

**CDJM Promotion**



Commune de Bressuire (79)

**Lotissement Le Belvédère**

---



**PA 10 - RÈGLEMENT**

Référence : 15315

Date : 14 février 2024



16 rue de la Croix aux Podiers  
BP 97637

35176 CHARTRES-DE-BRETAGNE Cedex

Tél : 02.99.41.35.35

Fax : 02.99.41.34.34

setur@setur.fr - www.setur.fr

## SOMMAIRE

### CHAPITRE I : CLAUSES & CONDITIONS GÉNÉRALES

OBJET DU REGLEMENT  
REMISE AUX ACQUEREURS  
REDIVISION / MORCELLEMENT  
PROTECTION DES SITES

### CHAPITRE 2 : REGLEMENT

ARTICLE 1 - TYPES D'OCCUPATION DU SOL ET D'UTILISATION INTERDITE  
ARTICLE 2 - NATURE D'OCCUPATION DU SOL  
ARTICLE 3 – DESSERTE PAR LES VOIES / ACCES  
ARTICLE 4 – DESSERTE EN EAU / ASSAINISSEMENT (EU et EP) /  
TELEPHONE / ELECTRICITE / TELEVISION  
ARTICLE 5 – SURFACES, FORMES ET MODELAGE DES TERRAINS  
ARTICLE 6 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX  
VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES  
ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX  
LIMITES SEPARATIVES  
ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR  
RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE  
ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL  
ARTICLE 10 - ADAPTATION DU PROJET AU TN et HAUTEUR DES  
CONSTRUCTIONS  
ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR / CLOTURES, HAIES ET PLANTATIONS  
ARTICLE 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES / ENCLAVE PRIVATIVE  
ARTICLE 13 – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS – ESPACES BOISES  
ARTICLE 14 – COEFFICIENT D'IMPERMEABILISATION  
ARTICLE 15 – SURFACE DE PLANCHER  
ARTICLE 16 – SANCTIONS

### ANNEXES :

EXTRAIT DU CAHIER DES PRESCRIPTIONS DE LA ZAC  
TABLEAU DE SURFACES ET DE S.P. MAXIMUM DES LOTS

## CHAPITRE I

### CLAUSES & CONDITIONS GÉNÉRALES

#### **- OBJET DU REGLEMENT -**

Le présent Règlement a pour objet de fixer les règles d'intérêt général imposées dans le lotissement dénommé "**Le Belvédère**" à **BRESSUIRE**.

Le présent règlement ne s'applique qu'aux espaces en pleine propriété des acquéreurs de lots. Il est opposable et s'impose à quiconque détient ou occupe en pleine propriété, à quelque titre que ce soit, tout ou partie dudit lotissement.

#### **- REMISE AUX ACQUEREURS -**

Conformément aux dispositions de la loi du 19 juillet 1985 une copie du présent règlement sera remise à chaque acquéreur avant la signature de l'acte authentique.

Les prescriptions du présent règlement doivent être rappelées in extenso dans les actes ayant pour effet de conférer un droit de jouissance quelconque sur une ou plusieurs parcelles du lotissement et notamment dans les actes de mutation et de location.

#### **- REDIVISION / MORCELLEMENT -**

Il est interdit de rediviser ou de morceler les terrains faisant l'objet du présent lotissement tels qu'ils sont délimités au projet.  
Il n'est autorisé qu'un logement par lot.

## CHAPITRE II

### RÈGLEMENT

#### **ARTICLE 1 - TYPES D'OCCUPATION DU SOL ET D'UTILISATION INTERDITE**

##### **1.1 - Types d'occupation du sol autorisés**

Seules seront autorisées, **les constructions à usage d'habitation familiale** et les annexes liées à celles-ci.

##### **1.2 - Types d'occupation du sol interdits**

Toutes constructions sauf celles visées à l'Article 1.1 ci-dessus.

Le stationnement isolé de caravane ou d'habitat léger de loisirs, quelle qu'en soit la durée.

Le dépôt de véhicules hors d'usage.

Les affouillements ou exhaussements autres que ceux nécessaires à la réalisation des constructions et équipements autorisés.

#### **ARTICLE 2 - NATURE D'OCCUPATION DU SOL**

Les lots sont destinés à de l'habitat individuel.

Les constructions en demi-niveau permettant de s'adapter à la pente du terrain sont vivement encouragées.

##### Construction principale :

Elle correspond à la construction à usage d'habitation. Elle peut comprendre un ou plusieurs volumes. Le volume principal est le volume le plus haut de ceux-ci.

##### Garages ou abris voitures (carport)

Les garages ou carport pourront être intégrés ou accolés à la construction principale ou bien dissociés de celle-ci mais ils seront obligatoirement implantés en zone constructible.

Les garages en demi-niveau semi enterrés sont autorisés, dans le cas où l'accès au lot se fait par la partie basse de leur terrain.

##### Abris de jardins

Un seul abri de jardin est autorisé par logement. Leur surface ne devra pas dépasser 12 m<sup>2</sup>. Aucun rajout (auvent, caisson... ou autre) ne pourra être apposé ou même adossé à l'abri de jardin.

Si l'abri de jardin n'est pas accolé ou intégré à l'un des volumes de la construction principale, au garage ou au carport et inscrit dans la zone constructible, il devra alors impérativement être positionné à l'emplacement indiqué au plan de composition (PA4) en respectant les reculs mentionnés.

##### Piscine :

Les piscines couvertes devront être réalisées en zone constructible.

##### Autres bâtiments, par exemples : préaux, local vélo, etc... (constructions autres que les volumes de la construction principale, que les abris jardin, garage et abris voiture) :

Ils seront obligatoirement implantés en zone constructible et obligatoirement accolés ou intégrés à la construction principale, au garage ou au carport (abris voiture). Concernant leur implantation, confère aussi articles 6 et 7 du présent règlement.

### **ARTICLE 3 - DESSERTE PAR LES VOIES / ACCES**

La desserte des lots sera assurée à partir des voies intérieures qui seront réalisées dans le cadre de la viabilité de ce projet, suivant le plan de voirie annexé au dossier de lotissement.

La voie intérieure du lotissement se raccordera à la rue du Puchaud.

La voie réalisée sera étendue ultérieurement lors de l'extension du lotissement vers le Nord-Ouest.

Les acquéreurs des lots devront obligatoirement **aménager une enclave privative de 6m00 de large et 5m00 de profondeur** par lot à l'emplacement indiqué au plan de composition (PA4). Cette enclave privative (dont l'emplacement est imposé) permettra le stationnement de deux véhicules en surface et l'accès véhicule et piéton au logement et à ses annexes (garage...) ; elle devra rester **non close** en façade d'accès du lot **et sera non couverte**.

La pente de l'enclave de stationnement devra avoir une pente maximale de 5%, sauf éventuelle dérogation en cas de contrainte technique particulière justifié et après avec accord du Maire qui devra être obtenu avant dépôt du PC en instruction.

Se reporter également aux articles 11.2 Enclaves privatives et 12-Stationnement.

### **ARTICLE 4 - DESSERTE EN EAU / ASSAINISSEMENT (E.U. ET E.P.) / TELEPHONE / ELECTRICITE / TELEVISION**

#### **4.1 - Eau potable :**

Les constructions devront être raccordées au branchement individuel AEP mis en place par l'aménageur. Chaque lot sera muni d'un citerneau de comptage sur domaine privé posé à environ 1m50 de la limite qui devra rester accessible depuis le domaine public (pour les relevés).

#### **4.2 - Assainissement :**

L'assainissement est du type **séparatif**.

Chaque lot sera muni d'une boîte de branchement Eaux Usées (E.U.) et d'une boîte de branchement Eaux Pluviales (E.P.) sur domaine privé posés à environ 1m50 de la limite.

Les eaux usées et le trop plein des eaux pluviales de chaque lot devront obligatoirement être évacuées par les branchements correspondants selon la réglementation en vigueur à la date de délivrance du permis de construire.

#### **Il est imposé une Gestion à la parcelle des E.P.**

Chaque acquéreur doit mettre en place un système de gestion des eaux pluviales à la parcelle par stockage et régulation (pour limiter les débits) et/ou faire appel à des techniques alternatives (infiltration verticale ...). A cette fin, les acquéreurs des lots pourront par exemples s'équiper de puisard ou cuve de récupération des EP compartimentée garantissant une gestion des débits. Rappel, le trop plein de ces ouvrages sera raccordé au réseau du lotissement avec un débit de 3 L/s/ha maximum. Confère pages 114 et 115 du cahier de prescriptions de la ZAC. Les ouvrages devront être calibrés en fonction des surfaces imperméabilisées de la parcelle. Les techniques retenues devront être précisées lors du dépôt du Permis de Construire et bien détaillés.

Le niveau naturel du sol des propriétés ne pourra être modifié de façon sensible, en tout cas ces mouvements ne pourront avoir pour effet de rejeter dans une propriété voisine les eaux qui normalement n'auraient pas dû prendre cette direction, ni de modifier d'une façon importante la vue des voisins.

La réalisation d'un tabouret siphonoïde en extérieur, avant raccordement au regard en attente est obligatoire pour le réseau EU.

N.B. :

- L'acquéreur devra s'assurer de la faisabilité de son projet en fonction des réseaux prévus.
- Lors du raccordement de la construction aux réseaux E.U. et E.P., l'acquéreur ou l'entrepreneur devra obligatoirement faire vérifier, avant la fermeture des tranchées, la conformité des branchements (siphons, raccordement regards, pentes, etc.) par les services compétents qui délivreront une attestation de bonne exécution. Les regards et siphons en sortie de construction devront être obligatoirement visitables. Le défaut du respect de cette obligation pourra entraîner une contestation administrative de conformité de la construction.

#### **4.3 - Téléphone :**

Les constructions seront raccordées au branchement téléphonique souterrain mis en place par l'aménageur. Chaque lot sera muni d'un citerneau enterré sur domaine privé posé à environ 1m50 de la limite.

Même si les acquéreurs n'envisagent pas d'avoir le téléphone fixe dans l'immédiat, il est obligatoire de poser un fourreau de diamètre suffisant reliant le citerneau à l'intérieur de leur maison. Cette disposition évitera par la suite des percements et des dégradations. Le fourreau pourra également servir pour l'alimentation en fibre optique.

Le raccordement se fera obligatoirement en souterrain.

#### **4.4 – Electricité :**

Les constructions seront raccordées *en souterrain* au branchement basse-tension mis en place par l'aménageur. Chaque lot sera muni d'un coffret implanté en limite de propriété.

#### **4.5 – Télévision :**

La distribution du signal télévision est assurée par le réseau hertzien.

#### **4.6 – Services postaux :**

Une boîte aux lettres individuelle, devra être positionnée à proximité immédiate de l'entrée de chaque lot. La boîte aux lettres sera obligatoirement de teinte sombre et d'un ton gris ou noir.

### **ARTICLE 5 – SURFACES, FORMES ET MODELAGE DES TERRAINS**

Les formes et surfaces de terrains sont celles indiquées respectivement au plan de composition et au tableau de surfaces figurant en annexe du présent document.

Toutefois, les surfaces indiquées sont des surfaces "projet", qui sont susceptibles d'être réajustées après calcul définitif de chaque lot (plan de bornage).

