



Commune du Fenouiller
Rue du centre BP 40545
85800 LE FENOILLER

COMMUNE DU FENOILLER AMÉNAGEMENT DU LOTISSEMENT COMMUNAL «LES BALASTIÈRES»



- Permis d'Aménager
- PA 10 : Règlement du lotissement
- Date 4 mai 2022

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 Société SODEREF ATLANTIQUE,
Boulevard Charles De Gaulle – ZAC des Moulinets – 44 800 SAINT-HERBLAIN
Tél fixe : 02 40 95 20 07 – atlantique@soderef.fr

La ville
est belle
Architecture - Paysage - Urbanisme



DISPOSITIONS GÉNÉRALES // RÈGLEMENT

OBJET DU RÈGLEMENT

Le présent règlement s'applique aux espaces privatifs à l'intérieur du lotissement Les Balastières sur la Commune du Fenouiller tel que le périmètre en est défini sur les pièces graphiques du présent dossier.

Le lotissement comprend :

- 7 lots destinés à l'accession à la propriété
- 1 îlot accueillant 3 logements sociaux en collectif
- 1 lot destinés à l'accession sociale - Prêt social de location-accession (PSLA)

CHAMP D'APPLICATION

Le lotissement se situe sur les parcelles 309 et 311 sur la section AI, située en zone 1AU au PLU de la Commune. Le règlement est applicable en sus du droit des tiers et des règles générales d'urbanisme s'appliquant sur la commune du FENOILLER, suivant le Plan Local d'Urbanisme communal en vigueur à la date de délivrance des autorisations 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

L'article R151-21 du code de l'urbanisme indique : «l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le Plan Local d'Urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose. »

Le PLU actuel s'oppose 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 s'appliquent 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.

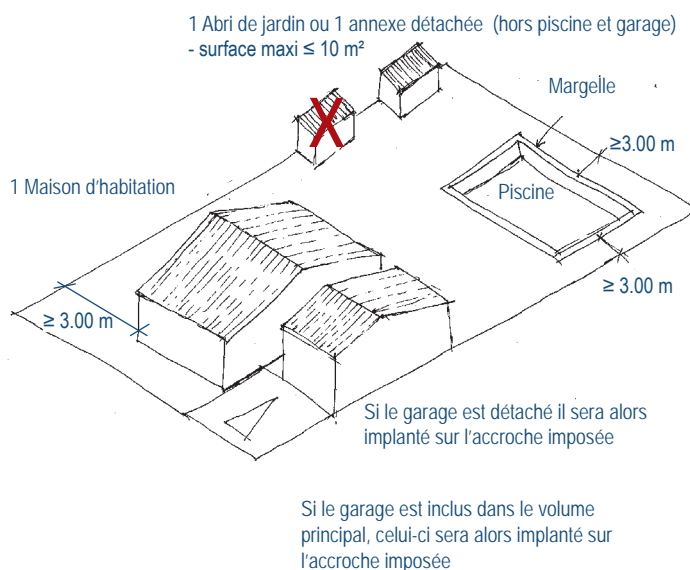
I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

ARTICLE 1 : DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Destinations et sous-destinations admises sous conditions

D'une manière générale, et en dehors de l'îlot de logements collectifs, il sera autorisé sur chaque lot :

- La construction d'un (1 seul) bâtiment à usage principal d'habitation, à l'exception de l'îlot 9.
 - 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.
 - 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 10 m².



Destinations et sous-destinations interdites

- La construction de dépendance ou d'annexe avant la construction du bâtiment principal.
- Les constructions en sous-sol.

II - CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

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

Des règles complémentaires au règlement du PLU pour les implantations de la construction principale sont édictées selon la situation des lots, il faut se référer au plan de composition et de règlement (PA4) du Permis d'Aménager.

Dans le cas de la construction d'un volume principal avec le garage intégré, ce volume devra s'implanter en limite de plate-forme de stationnement et en limite de lot, sur l'accroche imposée au plan de composition et de règlement (PA4) du Permis d'Aménager

Dans le cas de la construction d'un garage séparé de l'habitation, celui-ci devra s'implanter en limite de plate-forme de stationnement et en limite de lot, sur l'accroche imposée au plan de composition et de règlement (PA4) du Permis d'Aménager (voir également article 3).

Recommandations : Dans ce cas de construction implantée en retrait de l'alignement, les surfaces libres en bordure de voie seront traitées en espaces végétalisés pour au moins 80% de leur surface en dehors de la plateforme de stationnement (voir chapitre 7)

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

Dans le cas de la construction d'un volume principal avec le garage intégré, ce volume devra s'implanter en limite de plate-forme de stationnement et en limite de lot, sur l'accroche imposée au plan de composition et de règlement (PA4) du Permis d'Aménager

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

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.

