifleur)
- Rosier glauca (rosier à feuilles rouges)
- Rubus thibetanus (ronce tibétaine)
- Salix rosmarinifolia (saule)
- Spiraea x van houttei (spirée)
- Symphoricarpos doorenbosii (symphorine)
- Syringa superba (lilas)
- Viburnum tinus (laurier tin)
- Weigelia (wegélia)



ABELIA X GRANDIFLORA



BERBERIS



CEANOTHUS



CHAENOMELES



CHOISYA TERNATA



CORNUS ALBA



COTONEASTER



DEUTZIA



ERICA LUSITANICA



ESCALLONIA



EUONYMUS ALATUS



HYDRANGEA



OSMANTHUS



PHILADELPHUS CORONARIUS



PITTOSPORUM



RIBES SANGUINEUM



ROSA GLAUCA



RUBUS



SALIX ROSMARINIFOLIA



SPIRAEA



SYMPHORICARPOS
DOORENBOSII
'Magic Berry'



SYRINGA VULGARIS



VIBURNUM TINUS



WEIGELA