Les adaptations, le nivellement et le modelage des parcelles privées ne pourront être modifiés de façon sensible. Les remblais ou décaissements (hors accès) aux abords de la construction et le long de la voie n'excéderont pas dans l'idéal 40 cm et au maximum 1m par rapport au terrain naturel, sauf en cas de difficulté de gestion de l'accessibilité PMR et avec l'accord du Maire avant dépôt du PC en instruction. Le Terrain naturelle est à conserver au maximum.

## **ARTICLE 6 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

### **6.1 - Construction principale :**

**L'implantation de la construction principale devra s'inscrire dans la zone de constructibilité indiquée au plan de composition (PA4) et reportée sur le plan de vente.**

La zone constructible indique les reculs minimums à observer.

**Par ailleurs, si la zone constructible le permet et que la construction n'est pas édiflée en limite de lot, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins à 2 mètres.**

**De plus, certains lots ont un ordonnancement imposé** (construction d'un front urbain) qui est détaillé au plan de composition (PA4). Les lots 24 à 43 devront respecter une **implantation imposée de façade ou partie de façade coté voie d'accès : au moins 50 % du linéaire de façade Nord, Nord-Est ou Nord-Ouest (selon les lots) devra être implantée dans la bande d'accroche matérialisée au plan de composition.**

### **6.2 - Autres constructions**

Il faut entendre, ici, les constructions de faibles importance édifiées à l'écart de la construction principal à usage d'habitation ou accolées à celle-ci, autres que les pièces d'habitation ou que les autres pièces intégrées au volume d'habitation. Cela peut, par exemples, être une pergola, un préau, un garage, un abri de jardin ou voiture, un kiosque, ... et un local à vélos.

**L'ensemble de ces constructions seront implantées dans la zone constructible matérialisées au plan de composition (PA4) et devront respecter les mêmes règles que celles de la construction principale.** Exception : seul un abri de jardin à la possibilité d'être en dehors de la zone constructible (cf. ci-après)

**Lorsque la construction principale est implantée le long de la voie avec un retrait compris entre 0 et 6m, le garage devra impérativement être accolé à la construction principale ou inclus dans la volumétrie du bâti.**

En dehors d'un garage ou car port, un seul autre bâtiment séparé de la construction principale sera autorisé et il sera obligatoirement réalisé sur un seul niveau de Rez-de-chaussée. Si ce bâtiment fait plus de 20m<sup>2</sup>, sa couverture devra être identique à celle de la construction principale.

#### **Abri de jardin :**

Un abri de jardin isolé est autorisé par lot mais uniquement à l'emplacement indiqué au plan de composition PA4 et en respectant le recul minimum imposé par rapport au fond du lot.

### **6.3 - Piscine :**

Les piscines non couvertes qu'elles soient enterrées ou bien hors-sol devront respecter un recul de 2m minimum par rapport aux limites du lot.

Les piscines couvertes devront être réalisées en zone constructible et implantées soit en limite de lot soit en recul minimum de 2m de toutes limites.

## **ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions devront être implantées dans la zone constructible indiquée au plan de composition, sauf exception des abris de jardin.

Par ailleurs, si la zone constructible le permet et que la construction n'est pas édifée en limite de lot, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 2 mètres.

L'abri de jardin éventuel, s'il est isolé de la construction, devra être implanté à l'emplacement indiqué au plan de composition PA4 tout en respectant le recul minimum qui y est matérialisé par rapport au fond de lot et obligatoirement implanté en limite séparative.

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

Néant

## **ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol totale des constructions de toute nature, y compris les bâtiments annexes ne pourra excéder 50% de la surface du lot.

Un seul abri de jardin d'une surface maximale de 12 m<sup>2</sup> est autorisé par lot.

## **ARTICLE 10 - ADAPTATION DU PROJET AU TN et HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Les constructions comprendront au maximum :

- **Sous-sol semi enterré, uniquement pour les lots 24 à 43** (lots accédant par la partie basse de leur terrain),
  - **Rez-de-chaussée,**
  - **Un étage droit,**
- Et des demi-niveaux intermédiaires.**

L'adaptation au sol de chaque construction devra être étudiée soigneusement en tenant compte du terrain naturel du lot et des niveaux et hauteurs à l'égout du toit ou acrotère des constructions qui seront réalisées de part et d'autre du lot faisant l'objet de la demande de permis de construire tout particulièrement lorsque la construction est réalisée en limite séparative du lot.

Le projet devant s'adapter au plus près du TN, il est fortement conseillé de travailler la construction avec des demi-niveaux pouvant être un sous-sol.

**Pour tout terrain d'une pente supérieure à 10% dans sa profondeur, la construction devra comprendre à minima deux niveaux différents** (pouvant être des demi-niveaux)

A ce titre, les plans de permis de construire comporteront une coupe transversale qui précisera les cotes de niveau de la construction par rapport aux niveaux de terrain naturel, de la voirie et des radiers des branchements EU et EP.



**La hauteur de toute construction, hormis abris de jardin, ne devra pas excéder, par rapport au niveau sol fini du RDC :**

- 6m50 à l'égout du toit, en cas de toiture monopente,
- 6m50 au sommet de l'acrotère

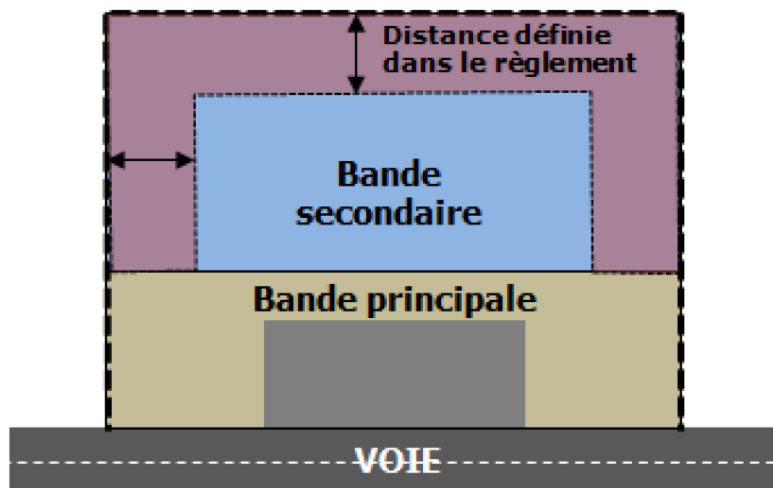
**Et 8m50 maximum par rapport Terrain naturel aux abords de la construction.**

Définition du *Point de référence* du PLUi : "constitué par le sol naturel existant du terrain d'assiette du projet avant les travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires pour la réalisation du projet".

NB : Les toitures à double pans ne sont pas autorisées (cf chapitre 11.1.3 – Toitures)

**En plus** des dispositions ci-dessus, conformément au PLUi : **dans la bande secondaire, située au-delà de la bande principale de 15 mètres de profondeur mesurée depuis l'alignement**, les constructions doivent également respecter les règles de hauteurs définies ci-dessous.

En cas d'implantation dans une bande de 2 mètres mesurée perpendiculairement depuis la limite séparative, la hauteur maximale ne peut excéder **3m50 à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère de la construction dans ladite bande.**



Hauteur limitée à 3.50 mètres mesuré à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère

#### **Abris de jardins :**

La hauteur totale des abris de jardins n'excédera pas 2,50 mètres.

#### **Autres annexes y compris garage et carport :**

Les annexes aux habitations autres qu'abris de jardin seront limitées à une hauteur totale de 3m50 ; c'est-à-dire 3m50 maximum au faîtage et au sommet de l'acrotère.

## **ARTICLE 11- ASPECT EXTERIEUR / CLOTURES, HAIES ET PLANTATIONS**

### **11.1 - Aspect extérieur :**

#### **11.1.1. - Généralités**

La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que celui du patrimoine sont d'intérêt public. Le respect de cet intérêt relève de la compétence, de la volonté et de la responsabilité du concepteur, du maître d'ouvrage et de l'autorité habilitée à délivrer les autorisations d'occupation et d'utilisation du sol.

Ce souci d'intégration sera notamment pris en compte au niveau :

- de l'implantation et du volume général des constructions ou ouvrages,
- du type d'ouverture et de leur positionnement,
- du choix des matériaux apparents et de leurs couleurs,
- du type de clôtures.

**Les constructions feront l'objet d'une recherche architecturale résolument contemporaine, de qualité et proposant des lignes innovantes écartant toute approche traditionnelle** (Volumes, dessins des façades, ...).

Aussi, les bâtiments devront présenter une unité d'aspect et de volume, s'adapter au terrain naturel et s'intégrer au paysage, notamment au regard des éléments suivants :

#### **11.1.2. - Façades**

**Seuls les enduits, les bardages en bois naturel de teinte naturelle et les bardages en zinc sont autorisés sur les façades extérieures des constructions.** L'autorisation de bardage en zinc sur façade est conditionnée par le fait que le volume de la construction concerné par ce bardage soit couvert d'une toiture cachée derrière un acrotère ou bien d'une toiture monopente en zinc de teinte identique au bardage.

On entend par zinc, le zinc naturel ou zinc prépatiné dit aussi zinc anthracite ou tout autre matériau présentant le même aspect et la même mise en œuvre que le zinc (teinte zinc naturel ou zinc prépatiné anthracite avec mise en œuvre à joints debouts tel que le prélaque PLX ou GreenCoat PLX Pro BT, par exemples)

Les matériaux ne doivent pas être posés de manière anecdotique ou éparse. Les matériaux non destinés par nature à demeurer apparents (tels que parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre, ...) doivent être recouverts d'enduits.

**Le volume principal de la construction, s'il n'est pas réalisé en bois de teinte naturelle ou en zinc, devra obligatoirement être de l'une des teintes suivantes :**

- 015 Pierre claire de chez Weber
- 692 Athènes de chez PRB
- ou ton similaire chez d'autres fournisseur d'enduits.

Par ailleurs, si le volume principal est bardé de bois ou de zinc, au **moins 60% de sa façade principale** (façade donnant sur la voie de desserte du lot) **devra comporter de l'enduit** de l'une des références citées précédemment, afin d'avoir une unité d'ensemble sur le quartier

**Les façades des volumes secondaires**, garage et car port seront **soit réalisées comme le volume principal** en bardages en bois naturel de teinte naturelle, en bardages en zinc ou enduit de teinte 015 Pierre claire de chez Weber ou 692 Athènes de chez PRB, **soit enduite d'une teinte plus sombre à choisir parmi les références suivantes :**

- 12 Vallée de Sèvre de chez PRB
- 901 Berry de chez PRB
- 37 Camargue de chez PRB
- 212 Terre de Beige de chez Weber
- 545 Terre d'arène de chez Weber
- T30 Terre d'argile de chez Parex-Lanko
- 41 Finistère de chez PRB
- 42 Auvergne de chez PRB
- 716 Belfast de chez PRB
- 268 Cendré vert de chez Weber
- ou ton similaire chez d'autres fournisseurs d'enduits.

Tout **bardage** devra être **posé verticalement**.

Les **pignons** feront l'objet d'une attention particulière et seront, la plupart du temps, percés d'ouvertures. Ceux situés **en bordure** de voies ouvertes à la circulation automobile et autres **emprises publiques** (espaces verts, chemins piétons...) seront particulièrement soignés : **présence d'ouverture(s) imposée** sauf si c'est une façade Nord.

#### **Abri de jardin :**

L'abri de jardin, s'il est isolé, sera obligatoirement réalisé en bois de teinte naturelle (si une lasure devait y être apposée, elle sera obligatoirement incolore ; pas de peinture ni de lasure colorée). S'il est accolé à la construction principale ou au garage, l'abri de jardin pourra également être d'aspect identique à l'un des matériaux présents sur une façade de la construction où il vient s'apposer et de même teinte.