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.

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 : 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

Les constructions nouvelles à usage d'abri de jardin ne pourront pas dépasser 10 m² d'emprise au sol.

ARTICLE 5 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

Voir règlement du PLU

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. Pour les constructions nouvelles, aucune contrainte de volume ou de forme n'est imposée, elles devront s'intégrer à l'environnement. Les dépendances, les annexes et les extensions du bâti existant pourront être conçues dans une architecture différente du bâti d'origine.

Implantation de la construction principale

Recommandations : 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.

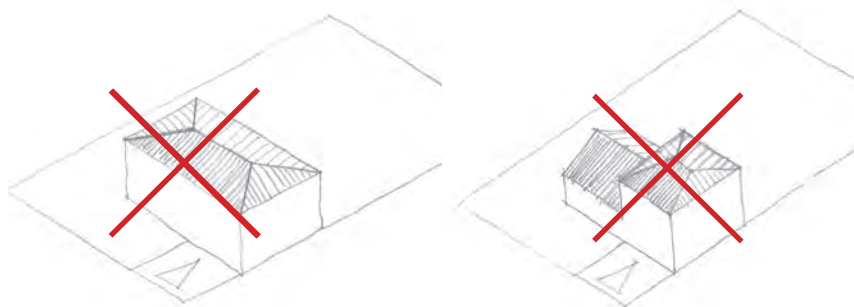
Il est recommandé que 90% des surfaces d'ouvertures bénéficient d'occultations isolées (volets) ou de triple vitrage afin de réduire au maximum les déperditions thermiques.

- 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.

Toitures

Voir règlement du PLU

Les croupes ou toitures à 4 pentes sont interdites sur le volume au rez-de-chaussée ou à l'étage



Bâtiments annexes

Voir règlement du PLU.

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.

Recommandations : Les bâtiments annexes en bois ou habillage bois seront privilégiés quand ils sont détachés de la construction principale ou du garage.

Les constructions annexes et/ou abris de jardin peuvent s'implanter dans les emprises constructibles, de préférence dès la conception du projet. Elles doivent également être bâties dans un souci de qualité de mise en œuvre et de tenue dans le temps (éviter les constructions précaires). Le volume général et les matériaux des constructions secondaires (annexes) seront en harmonie avec celui de la structure principale ou à base de bardage ou de clins en bois...

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.

Le stationnement de jour imposé sur chaque parcelle, matérialisé par une surface de 5 X 5 m (ou surface équivalente) et deux triangles gris et mentionné sur le règlement graphique doit être laissé ouvert sur l'espace public.

En limite de voie ou d'emprise publique y compris le long des chemins. Traits orange sur le plan ci contre. 

A la charge de l'aménageur : plantations arbustives en limite de lot plantées à 0.50 m de la limite. Les végétaux constituant la haie seront issus de la liste de l'article 7 de ce règlement.

A la charge de l'acquéreur : un grillage de hauteur maximale de 1.60 m ou une clôture sans fondation constituée d'un simple grillage et piquets de bois de hauteur maximale de 1.60 m ou un claustra bois d'une hauteur de 1.60 m, disposé à l'intérieur de la parcelle peuvent doubler la haie végétale à 1,00 mètre en retrait. Ce grillage ou clôture bois n'est pas obligatoire.

S'ils existent, les portillons d'entrées seront traités dans la continuité des grillages ou claustrats mises en place par l'acquéreur soit à 1.00 m en retrait.

En limite Sud et Ouest de l'opération en contact avec la haie bocagère. Traits verts sur le plan ci contre. 

A la charge de l'acquéreur, les clôtures seront sans fondation constituées d'un simple grillage et piquets de bois. La hauteur de ces clôtures ne dépassera pas 1,50 m. Ce grillage n'est pas obligatoire. Cette clôture peut être doublée par une haie végétale.

S'ils existent, les portillons d'entrées seront traités dans la continuité des grillages.