#### **Menuiseries :**

Les portes et fenêtres de l'ensembles des constructions, y compris les portes de service et de garage, seront soit de teinte grise de RAL 7037, 7039, 7016 ou 7022, soit de teinte noire.

#### 11.1.3. - Toitures

Il est **uniquement autorisé** les **toitures terrasse** (couverture cachée derrière un acrotère) **et les toitures monopente**.

**Tout autre type de toiture est interdits** ; les toitures à deux ou quatre pans sont donc interdites.

Pour les **toitures terrasse**, il devra être mis en place des dispositifs de finition d'acrotère (couvertines, bavettes...) qui seront de teinte zinc naturel, zinc anthracite ou bien de la teinte des menuiseries de la construction (gris ou noir).

Les **toitures monopente** non cachées derrière un acrotère seront réalisées **soit en zinc** ou matériaux présentant le même aspect et la même mise en œuvre que celui-ci (teinte zinc naturel ou zinc prépatiné anthracite et mise en œuvre à joints debouts) **soit en tuiles noires**. Toutefois, un toit transparent monopente pourra également être autorisé sur une véranda.

Tout autre matériau de couverture (bac acier, ...) sera uniquement autorisé s'il est dissimulé derrière un acrotère.

Toutefois, il est également autorisé, mais uniquement pour les abris de jardin isolés, les toitures monopente visibles de faibles pentes en tôles bac acier de teinte gris anthracite.

Le carton bitumé et la tôle ondulée sont interdits, y compris sur les toitures des annexes.

L'orientation des toitures monopente devra être pensée en lien avec la gestion des eaux pluviales de la parcelle.

Volume(s) secondaire(s) adossé(s) au volume principal de la construction : **il n'est pas autorisé un toit visible, pour ces volumes secondaires** ; leur **couverture** sera **obligatoirement cachée derrière un acrotère**.

**Tout garage** (y compris garage à vélo) **ou carport** (abri voiture non clos) **isolé de la construction principale** doit être réalisé en toiture plate ou à faible pente cachée derrière un acrotère ou bien (sauf pour carport sur enclave) réalisé avec une toiture identique à la construction principale (monopente en zinc ou mono pente couverte de tuiles noires).

Une attention particulière devra être menée par l'acquéreur et son maître d'œuvre, lors de la conception du projet de construction, concernant la position du débouché de l'éventuel conduit de cheminée ou poêle afin de notamment pouvoir respecter la réglementation (hauteur du conduit suffisante...).

#### 11.1.4. – Citernes

Les citernes (gaz, fuel, etc...), si elles existent, seront obligatoirement enterrées ou bien situées à l'intérieur d'un local.

Il est conseillé la mise en place d'une cuve de récupération des eaux pluviales. Les cuves de récupération d'eau de pluie implantées en surface sont autorisées à condition que leur intégration soit bien pensée (teinte identique à l'enduit de la façade sur laquelle elle est apposée, par exemple...). Toute cuve d'une capacité de 1000 litres et plus devra être enterrée.

### **11.2. - Enclaves privatives de stationnement**

Le traitement de l'enclave privative de stationnement devra être impérativement réalisé en **matériaux de surface perméable** tout en pensant à sa durabilité dans le temps (par exemple, gros pavés en béton à joints engazonnés ou gravillonnés). Dans le cas de la mise en œuvre de gravillons avec une pente supérieure à 2%, ceux-ci devront être stabilisés par exemple par un système de dalles alvéolaires, pour ne pas qu'ils roulent sur la voirie.

### **11.3 - Clôtures, haies et plantations**

**L'ensemble de ces éléments devront être précisés lors du dépôt de PC** (permis de construire) **ou faire l'objet d'une DP** (déclaration préalable de travaux) **spécifique**.

#### **Règles à respecter :**

**En limite de domaine public :** Clôtures donnant sur une emprise publique (voies ou places ouvertes à la circulation automobile ; espaces verts ; chemins piétons)

Les clôtures, lorsque les bâtiments ne sont pas à l'alignement, participent à la cohérence du paysage urbain et en assurent la continuité.

**En limite de voirie d'accès du lot,** les clôtures, si elles sont réalisées, seront obligatoirement constituées d'une **haie vive variée de 1m50 de hauteur maximum plantée en recul de 75 à 90cm de la limite** et éventuellement doublée d'un grillage de 1,50 m de hauteur maximum (à mailles carrées ou rectangulaires) de type grillage à mouton **galvanisé ou bien plastifié de teinte vert foncé**.

Le **grillage** sera implanté à l'arrière de la haie **en retrait de 1m25 minimum de la limite de lot** et fixé sur des piquets métalliques de même finition, hauteur et couleur que la clôture ou bien sur des poteaux bois de teinte naturelle. La plantation d'une haie mono spécifique est interdite (la haie devra comporter au minimum trois essences différentes).

**En limite de domaine public autre que la voirie en façade d'accès du lot** (en limite d'espaces verts publics ou de chemin public ou en limite de voie autre que celle correspondant à la façade d'accès du lot), les clôtures, si elles sont réalisées, seront obligatoirement **constituées d'une haie vive variée de 2m de hauteur maximum plantée en recul** de 50 à 75cm de la limite éventuellement doublée d'un grillage de 1m50 de hauteur (à mailles carrées ou rectangulaires) de type grillage à mouton galvanisé ou bien plastifié de teinte vert foncé.

Le **grillage** sera implanté à l'arrière de la haie **en retrait de 1m00 minimum de la limite de lot** et fixé sur des piquets métalliques de même finition, hauteur et couleur que la clôture ou bien sur des poteaux bois de teinte naturelle. La plantation d'une haie mono spécifique est interdite (la haie devra comporter au minimum trois essences différentes).

En limite de domaine public, tout autre type de clôture est interdit. Il est aussi interdit en bordure du domaine public tout rajout sur clôture d'élément occultant (en particulier coupe-vent plastique, brande, canisse, lamelles rigides...) et tout soubassement de grillage (plaque fibrociment...).

Toutefois, pour les lots 24 à 43, si un soutènement de terre s'avérait nécessaire celui-ci ne devra pas dépasser une hauteur de 50cm et être réalisé en retrait de 1m minimum de toutes limites donnant sur le domaine public avec plantation d'une haie vive variée à l'avant (en respectant les reculs de plantation des points précédents de cet article).

Le soutènement pourra être un muret en pierre naturel ou maçonné enduit dito le volume principal de la construction, un gabion rempli de pierre ou constitué de plaques d'ardoise ou de bois (bastaing).

La mise en place d'un grillage ne pourra se faire qu'en retrait du soutènement (coté lot) à 1m25 de la limite et sa hauteur maximale correspondra à 1m50 moins la hauteur du soutènement ; soit si le soutènement fait 50cm, le grillage aura une hauteur maximale de 1m00.

Certains lots présentent des talus plantés d'arbustes et parfois d'arbres de hautes tiges ou sont situés en franges de ceux-ci. **Les arbres et arbustes constituant ces haies devront être préservés.** Les haies à préserver sont matérialisées au plan de composition PA4 du dossier de lotissement : fonds des lots n°3 à 17, limite Sud-Est des lots n°18, 27 et 39 ainsi qu'en limite Nord-Ouest lot n°6.

Toujours dans un souci d'intégration paysagère du quartier, sur certaines limites de lots, les acquéreurs ont l'**obligation de planter des haies arbustives vives composées d'essences variées**, même s'ils ne souhaitent pas mettre de clôture sur ces limites. Les linéaires de haies à créer sont matérialisés au plan de composition PA4 du dossier de lotissement. **Cette obligation concerne les fonds des lots n°1 à 3, 18 à 23 et 40 à 43** et ainsi que la limite Sud du lot n°1.

Un double rangé d'arbustes positionnés en quinconce devra être plantée **en partie Sud du lot n°1** pour paysager le talus ; si mis en place d'un grillage prévoir la plantation de part et d'autre de celui-ci.

### **En limite séparative** (entre fonds voisins)

Les clôtures entre fonds voisins pourront être constituées :

- d'un grillage de type grillage à mouton galvanisé ou bien plastifié de teinte vert foncé de 1,50 m de hauteur maximum, implanté sur la limite séparative. Il est conseillé de doubler le grillage d'une haie vive composée d'essences variées de 2m de hauteur maximum pouvant notamment comprendre des arbustes fruitiers ;

- de panneaux bois ou panneaux composites d'aspect bois ou de teinte grise ou noire d'une hauteur de 2m maximum édifiés en limite privative
- d'un mur enduit (de même teinte que l'un des enduits de la construction) et d'une hauteur maximale de 2m. Il sera édifié en limite privative.

Tout autre type de clôture est interdit y compris les plaques de béton.

Le grillage sera fixé sur des piquets métalliques de même finition, hauteur et couleur que la clôture ou sur des poteaux bois de teinte naturelle de même hauteur que le grillage.

Le raccordement de la clôture en limite séparative devra se faire harmonieusement avec la clôture sur rue.

#### 11.4. - Equipements techniques

Les coffrets techniques implantés sur la façade d'accès devront être intégrés, soit dans une haie végétale de clôture, soit dans un massif arbustif.

#### 11.5 - Portails et portillons

##### Portails :

Ils ne pourront être implantés qu'en fond d'enclave ou éventuellement en retour de celle-ci et auront une ouverture vers l'intérieur des lots ou bien seront coulissants. Ils auront la même hauteur que la clôture sur rue avec un maximum de 1m50. **Aucun portail ne sera autorisé en limite de domaine public.**

##### Portillons :

Aucun portillon ne sera autorisé en façade d'accès des lots ou en limites latérales de celui-ci (l'accès piéton à la construction se fera via l'enclave de stationnement).

En limite de domaine public Sud du lotissement (fonds de lots n°24 à 43), il est autorisé la mise en place d'un portillon. Il sera réalisé en bois de teinte naturelle ou bien en métal de teinte verte et avec une ouverture vers l'intérieur du lot. Il aura une largeur limitée à 1m et une hauteur en cohérence avec celle de la clôture de la limite du lot correspondante (hauteur identique au grillage).

### **ARTICLE 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES / ENCLAVE PRIVATIVE**

Afin d'éviter le stationnement continu des véhicules sur les voies, il sera aménagé sur le terrain deux places de stationnement aériennes par logement, au niveau de l'enclave de stationnement.

L'acquéreur devra aménager sur sa parcelle, une **enclave privative non close et non plantée de 6m00 de largeur minimum et de 5m de profondeur** minimum à l'emplacement indiqué au plan de composition. Cette enclave est destinée au stationnement de deux véhicules, elle fera également office d'accès véhicule et piéton au lot.

Une ou deux place(s) de stationnement supplémentaire pourra être prévue, à l'arrière de l'enclave de stationnement, dans un garage ou sous forme de car port.

Dans le cas d'enclaves de stationnement contigües (exemple entre les lots 13 et 14) une bande d'espace vert plantée de gazon ou autre végétation basse de type plantes tapissantes d'un mètre de large pourra être aménagée entre les deux enclaves (50cm sur chaque parcelle) afin de pouvoir gérer d'éventuelles différences d'altimétrie réduisant de fait à 5m50 la largeur de l'enclave ; à moins qu'un muret de soutènement soit réalisé entre les deux enclaves (cet éventuel muret est limité à 1m de hauteur).