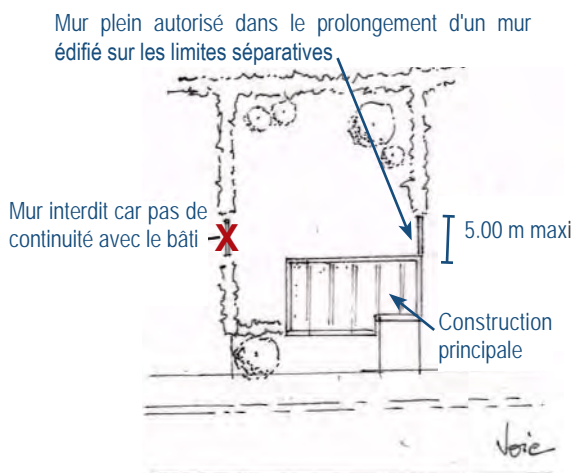
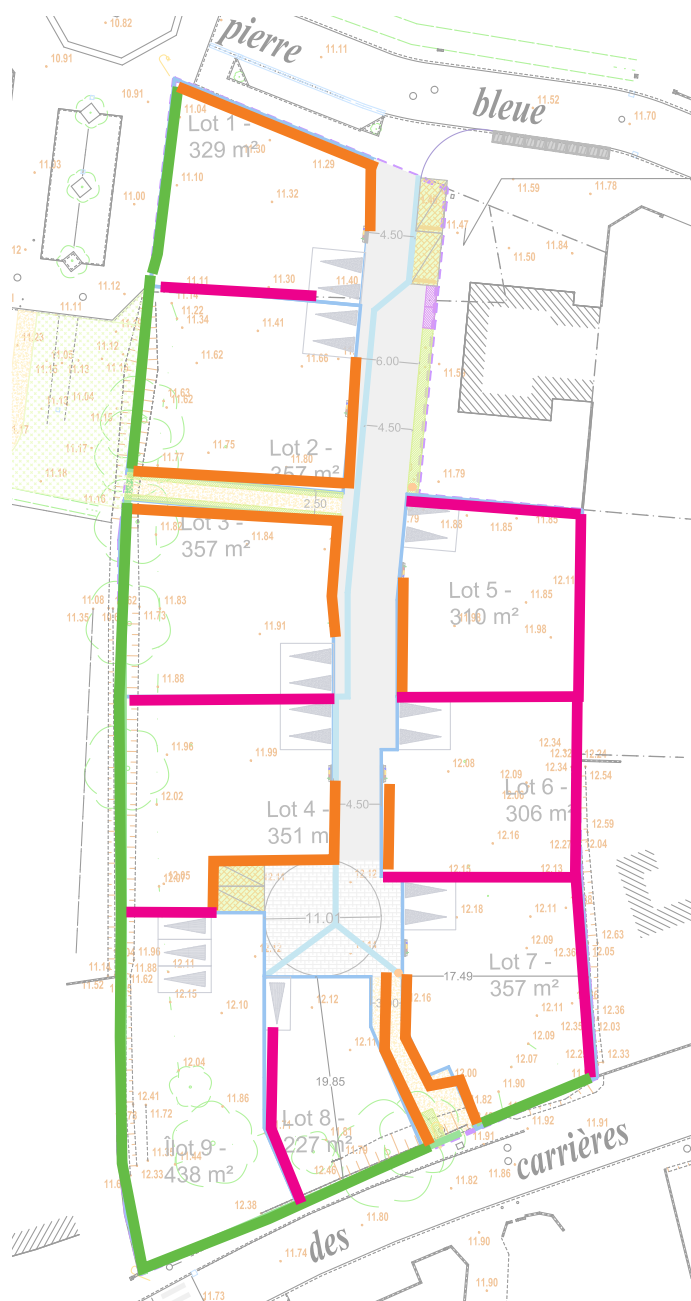
Les clôtures en limites séparatives entre les lots. Traits roses page précédente. A la charge de l'acquéreur. 

A la charge de l'acquéreur 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 1.80 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

- soit d'un grillage rigide doublé d'une haie
- soit une clôture sans fondation constituées d'un simple grillage et piquets de bois doublée ou non d'une haie
- soit d'une haie végétale
- soit de claustras bois (voir illustration page suivante).

Ces dispositifs de clôture sont limités à 1.80 m de hauteur. Toute haie utilisera au moins 4 essences minimum issues de la palette végétale.



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 pourront être verticales ou horizontales
- Il sera prévu un jour entre les lames



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 pour 40% de leur surface. Les nouvelles plantations doivent être d'essences variées et respecter la liste des essences végétales en annexe de ce règlement, en utilisant 4 essences minimum.