### **ARTICLE 13 – COEFFICIENT D'IMPERMEABILISATION**

Il doit être favorisé l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle, notamment au niveau des terrasses et enclave de stationnement.

Le **taux d'imperméabilisation maximal autorisé** est de **60%** de la surface totale du lot. Aussi, sur chaque lot, **40% minimum de la parcelle devront être perméables**.

### **ARTICLE 14 – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS – ESPACES BOISES**

Le dossier d'autorisation de construire devra comporter un plan de terrain qui précisera les plantations projetées (localisation et espèces). Les espèces d'essences locales seront privilégiées.

Les acquéreurs devront réaliser des espaces verts (espaces libres perméables).

Les haies constituées des essences suivantes : lauriers palmes, thuyas, eleanus, ifs, cyprès et autres conifères sont interdites.

Le traitement des haies implantées en limite de domaine public se traduira par le choix de végétaux variés en vue de multiplier les feuillages, les couleurs et les odeurs florales.

Les arbres hautes tiges devront s'intégrer dans le tissu paysager environnant. Les essences locales seront privilégiées en fonction de la nature du sol.

Dans tous les cas, les règles de plantation du code civil devront être respectées, notamment :

- pas de plantation à moins de 0,50 m de la limite de propriété,
- les végétaux dépassant 2 m de hauteur ne peuvent être implantés à moins de deux mètres de la limite séparative des propriétés.

### **ARTICLE 15 - SURFACE DE PLANCHER**

S.P: Surface de plancher

La S.P. constructible sur l'ensemble des lots, sera celle indiquée sur le tableau de surfaces joint en annexe du présent Règlement et annexé à l'Arrêté d'approbation du lotissement.

Elle sera définie par lot (voir tableau joint en annexe) et sera reportée dans l'acte de vente ou sur le plan joint à cet acte.

### **ARTICLE 15 - SANCTIONS**

Il est rappelé, qu'en vertu de l'Article R 315-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, les infractions à la réglementation relative au lotissement sont constatées et poursuivies.

# **ANNEXES**

## **Extraits du cahier des prescriptions de la ZAC avec illustrations**

### **Surfaces des lots et impositions**

(SP max, emprise au sol max et surface mini perméable par lot)



Extraits du cahier des prescriptions de la ZAC avec illustrations

4 – Prescriptions et recommandations Paysagères

4.2 – CLOTURES

Généralités

La ZAC vient s'insérer dans un paysage rural où l'affirmation d'ambiances paysagères champêtres sera majoritairement recherchée.

D'une manière générale, les clôtures ne sont jamais obligatoires. Si elles s'avèrent nécessaires, elles seront composées d'une haie qui pourra éventuellement être doublée d'un grillage. Elles devront être réalisées conformément aux différents cas de figures exposées et détaillées ci-après.

Il convient de se reporter, également, au plan des clôtures, se trouvant en annexe, définissant les types de clôtures autorisés sur chaque limite des lots.

1 - Clôtures donnant sur une voie ouverte à la circulation automobile

Les haies mono spécifiques sont interdites.

Le choix des essences se référera à la typologie des haies indiquées au présent document.

1-a. Clôtures sur voie « en espaces avant clos » (clôture type A)

Sauf cas particulier de limite réalisée par un soutènement, la clôture, si elle est souhaitée, sera obligatoirement de type végétal, haie libre (non taillée), éventuellement doublée côté lot d'un grillage.

Haie : La haie s'implantera à 0,75m minimum de la limite de propriété. Elle aura une hauteur à terme comprise entre 1m et 1m50. Le choix des essences se référera à la typologie des haies indiquées présent cahier de prescriptions.

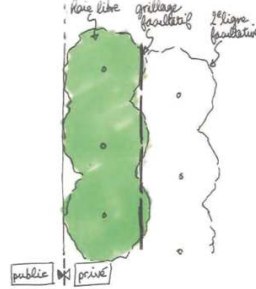
Grillage éventuel : Type grillage à mouton galvanisé ou grillage plastifié de teinte verte foncée d'une hauteur maximale de 1m50 à mailles carrées ou rectangulaires comprises entre 5 et 11cm fixé sur des piquets en bois ou métal. L'éventuel grillage sera obligatoirement implanté en retrait minimal de 1,25 m de la limite du lot, derrière la haie.

La haie éventuellement doublée d'un grillage pourra être prolongée en retour d'enclave, avec intégration d'un portillon en bois ou métal de la même hauteur (1.50 m max).

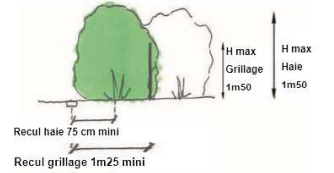
La construction de mur en limite de propriété donnant sur le domaine public est interdite à l'exception des murs de soutènement.



Clôture de type « Haie sans grillage »



Plan de la clôture type A



Coupe de la clôture type A



Clôture de type « Haie + Grillage à mouton »

Barre d'information avec logos SETUR, peochrubio, Bressuire et coordonnées du projet.

4 – Prescriptions et recommandations Paysagères

4.2 – CLOTURES

1-b. Clôtures sur voie « en espaces avant non clos » (clôture type B)

Afin de favoriser la conception de jardins ouverts entre la façade et la rue, la mise en place de clôture en limite de propriété n'est pas souhaitable.

La clôture, si elle est souhaitée, sera obligatoirement de type végétal, haie libre (non taillée), éventuellement doublée côté lot d'un "grillage".

Haie : La haie ne pourra s'implanter qu'à l'alignement de la construction ou le cas échéant avec un recul minimum de 2m et aura une hauteur à terme comprise entre 1m et 1m50 maximum. Le choix des essences se référera à la typologie des haies indiquées au présent cahier de prescriptions.

Grillage éventuel : Type grillage à moutons galvanisé ou grillage plastifié de teinte verte foncée, d'une hauteur maximale de 1m50, à mailles carrées ou rectangulaires comprises entre 5 et 11cm, fixé sur des piquets en bois ou métal. L'éventuel grillage sera obligatoirement implanté en retrait minimal de 50 à 75 cm de la ligne de plantation de la haie derrière celle-ci (coté lot).

La construction de mur en limite de propriété est interdite à l'exception des murs de soutènement.

Recommandations

Une plantation en quinconce de part et d'autre du grillage est recommandée.

Les piquets supportant le grillage seront placés à une distance de 1,5 m environ les uns des autres.



Absence de clôture ZAC de la Morinai, Saint-Jacques-de-la-Lande

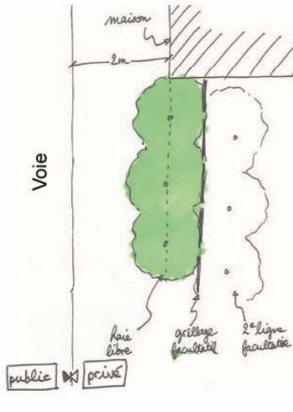


Absence de clôture lotissement Pleumeteuc

Clôture type B = clôture en retrait de la limite

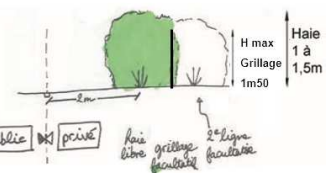
Plan de la clôture type B

Haie à l'aplomb de la façade de la maison avec éventuel grillage ou ganivelle derrière



Coupe de la clôture type B (alternative) :

Plantation à 2m minimum de la limite avec éventuel grillage ou ganivelle derrière



Barre d'information avec logos SETUR, peochrubio, Bressuire et coordonnées du projet.

# 4 – Prescriptions et recommandations Paysagères

## 2. Clôtures en limite d'espaces publics ne comportant pas de voirie automobile (chemin piéton et/ou vélo, espace vert) clôture type C

Si elle est souhaitée, la clôture sera obligatoirement de type végétal, **haie libre variée (non taillée), éventuellement doublée, côté lot, d'un grillage** à mailles carrées ou rectangulaires fixé sur des piquets en bois.

**Haie** : La haie sera plantée à 0,50m minimum et 1,00m maximum de la limite de propriété et aura une **hauteur à terme comprise entre 1,50m et de 2,00m maximum**. Le choix des essences se référera à la typologie des haies indiquées au présent cahier de prescriptions.

**Grillage éventuel** : **Grillage galvanisé (gris) ou plastifié vert foncé** fixé sur des piquets en bois ou métal, le tout d'une **hauteur totale maximale de 1,50m** et obligatoirement implanté à l'arrière de la haie.

Pour les limites non bordées d'une noue, la haie éventuellement doublée d'un grillage pourra intégrer un portillon en bois de teinte naturelle de même hauteur que l'éventuel grillage limitée à 1,50m et d'une largeur maximale de 1,00m.

**La construction de mur en limite de propriété est interdite à l'exception des murs de soutènement.**

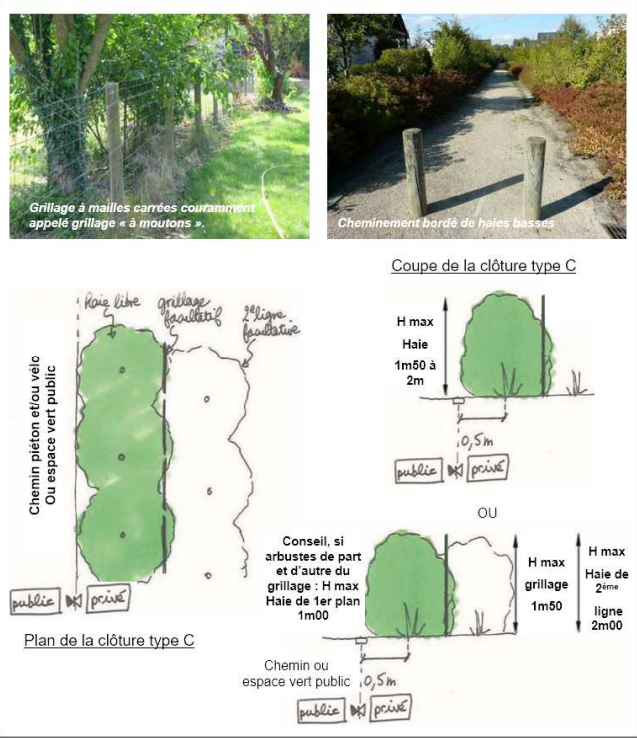
### Recommandations

Implanter la clôture grillagée à une distance de 50cm minimum de la ligne de plantation de la haie (pour rappel la clôture devant être positionnée à l'arrière de la haie, côté lot).

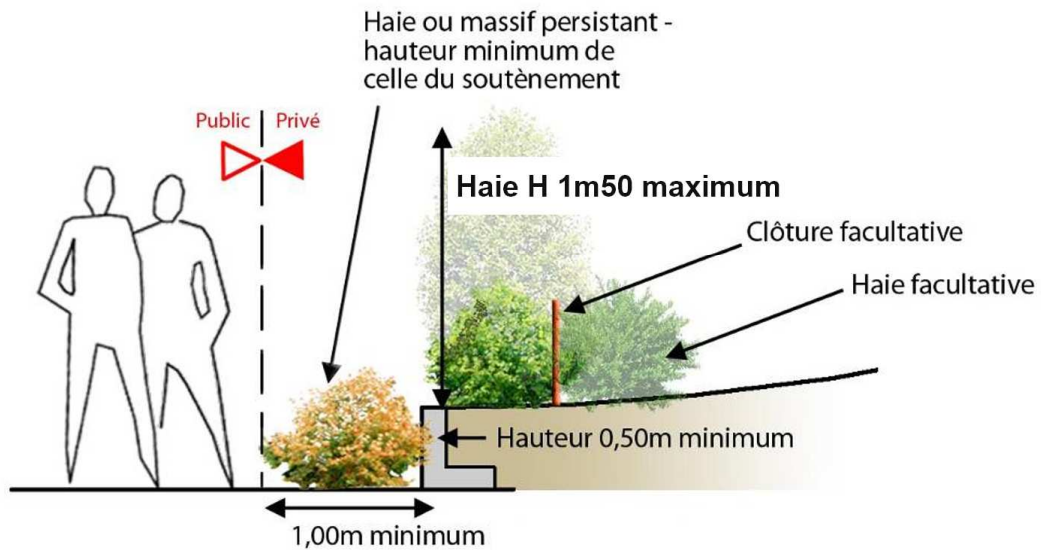
En cas de mise en place d'un grillage, une plantation en quinconce de part et d'autre est recommandée.

Les piquets bois supportant le grillage seront placés à une distance de 1,50 m environ les uns des autres.

Le grillage sera fixé à l'aide de cavaliers à pointer sur les piquets.



### En limite de domaine public, pour les lots 24 à 43, possibilité de réaliser un soutènement en respectant le schéma ci-après :



# 4 – Prescriptions et recommandations Paysagères

## 4.2 – CLOTURES

### 3. Clôtures en limite privative (clôture type D)

Toute clôture en limite privative aura une hauteur maximale de 2m.  
La clôture pourra être de type minéral (mur, palissade en bois,...) et/ou végétal.

En cas de mis en place d'un grillage il est conseillé de le doubler d'une haie variée au port libre (non taillée) selon les caractéristiques suivantes : Plantation du rang entre 50cm et 1m de la limite séparative. Le choix des essences se référera préférentiellement à la typologie des haies indiquées au chapitre 4, 5 et 3 du présent cahier de prescriptions  
La hauteur à terme de la haie ne devra pas dépasser 2,00m.

#### Recommandations

Pour les constructions implantées en contigüité, il est conseillé la mise en place de brises-vues, en façade arrière, sur la ou les limites latérales sur laquelle la construction est implantée. Les pare-vues seront réalisés préférentiellement en bois de teinte naturelle ou en matériau déjà utilisé pour la construction et implantés en limite séparative en continuité du bâti. Leur dimension est limitée à 2,00m de hauteur

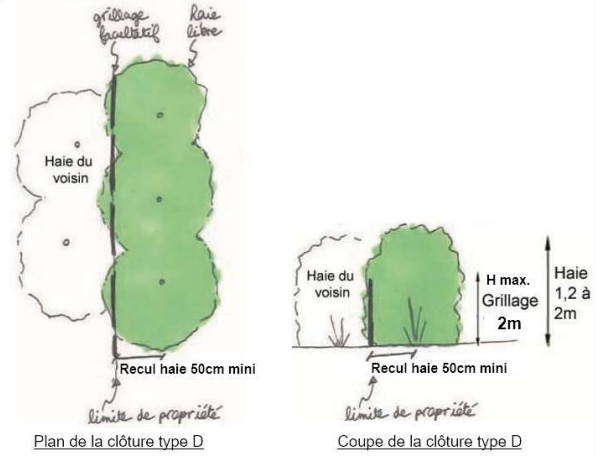
Penser les pare-vues afin qu'ils puissent constituer un support à des plantations grimpantes.  
Intégrer dans la haie quelques arbustes fruitiers (type fruits rouges) ainsi qu'un ou deux arbres fruitiers, type poirier ou pommier qui peuvent être palissés, après entente avec le voisin, pour le plaisir de tous.

Initier entre voisins une haie végétale commune.

Les piquets bois supportant le grillage seront placés à une distance de 1,50m environ les uns des autres.



#### Clôture type D :



ZAC des Villages du Golf – BRESSUIRE - CPAPE Macro lots PU 10639/15063 – FL & NGS 06/07/2023



# 4 – Prescriptions et recommandations Paysagères

## 4.3 – STATIONNEMENT

### Aire de stationnement

Le stationnement propre aux habitants doit être prévu sur chaque parcelle.  
Chaque acquéreur doit aménager sur sa parcelle, une enclave privative dite de "stationnement" servant à la fois à accéder à la parcelle et au stationnement extérieur du ou des véhicules.

Selon la taille des parcelles, peuvent se distinguer des lots denses comportant une enclave privative permettant le stationnement d'un véhicule et d'autres lots plus grands comportant une enclave privative pour 2 véhicules.

Nota : Pour des raisons particulières, certains lots peuvent comporter des enclaves privatives de dimensions supérieures et/ou de formes différentes. L'implantation et les dimensions, de chacune des enclaves, sont précisées sur la fiche de lot. (6,00m mini de large et 5,00m mini de profondeur, pour les enclaves doubles des lots individuels).

#### L'enclave doit demeurer non close sur l'espace public.

Un éventuel portail pourra être implanté uniquement en fond ou en retour d'enclave avec ouverture obligatoirement vers l'intérieur du lot ou bien coulissant.

Le traitement des places de stationnement aérien privilégiera les matériaux perméables ayant un impact réduit sur l'environnement.

Pour limiter l'imperméabilisation, le traitement de sol des places de stationnement de l'enclave d'accès et stationnement du lot fera appel à des matériaux perméables comme par exemples les dalles ou pavés drainants - pavés poreux, les résines écologiques et autres minéraux perméables, les modules à joints larges et les dispositifs alvéolaires.

Attention : la couche d'assise (fondation sur laquelle le matériau de surface viendra prendre place) devra aussi être drainante (confection d'un fond de forme, couche d'assise, géotextile,...).

Entre deux aires de stationnement mitoyennes de deux lots une bande d'espaces vert de 0,50m à 1,00m maximum pourra être réalisée, en particulier en cas de dénivelé entre les deux parcelles contiguës.

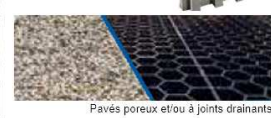
#### Recommandé

Afin de permettre une gestion respectueuse de l'environnement, en réduisant l'emploi de matériaux, une bande engazonnée ou gravillonnée peut facilement être envisagée entre les bandes de roulement des véhicules.

Il est conseillé d'augmenter à 6,00m de profondeur les enclaves des lots contraints (voirie d'accès étroite, garage désaxé,...).



Minéraux encapsulés dans une résines avec un fort taux de vide assurant un taux de perméabilité élevé. Les eaux de pluie le traversent et sont évacuées instantanément dans les couches de fondation.



ZAC des Villages du Golf – BRESSUIRE - CPAPE Macro lots PU 10639/15063 – FL & NGS 06/07/2023



## 4 – Prescriptions et recommandations Paysagères

### Listes des essences végétales

Le paillage des surfaces de plantation est fortement recommandé pour éviter les herbes indésirables des premières années. Ce paillage peut se composer de broyage de bois ou d'écorces de préférence d'origine locale.

Les listes ci-après ont été pensées pour réduire, autant que possible, les risques allergènes liés aux végétaux.

#### 4.5.1 Principes de plantations

##### . En façade de rue et d'espace public :

Haie vive obligatoire selon essences imposées (1,50m maximum en façade de voirie – 2,00m maximum ailleurs)

Haie mono spécifique interdite

##### . En limite de fond de lot (hormis haie de saule tressé pré plantée) :

Haie vive obligatoire selon essences imposées (2,00m maximum)

Haie mono spécifique interdite

##### . En limite latérale mitoyenne à deux lots :

Haie vive obligatoire selon essences imposées (2,00m maximum)

Haie mono spécifique interdite

On entend par "haie vive", une haie composée d'arbustes variés, avec un minimum de 4 variétés en mélange de feuillage persistant et caduc. Le choix doit porter sur des arbustes de taille et de port différents et aux fleurs, fruits, bois ou feuillages, décoratifs.

##### Au minimum, 1/4 des arbustes seront à feuillage persistant.

Une plantation sur 2 rangs espacés de 0,75m et en quinconce est conseillée afin de mettre en valeur chaque arbuste et lui permettre un développement optimum.

##### Ci-joint une liste dans laquelle les végétaux devront être choisis pour la réalisation de "haies vives".

Ces végétaux sont classés par feuillage (persistant, caduc) et par taille (moins de 1,00m, de 1,00m à 2,00m, plus de 2,00m).

#### 4.5.2 Essences interdites dans les haies et jardins

##### Arbres :

Araucaria sp.  
Palmiers

##### Espèces invasives :

Cortaderia selloana – Herbe de la Pampa  
Fallopia japonica – Renouée du Japon  
Buddleja  
Baccharis halimifolia – Sénéçon en arbre  
Eichhornia crassipes – Jacinthe d'eau  
Ludwigia – Jussie  
Myriophyllum aquaticum – Myriophylle du Brésil  
Elodea – Elodées

##### Haies :

Thuyas  
Laurier palme  
Haie mono spécifique (haie composée d'une seule espèce)

##### Les plantations de bambous sont interdites au vu des risques d'envahissement difficilement maîtrisable de certaines espèces.

Seuls les bambous du genre *Fargesia* sont autorisés pour leur caractère totalement non invasif.

## 4 – Prescriptions et recommandations paysagères

#### 4.5.3 Essences autorisées pour la composition des haies libres

Les haies de type thuyas, lauriers palme, sont interdites. Ne sont autorisées que les haies libres et mélangées.

Les végétaux plantés devront appartenir à la liste suivante (variétés autorisées). Il convient de vérifier pour chaque espèce ou variété la taille adulte de l'arbuste, qui peut varier grandement selon les variétés. Planter des végétaux adaptés en taille permet de limiter l'entretien de la haie. Préférer les variétés rustiques.

**Nota:** les essences destinées à la plantation des haies de façade sur espaces publics et fond de lot sont **soulignées en gras**. Les autres essences sont conseillées pour la réalisation de plantations non vues depuis les espaces publics.

##### ARBUSTES A FEUILLES CADUQUES – Moins de 1m

Aronia arbutifolia	<i>Aronia</i>	F. blanche, printemps
Caryopteris clandonensis	<i>Caryopteris</i>	F. bleue, été, automne
Ceanothus sp.	<i>Céanothes caduques</i>	F. bleue, été, automne
C. delilianus 'Gloire de Versailles'	<i>Cognassier du Japon</i>	F. rose, été, automne
C. pallidus 'Marie Simon'...		F. rouge, orange..., printemps
Chaenomeles hybride		F. rose, printemps F. blanche, printemps F. rouge, été
Deutzia sp.	<i>Deutzia nain</i>	
D. rosea 'Carminea'	<i>Fuschia</i>	
D. gracilis...		
Fuschia sp.	<i>Rosier</i>	
F. 'Riccartonii'...		
Rosa sp.	<i>Rosier ruqueux</i>	F. rouge, rose..., été
R. rugosa...		