Aulne glutineux	Alnus glutinosa C*	Hamamelis x intermedia	Noisetier des sorcières C*
Charme	Carpinus betulus SP*	Seringat virginal	Philadelphus virginalis C*
Cormier	Sorbus domestica C*	Arbre aux bonbons	Callicarpa japonica C*
Erable champêtre	Acer campestre P*	Lilas à petites feuilles	Syringa microphylla C*
Néflier	Mespilus germanica C*		
Noisetier	Corylus avellana C*	Lavande officinale	Lavandula angustifolia P*
Sorbier des oiseaux	Sorbus aucuparia P*	Lavandin	Lavandula intermedia 'Edelweiss' P*
Aubépine	Crataegus monogyna C*	Sauge à feuilles de lavande	Salvia lavandulifolia P*
Cornouiller sanguin	Cornus sanguinea C*	Sauge russe	Perovskia atriplicifolia C*
Eglantier	Rosa canina C*	Petite scabieuse de Macédoine	Knautia macedonica C*
Poirier	Pyrus communis C*	Aster	Aster laevis C*
Pommier	Malus sylvestris C*	Coreopsis	Coreopsis grandiflora C*
Prunellier	Prunus spinosa C*	Coronille bigarée	Securigera varia SP*
Sureau noir	Sambucus nigra SP*	Plumbago	Ceratostigma plumbaginoides C*
Troène	Ligustrum vulgare C*	Euphorbes	Euphorbe characias et martinii P*
Viorne obier	Viburnum opulus P*	Vivaces variées	Gaura, agapanthe, achillée, rudbeckia, valériane, leucanthemum
Viorne plissé	Viburnum plicatum C*		Carex, molinia, miscanthus, pennisetum, festuca glauca, sesleria
Laurier tin	Viburnum tinus P*	Graminées suivantes	
Arbousier	Arbutus unedo P*		

C* : caduc / P* : persistant / SP* : semi-persistant

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

// 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



Hamamelis x intermedia - Noisetier des sorcières



Viburnum tinus 'Gwenllian' - Laurier tin



Lavandula intermedia 'Edelweiss' - Lavandin



Coreopsis grandiflora



Salvia lavandulifolia - Sauge à feuilles de lavande



Ribes sanguineum - Groseiller à fleurs



Knautia macedonica - Petite scabieuse de Macédoine



Aster laevis 'Calliope' - Aster d'automne



Syringa microphylla - Lilas à petites feuilles



Ceratostigma plumbaginoides - Plumbago

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 5 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.

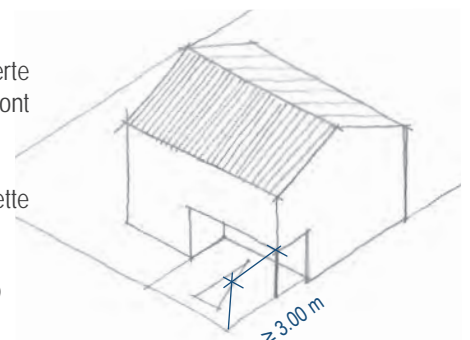
L'accès automobile et le stationnement dit «du midi» sont imposés sur chaque lot.

Il est matérialisé par une surface de 5 X 5 m et deux triangles gris et mentionné sur le plan de composition et de règlement (PA4) du Permis d'Aménager

Cette surface de stationnement doit être laissée ouverte sur l'espace public. Cette surface doit rester ouverte sur l'espace public et doit permettre le stationnement de deux (2) véhicules. Les toitures des carports seront en terrasse ou à faible pente. Le polycarbonate et/ou les matières transparentes sont interdits.

Il est possible de construire à l'étage au dessus de la surface de stationnement sur une partie de cette surface, dans la limite des 3.00 m conformément au règlement du PLU.

Un (1) emplacement minimum pour un vélo sera prévu sur chaque lot et 3 emplacements vélo sur l'ilot 9 (1 par logement).



Sur les parcelles attenantes aux espaces verts existants, 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:

Conforme au règlement d'urbanisme en vigueur.

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.

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.

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.

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.

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, résidus de tailles, etc. ; soit en semis : trèfles blanc, etc.).

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

...En limites séparatives

Les clôtures en limite séparatives se distinguent des clôtures sur rue car elles n'ont pas le même rôle.

La clôture sur rue forme la limite avec l'espace public, elle a un rôle de façade urbaine et de protection.

La clôture en limite séparative forme la limite entre les propriétés et donc avec les voisins, elle doit favoriser les relations de bon voisinage tout en diminuant la proximité par absorption du bruit.

Les clôtures en limite séparatives seront formées par une haie vive qui permettra le développement de l'aspect paysager du quartier.

La haie peut être doublée par un grillage lâche de type grillage à moutons qui est masqué par la haie. Cette dernière doit être taillée une fois par an.

Le règlement impose la plantation de haies diversifiées 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 taillées 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.
- Installation des systèmes de mesure et de suivi des consommations et d'éviter les surconsommations.
- Garantir la bonne qualité de l'air grâce à son renouvellement assuré par une ventilation performante.

SURFACES DE PLANCHER AUTORISÉES

n° Parcelle	Surface cessible constructive m²	Surface de plancher maximale
1	329	200
2	357	200
3	357	200
4	351	200
5	310	200
6	306	200
7	357	200
Total lots	2367	1400

8	227	150
Îlot 9	438	450
Total lots + îlot	3032	2000