Salix sp. S. purpurea 'Nana'...	<b>Saule nain</b> <i>Saule pourpre nain</i>	Bois rouge
Salvia sp. S. grahamii...	<i>Sauge arbustive</i>	F. rouge, été
Spiraea sp. S. nipponica 'Snowmond'	<i>Spirée</i>	F. blanche, printemps F. rouge, été
S. bumalda 'Anthony Waterer'		

F :	Floraison
Fr:	Fructification
Feuil:	Feuillage



Caryopteris

Rosier

Spirée Anthony Waterer

## 4 – Prescriptions et recommandations paysagères

### ARBUSTES A FEUILLES CADUQUES – de 1 à 2 m

Callicarpa bodinieri 'Profusion' Cornus alba C. alba 'Aureomarginata'...	<i>Callicarpa</i>  <b><u>Cornouiller blanc</u></b>	Fr. violet, automne, hiver Bois rouge  Feuil. panaché blanc
Deutzia sp. D. scabra 'Plena'...	<i>Deutzia</i>	F. blanche, printemps
Forsythia sp.	<i>Forsythia</i>	F. jaune, printemps
Hydrangea sp.	<i>Hortensia</i>	F. rose, bleue, blanche..., été
Kolkwitzia amabilis	<i>Kolkwitzia</i>	F. rose, printemps
Lavatera olbia 'Rosea'	<i>Lavatère</i>	F. rose, été
Ribes sp. R. sanguineum...	<i>Groseilliers à fleurs</i>	F. rouge, printemps
Spiraea sp. S. arguta 'Thunbergii' S. vanhouttei...	<i>Spirée</i>	F. blanche, printemps
Symphoricarpos sp. S. albus S. chenaultii...	<i>Symphorines</i>	Fr. blanches, automne Fr. rose, automne
Viburnum sp. V. carlesii...	<b><u>Viornes</u></b>	F. blanche, printemps

Weigelia sp. W. 'Conquête' W. 'Bristol Ruby'	<i>Weigelia</i>	F. rose, printemps F. rouge, printemps F. rouge, printemps
--	-----------------	--



## 4 – Prescriptions et recommandations paysagères

### ARBUSTES A FEUILLES PERSISTANTES – moins de 1 m

Ceanothus sp. C. thyrsiflorus 'Repens'...	<i>Céanothe naine</i>	F. bleue, printemps
Cotoneaster sp. C. Damneri C. microphyllus...	<b><u>Cotonéaster rampant</u></b>	F. blanche, printemps
Euonymus sp. E. fortunei 'Emerald Gold' E. fortunei 'Emerald Gaity'...	<b><u>Fusain nain</u></b>	Feuil. panaché blanc
Genista sp. G. Hispanica G. Lydia...	<b><u>Genêt nain</u></b>	Feuil. panaché jaune
Hebe sp. H. armstrongii H. brachysiphon...	<b><u>Véronique</u></b>	Feuil. jaune cuivré
Hypericum 'Hidcote'	<b><u>Millepertuis</u></b>	F. blanche, été F. jaune, été
Lavandula sp.	<i>Lavande</i>	F. bleue, été
Senecio 'Sunshine'	<i>Sénécio</i>	F. jaune, été



## 4 – Prescriptions et recommandations paysagères

### ARBUSTES A FEUILLES PERSISTANTES– moins de 1 à 2 m

Abelia sp.	<b><u>Abélia</u></b>	F. rose, été, automne
Aucuba japonica	<i>Aucuba</i>	
Berberis sp. B. darwinii B. stenophylla...	<b><u>Berbéris</u></b>	F. jaune, printemps F. jaune, printemps
Buxus sempervirens Buxus balearica	<b><u>Buis</u></b> <b><u>Buis des Baléares</u></b>	
Ceanothus sp. C. impressus C. 'Burkwoodii'...	<i>Céanothes persistantes</i>	F. bleue, printemps F. bleue, été
Choisya ternata	<b><u>Oranger du Mexique</u></b>	F. blanche, printemps
Escallonia sp.	<i>Escallonia</i>	F. rose, rouge..., été
Euonymus japonicus	<b><u>Fusain du Japon</u></b>	F. blanche, été
Ligustrum sp.	<b><u>Troène</u></b>	
Photinia sp.	<i>Photinia</i>	Feuil. Rouge
Rhamnus alaternus	<b><u>Neprun alaterné</u></b>	
Rosmarinus officinalis	<i>Romarin</i>	F. bleue, printemps

### ARBUSTES A FEUILLES PERSISTANTES– plus de 2 m

Arbutus unedo	<b><u>Arbousier</u></b>	F. blanche, Fr. rouge, automne F. bleue, été
Ceanothus sp. C. thyrsiflorus Elaeagnus ebbingei Ilex sp. I. aquifolium 'Argenteomarginata'...	<i>Céanothes persistantes</i> <i>Chalef</i> <b><u>Houx</u></b>	Feuil. panaché blanc
Prunus lusitanica	<b><u>Laurier du Portugal</u></b>	
Spartium junceum	<b><u>Genêt d'Espagne</u></b>	F. jaune, été
Viburnum tinus	<b><u>Laurier tin</u></b>	F. blanche, automne, printemps



Abélia



Arbousier



Oranger du Mexique

## 4 – Prescriptions et recommandations paysagères

### 4.5.4 Les Arbres

Les arbres doivent s'intégrer dans le tissu paysager environnant.  
Les essences locales doivent être privilégiées en fonction de la nature du sol.

#### ARBRES de 5 à 10 m

Acer campestre	<b><u>Erable champêtre</u></b>	
Alnus cordata	<b><u>Auline</u></b>	
Betula verrucosa	<b><u>Bouleau verruqueux</u></b>	Bois blanc
Cercis siliquastrum	<i>Arbre de Judée</i>	F. rose, printemps
Koelreuteria paniculata	<i>Savonnier</i>	F. jaune, été
Magnolia sp. M. soulangiana	<i>Magnolia</i>	F. rose, printemps
Malus sp. M. 'Evereste' M. 'Golden Ornet'	<b><u>Pommier fleurs (et à fruits)</u></b>	F. blanche, printemps F. blanche, printemps, Fr. jaune, automne
Populus alba 'Nivea'	<b><u>Peuplier blanc</u></b>	Feuil. gris

Prunus sp. P. subhirtella	<b><u>Cerisier fleurs et fruits</u></b>	F. blanches, automne
Pyrus calleryana	<b><u>Poirier d'ornement</u></b>	F. blanche, printemps
Sorbus sp. S. aria S. aucuparia	<b><u>Sorbier</u></b> <b><u>Alisier blanc</u></b> <b><u>Sorbier des oiseaux</u></b>	Feuil. gris Fr. rouge, automne



Poirier d'ornement



Erable champêtre



Arbre de Judée



Magnolia



Alisier blanc

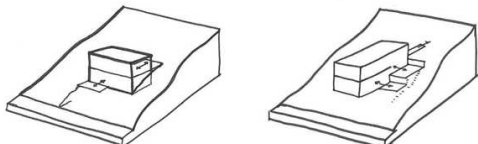
## 5 – Prescriptions et recommandations urbaines

### 5.1.2 - Implantation par rapport à la pente du terrain et volumétrie de la construction

Habiter la pente offre à voir le paysage et à profiter des vues. Cette position privilégiée implique également d'être vu.

**C'est la construction qui doit s'adapter à la pente et non l'inverse.**

Aussi, afin de favoriser l'insertion des constructions dans le paysage, un équilibre entre déblais et remblais est à rechercher.



Exemple de cas où la maison est parallèle à la pente.

Exemple de cas où la maison est perpendiculaire à la pente.

Les constructions en demi-niveau pouvant être un sous-sol sont les plus adaptées pour bien intégrer les projets dans la pente.

**Pour tout terrain d'une pente supérieure à 10% dans sa profondeur, la construction devra comprendre à minima deux niveaux différents (pouvant être des demi-niveaux)**

Les espaces extérieurs seront traités dans la logique de la pente en évitant les mouvements de terre.

La hauteur des murs de soutènement est limitée à 1m pour des pentes de terrain naturel comprises entre 0 et 10%, à 1m50 pour les pentes supérieures. Pour un terrain en pente importante, cela implique un travail du terrain en paliers. Il conviendra d'éviter les soutassements aveugles massifs.

Plusieurs profils en long et en travers du macro lot avec les voiries et hypothèses d'implantation bâties devront être fournis au Permis d'Aménager. Ils permettront de mettre en avant des éléments d'analyse sur l'implantation des constructions dans la pente.

Par ailleurs, des profils en long et en travers de chaque parcelle devront être fournis par l'aménageur du macro lot aux acquéreurs avec l'indication de la cote d'entrée du lot (voirie finie projetée) calculée à l'axe de l'enclave du dit lot.



Quelques exemples de constructions favorablement implantées dans la pente.



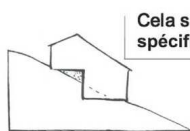
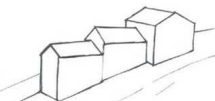
ZAC des Villages du Golf – BRESSUIRE - CPAPE Macro lots PU 10639/15063 – FL & NGS 06/07/2023



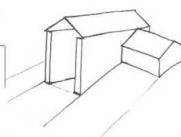
### 5.1.3 – Recommandations CAUE 79

#### IMPLANTATION sur le TERRAIN

La condition élémentaire d'une bonne intégration consiste à **adapter le bâtiment au terrain** et non pas l'inverse, surtout lorsque le site présente un dénivelé.

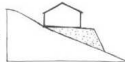


Cela suppose que la maison est conçue spécifiquement pour ce terrain particulier.



**A éviter :**

Remblais pour poser la maison à plat. Cet effet de socle provoque une coupure entre la maison et le terrain.



Aspect (façades et menuiseries) :



Teinte enduit principal imposé, bardage zinc ou bois naturel de teinte naturelle



Menuiseries de teinte sombre

# 6 – Prescriptions et recommandations architecturales

## 6.4 – Recommandations CAUE 79

### La mise en FORME du projet.

Voici enfin la partie passionnante mais souvent difficile, pleine d'incertitudes et... d'insomnies : la phase du dessin et de la création.

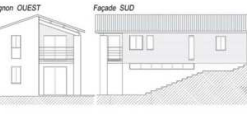
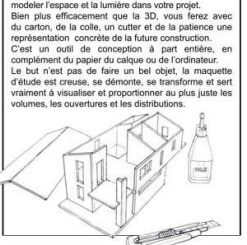
**ATTENTION** : le trait surtout lorsqu'il est propre et parfaitement tracé, fige les choses. Tant que des choix sont encore à faire, il faut s'efforcer de laisser ouvertes les possibilités, crayonner, raturer, effacer, essayer, recommencer... se méfier des certitudes. Il ne faut pas se précipiter pas sur la règle, l'équerre ou le dernier logiciel de "l'archi-facile" téléchargé sur internet... Ces outils servent surtout à mettre au propre le projet final.

Dans le projet présenté en illustration certains dispositifs sont inhabituels : ainsi la position de l'entrée à l'étage au niveau de la partie-nuit (les chambres). Ce choix s'est peu à peu imposé dans la mesure où il permet de résoudre les contraintes du terrain tout en répondant aux exigences les plus fortes des « clients », à savoir :  
- pouvoir profiter au maximum du jardin, c'est à dire ouvrir les pièces de vie directement de plain-pied.  
- minimiser l'empreinte de la toiture, éviter allées ou rampes, avoir le stationnement au niveau de la façade. La maison n'a qu'une chambre dans un premier temps, le grand volume de l'étage est prévu pour être cloisonné ultérieurement pour en faire deux supplémentaires.

On a opté pour une volumétrie générale simple et massive dont le gabarit correspond aux bâtiments voisins, habitations ou anciennes dépendances agricoles, afin de ne pas dénigrer avec le caractère très rural du site.

Pour autant le traitement des façades est contemporain et correspond aux désirs de confort et de lumière actuels. Le verre est largement utilisé, ainsi que le bois qui constitue la partie de l'étage pour alléger la masse du bâtiment. Le bois présente l'intérêt de permettre un vocabulaire architectural très moderne, or c'est aussi un matériau traditionnel qui s'intègre bien dans l'ancien. En référence à l'architecture régionale, un pilier à l'angle sud-ouest permet un retrait dans le volume, créant un espace de transition couvert entre intérieur et extérieur.

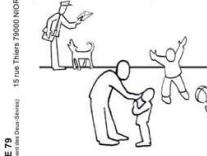
Dès que les plans commencent à se concrétiser il faut réfléchir en volume. La maquette est pour cela un outil pour modéliser l'espace et la lumière dans votre projet. Bien plus efficacement que la 3D, vous ferez avec du carton, de la colle, un cutter et de la patience une représentation concrète de la future construction. C'est un outil de conception à part entière, en complément du papier du calque ou de l'ordinateur. Le but n'est pas de faire un bel objet, la maquette d'étude est creusée, se démonte, se transforme et sert vraiment à visualiser et proportionner au plus juste les volumes, les ouvertures et les distributions.



### Des clés pour CONCEVOIR un projet de MAISON

#### Qu'est ce qu'une maison ?

Une maison c'est des murs, un toit et un ensemble de pièces, c'est aussi et avant tout, un cadre de vie. Or, tout le monde ne vit pas de la même façon, la maison particulière est la traduction d'un mode de vie particulier. Si vous avez l'ambition de construire, il est essentiel de bien savoir ce que vous voulez. Lorsque vous confiez votre projet à un maître d'œuvre professionnel, il va vous guider et travailler pour vous, mais ce n'est pas à lui de définir vos choix personnels.



#### Faire construire

C'est la possibilité de choisir et maîtriser les caractéristiques de sa maison : disposition, aménagement, confort. Mais faire construire présente une prise de risque et beaucoup d'investissement (pas seulement financier...). Pesez bien le pour, le contre et...votre motivation.

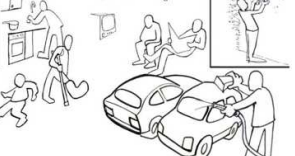
Si vous ne savez pas vraiment ce que vous voulez, il est peut être préférable de chercher une maison existante.

Ce petit guide a pour objet de vous sensibiliser à ce que doit être une démarche de projet, dans quel ordre procéder, quels sont les éléments essentiels à prendre en compte.

Surtout n'oubliez pas que l'architecture est un métier qui ne s'improvise pas. Faire appel à un professionnel compétent, lors de cette phase de conception, peut générer des économies à la construction et enrichir le confort d'usage... pour longtemps.

### CONCEVOIR un projet de MAISON

Une maison est construite AUTOUR de votre mode de vie mais aussi DANS un contexte.



L'acte de bâtir est un geste fort qui vous inscrit dans un environnement préexistant, cet environnement c'est un paysage et c'est aussi des relations de voisinage.

La maison est individuelle, la démarche ne doit pas être individualiste. La maison est construite AUTOUR de votre mode de vie mais aussi DANS un contexte.

La maison n'appartient pas seulement à celui qui l'habite, elle est aussi à celui qui la regarde.



ZAC des Villages du Golf – BRESSUIRE - CPAPE Macro lots PU 10639/15063 – FL & NGS 06/07/2023



98 /117

Source CAUE 79

# 6 – Prescriptions et recommandations architecturales

## 6.4 – Recommandations CAUE 79

### La FAMILLE: un mode de vie, des désirs

Avant d'esquisser le plan il est essentiel de savoir ce que vous voulez y mettre.

La première étape consiste donc à vous interroger et exprimer votre mode de vie. On peut pour cela évoquer les logements que l'on a habités dans sa vie, en évaluer les avantages et inconvénients ; au delà du «j'aime» ou «j'aime pas», il faut essayer de comprendre pourquoi cela vous plaît ou pas...

C'est le moment de la discussion entre les membres de la famille qui n'envoient peut être pas les mêmes choses. Il vaut mieux se rendre compte dès le début de certains désaccords entre monsieur et madame que de faire remarquer 3 fois son projet par l'architecte parce vous n'êtes pas d'accord sur le fond... "est ce que les enfants pourront entrer et sortir en toute indépendance...?"

À titre d'exemples, quelques questions utiles pour définir vos ambitions. Cette liste évoque les champs à explorer, elle est bon d'être exhaustive

- Par où entrez-vous chez vous ?
- Au quotidien / quand vous recevez des visiteurs ?
- Considérez-vous l'habitat comme un lieu de vie fonctionnel ?
- Le garage doit être attaché à la maison ? Un atelier ?
- Où rangez-vous ?
- Le lieu de vie doit occasionnellement / quand vous recevez ?
- Préférez-vous vous vous reposer en famille ?
- Voulez-vous pouvoir manger facilement dehors ?
- Etes-vous plutôt du matin ou du soir ?
- Avez-vous une place identifiée comme bureau ?
- Vous voulez une cheminée pour chauffer l'espace / l'ambiance ?
- Y'a il un lieu dédié à la lecture ? à quelle heure ?
- Où les enfants jouent-ils ?
- Où sont les plantes ?
- Peut-on surveiller les enfants depuis la cuisine ?
- Où rangez-vous le linge ?
- Où est la machine à laver ?
- Où rangez-vous ?
- Où prenez-vous des moments de détente ?
- Dans quelle pièce passez-vous le plus de temps ? L'été / l'hiver ?
- Dans un lieu vous voulez être tranquille / à l'aise / du monde ?
- Où recevez-vous des visiteurs ?
- La famille / les amis / les frères ?
- Où les enfants reçoivent-ils leurs camarades ?
- Etc...

### Elaborer un PROGRAMME

Cette phase du programme est trop souvent négligée car on pense avoir "tout dans la tête". Pourtant, mettre des mots sur des idées à cette étape où tout est encore possible, s'avère infiniment utile pour la suite.

- C'est une sorte de cahier des charges qui permettra au concepteur du projet d'élaborer la maison qui vous correspond vraiment. Il sera pour vous, le moyen de vérifier que le professionnel prend vraiment en compte vos attentes...
- C'est le document sur lequel sera inscrit les grandes lignes directrices, les rêves qui ne sont pas encore brisés par les réalités techniques, réglementaires ou financières. Il sera précieux de pouvoir le consulter, quand on en sera à faire des choix, pour pouvoir maîtriser les compromis en toute connaissance de cause sans trop s'éloigner des objectifs initiaux.
- Une contrainte ou départ peut se transformer en qualité si elle est bien intégrée à la conception. Le terrain utilisé en exemple possède un fort dénivelé, c'est pourquoi il est intéressant à l'achat, il faudra toutefois compenser cette caractéristique par une réflexion particulièrement poussée...

Le programme peut avoir comme base une liste des fonctions de la maison avec une indication des surfaces, mais surtout il doit évoquer les ambiances que l'on souhaite y trouver et les rapports des espaces entre eux...

SPACIEUX CALME LUMINEUX INTIME COLORÉ... autant de termes généralement abstraits qui guideront le concepteur vers des choix formels qui vous correspondront.

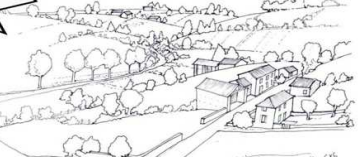
### Le PROJET une réponse équilibrée

Sur la base du programme, le projet est la synthèse entre ambitions et contraintes. Souvent la réponse la plus satisfaisante sera un compromis. Mais plus vous aurez défini précisément les éléments du problème, dans la phase de programme, plus il sera possible de trouver une solution pertinente.

C'est une idée forte qui sera la ligne directrice de la conception.

Dans l'exemple présenté, les contraintes principales sont un terrain étroit et une forte pente. La réponse se fonde sur le choix d'insérer le projet dans le relief et d'avoir le bâtiment de manière à "serrer" sur la rue et "ouvrir" sur le panorama de la vallée.

### Le TERRAIN: un contexte particulier



#### REGARDER LE TERRAIN ET SON ENVIRONNEMENT

- Observer et noter :
  - la nature du sol et le relief,
  - l'orientation et l'ensoleillement
  - le bâti environnant, architecture et implantation.
  - la végétation existante,
  - la direction des vents dominants,
  - les accès depuis la rue,
  - les vues à cacher, celles à valoriser,
  - les nuisances éventuelles.

Essayez d'y passer du temps, à différentes saisons et à toutes heures. Discutez avec les futurs voisins...

#### ÉVALUER LES POSSIBILITÉS D'IMPLANTATION

Pour réussir sa maison, il ne suffit pas d'imaginer les activités se déroulant uniquement à l'intérieur, mais aussi leur prolongement extérieur et les activités de plein-air.

Il faut considérer l'organisation du jardin lui-même, ses différents espaces et leur hiérarchie : entrée, stationnement, potager, pelouse, jeux, corde à lingo, revêtement de bois... ce que l'on montre et ce qu'on ne montre pas.

La disposition des volumes bâtis peut permettre de compenser les effets négatifs du vent, de profiter au mieux du soleil, de s'isoler du voisinage proche ou d'un environnement pouvant être nuisant (rue, usine, terrain de sport...).

À ce stade il faut s'efforcer d'esquisser plusieurs solutions très différentes. Celles qui ne sont pas adaptées s'éliminent vite. S'il reste le choix entre 3 ou 4 possibilités viables, vous serez à même de comparer. Vous pourrez alors vraiment choisir un projet sur des critères de faisabilité technique, de coût approximatif, de luminosité, de fonctionnement, d'esthétique...



ZAC des Villages du Golf – BRESSUIRE - CPAPE Macro lots PU 10639/15063 – FL & NGS 06/07/2023



99 /117

Source CAUE 79



## Prescriptions et recommandations **environnementales** :

# 7 – Prescriptions et recommandations environnementales

### 7.1 – PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE ET ENVIRONNEMENTALE - OBJECTIFS

Au-delà des réglementations à respecter, le premier aspect environnemental à prendre en compte est le **respect du cadre naturel du site dans lequel le projet s'inscrit**. La prise en compte de la topographie du lieu (s'inscrire dans la pente), des vues, de la végétation existante et de l'orientation permet de définir une organisation pertinente sur la parcelle.

Une réflexion sur les thèmes suivants sera très appréciée :

- Privilégier les formes plutôt compactes réduisant les pertes.
- Assurer une bonne isolation (favoriser l'isolation par extérieur) et une parfaite étanchéité à l'air.
- Limiter les ponts thermiques
- Favoriser les vitrages faiblement émissifs
- Concevoir des espaces « tampons » tel que jardin d'hiver ou vérandas solaires...
- Privilégier la meilleure orientation du bâti (pour récupération des apports passifs)
- Prendre en compte les ombres portées.
- Organiser les pièces de vie par rapport à l'ensoleillement.
- Penser au confort d'été (débords de toit, pare soleil plantations au sud...)
- Favoriser l'éclairage naturel de toutes les pièces.
- Choisir une ventilation mécanique adaptée (double flux, hygro-réglable de type B, ..., ou naturelle (puits canadiens).
- Penser aux panneaux solaires thermiques pour la production d'eau chaude sanitaire.
- Economiser l'eau (récupération des eaux de pluie, cuvette de WC à réservoir de capacité inférieur ou égal à 6l avec mécanisme interruptible ou à double commande, économiseur d'eau à chaque robinet et douche, douchette performante débit<10l/mn ...)
- Limiter l'imperméabilisation du sol.



ZAC des Villages du Golf – BRESSUIRE - CPAPE Macro lots PU 10639/15063 – FL & NGS 06/07/2023



### 7.2 – LIMITATION DE L'IMPERMÉABILISATION

Toute eau infiltrée en amont n'est plus à gérer en aval. L'aménagement des surfaces de sol au moyen de revêtements perméables permet d'agir localement, à la source, en infiltrant les eaux pluviales afin de réduire le volume d'eau de ruissellement généré par les surfaces bâties. Les revêtements perméables permettent en même temps de diversifier le paysage urbain.

**Le taux d'imperméabilisation maximal autorisé est de 60% de la surface totale de la parcelle. Sur chaque lot, 40% minimum de la parcelle devront être perméables.**

Il doit être favorisé l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle, notamment au niveau des terrasses et enclaves de stationnement.



Dalles de stationnement perméables



Terrasses perméables



La toiture végétalisée, de part sa nature, compense l'imperméabilisation de la construction située au dessous, elle est, en général, considérée comme perméable, si elle comprend 10 cm minimum de hauteur de substrat sedum.



ZAC des Villages du Golf – BRESSUIRE - CPAPE Macro lots PU 10639/15063 – FL & NGS 06/07/2023



# 7 – Prescriptions et recommandations environnementales

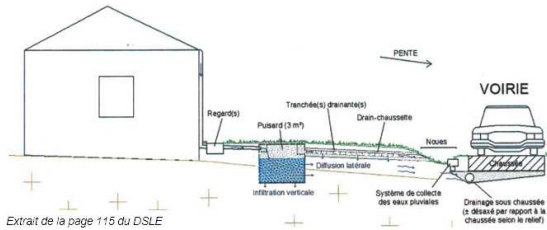
## 7.3 – GESTION DES EAUX PLUVIALES À LA PARCELLE

Quelque soit la parcelle, la taille de la maison et de ses annexes, le problème majeur de notre époque, est qu'on imperméabilise trop (allée, stationnement, terrasse,...). Pour éviter les conséquences parfois désastreuses : risque d'inondation, ruissellement, contamination des eaux et effet îlot de chaleur en période de canicule... il faut d'abord faire en sorte de réduire l'imperméabilisation mais cela ne suffit pas ; il faut donc aussi **gérer les eaux pluviales** qui seront collectées sur la parcelle et notamment celles collectées sur les toitures des constructions via les gouttières. Plusieurs solutions existent, cela va de la surface végétalisée (toiture, enclave de stationnement) à la construction de collecteurs, en passant par des structures à principe d'infiltration (sans régulateur de débit de sortie) comme les noues ou tranchées drainantes et les puits mais aussi les bassins de rétention avec ouvrage de régulation en sortie, chaussée réservoir... En recourant à l'une ou à l'autre, voire en mélangeant ces différentes options, vous pouvez parvenir à infiltrer tous les types de précipitations (des petites pluies aux fortes intempéries d'intensité exceptionnelle) et à réduire le coefficient de ruissellement à zéro.

**Des aménagements et/ou ouvrages sont à prévoir sur les emprises publiques des macro lots pour les eaux pluviales collecté sur le domaine public du dit secteur mais également sur les parcelles privées, afin de faciliter l'infiltration des eaux pluviales au plus près de sa collecte.**

**Les principes du dossier Loi sur l'Eau (DSLE) devront être respectés.** Confer pages 113 à 133 du DSLE.

Pour les parcelles à bâtir une gestion à la parcelle est imposée.




Extrait de la page 115 du DSLE

Il est conseillé à L'aménageur de réaliser des études géotechniques en plusieurs points représentatifs du macrolot et de donner aux acquéreurs des éléments sur la perméabilité du sol et sa capacité à infiltrer les eaux pluviales (test de perméabilité de type Porchet).


## L'eau de pluie : n'en perdons pas une goutte !

Extrait documentation CPIE 49

Illustration extraite du site de l'association CPIE Loire Anjou <https://www.cpieloireanjou.fr/gestion-integree-des-eaux-pluviales-giep/>



ZAC des Villages du Golf – BRESSUIRE - CPAPE Macro lots    PU 10639/15063 – FL & NGS    06/07/2023



# 7 – Prescriptions et recommandations environnementales

## 7.3 – GESTION DES EAUX PLUVIALES À LA PARCELLE (SUITE)

### Exemples de méthodes de rétention, pour gérer les eaux pluviales à la parcelle :

« Récupérer les eaux de pluie et infiltrer, ce n'est que du bon sens »


1- Toiture végétalisée  
2- Récupérateur d'eau de pluie

3- Noue d'infiltration  
4- Bassin paysager inondable


5- Puits d'infiltration

Illustration extraite du site « siare95 »

Illustration extraite du document « Synthèse des prescriptions de gestion des eaux pluviales » – Janvier 2018 de la Commune de Lupé



ZAC des Villages du Golf – BRESSUIRE - CPAPE Macro lots    PU 10639/15063 – FL & NGS    06/07/2023



# 7 – Prescriptions et recommandations environnementales

## 7.4 – RECOMMANDATIONS CAUE 79

### IMPLANTATION

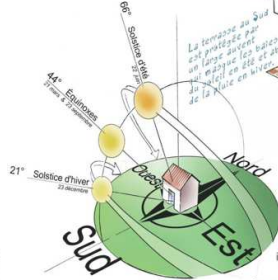
Le choix du terrain est déterminant dans toute démarche de projet. Si vous en avez la possibilité, choisissez celui qui offrira le meilleur potentiel d'implantation pour la maison. Ci-dessous un cas de figure idéal, avec l'accès sur rue au Nord ou à l'Ouest et un terrain qui se développe en longueur vers le Sud.



### ORIENTATION & ÉCLAIRAGE

Le Sud est l'orientation générale à privilégier pour ouvrir la maison sur l'extérieur et profiter des apports solaires durant les saisons froides. En été, le soleil est très haut dans le ciel à midi, un débord de la toiture ou de la végétation peuvent facilement protéger les ouvertures.

Assurer un bon éclairage naturel est primordial, pour des économies d'énergie, mais surtout pour le bien-être. Selon la pièce et l'heure de son utilisation, les besoins en lumière ne sont pas les mêmes. La cuisine et le séjour nécessitent de la lumière matin, midi et soir, car on utilise ces pièces toute la journée. Le salon, lieu plus intime, en a sans doute moins besoin, ne serait-ce que pour éviter les reflets sur les écrans.



### CONSTRUCTION, ISOLATION & INERTIE

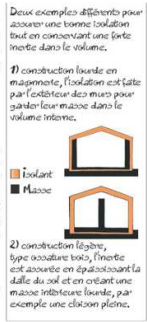
Le choix du mode constructif et des matériaux à utiliser est fonction de multiples critères : esthétique, technique, coût de construction et coût de chauffage... On doit optimiser la cohérence entre le type de construction, le mode d'isolation et l'inertie.

L'inertie est la capacité du bâtiment à accumuler dans sa masse, fraîcheur ou chaleur, selon la saison, et d'éviter par cela les fortes variations de température.



Chacun a pu faire l'expérience de la fraîcheur conservée en été par les murs massifs d'une maison ancienne en pierre ; maison par ailleurs difficile à chauffer en hiver car peu ou pas isolée.

À contrario, de nombreux bâtiments modernes sont correctement isolés mais ne peuvent passer les périodes très chaudes sans le recours à la climatisation. En effet la régulation interne de l'air suit de peu les variations de l'extérieur. L'isolation, posée le plus souvent à l'intérieur, ne permet pas au mur de jouer son rôle de régulation.



### COMPACTITÉ

Pour limiter les déperditions thermiques, la règle primordiale est de limiter les surfaces en contact avec l'extérieur. À cet égard, la maison avec étage est bien plus performante que celle de plain-pied, comme le montre le petit calcul ci-dessous, avec deux maisons à surfaces habitables équivalentes.

	PLAIN-PIED	ÉTAGE
Surface du SOL	100	50
Surface de MURS	120	160
Surface de TOIT	120	60
<b>TOTAL</b>	<b>340m<sup>2</sup></b>	<b>270m<sup>2</sup></b>

La maison à étage présente d'autres avantages majeurs :  
 - occupation au sol réduite, donc plus de jardin disponible.  
 - volume plus facile à chauffer.  
 - plus de possibilités d'orienter correctement toutes les pièces.



ZAC des Villages du Golf – BRESSUIRE - CPAPE Macro lots PU 10639/15063 – FL & NGS 06/07/2023



116/117

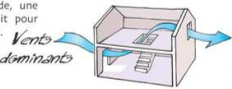
# 7 – Prescriptions et recommandations environnementales

## 7.5 – RECOMMANDATIONS CAUE 79

### VENTILATION & HYGROMÉTRIE

Pour la bonne santé de la construction et de ses habitants, il est capital d'assurer le renouvellement de l'air et le contrôle du taux d'humidité. Cela se fait de manière conventionnelle à l'aide de la VMC (ventilation mécanique contrôlée) mais il est toujours judicieux lors de la conception, de bien répartir pièces et ouvertures pour favoriser la ventilation naturelle.

Un courant d'air doit pouvoir traverser le bâtiment de part en part, de l'ouest à l'est et du bas vers le haut de préférence. Cela permet une bonne aération quotidienne et surtout, en période chaude, une ventilation la nuit pour rafraîchir les murs.

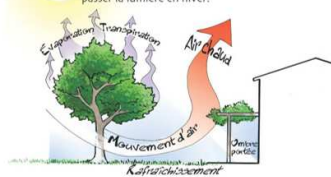


Pour réguler l'humidité à l'intérieur, on aura avantage à utiliser des matériaux respirants. Ils absorbent la vapeur lorsqu'elle est en excès et la restituent lorsque l'air est trop sec : le plâtre, le bois, la terre, etc... en évitant tout revêtement ou peinture hydrofuge.

### VÉGÉTATION

En complément des dispositifs architecturaux, l'accompagnement végétal permet également d'améliorer le confort thermique du bâtiment :

- une haie protège du vent, des regards et du bruit,
- une surface enherbée conserve bien d'avantage la fraîcheur qu'une surface minérale,
- contre la canicule un arbre, une glycine ou une treille judicieusement implantés assureront une ombre protectrice sur les parois tout en assurant un certain taux d'humidité.



### TRADITION

Nos ancêtres ne connaissaient pas le bioclimatisme mais ils en faisaient sans le savoir.

Et pour cause, ils ne disposaient pas du chauffage central ou du double vitrage à l'argon. En revanche ils avaient une connaissance fine de leur territoire et des éléments naturels.

Avant tout projet, on aura avantage à observer l'orientation des maisons anciennes aux alentours. Selon le relief et le microclimat, des variations sont possibles.

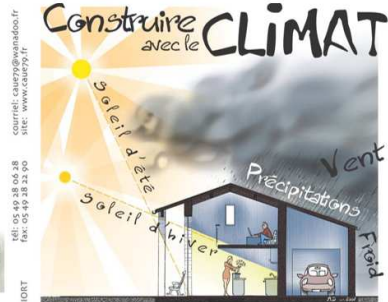


### MODERNITÉ

La recherche d'une plus grande qualité environnementale n'est pas un frein à la création architecturale, c'est une donnée supplémentaire à intégrer pour enrichir le projet. Il s'agit d'imaginer un habitat plus économe en ressources, plus en harmonie avec son site et ses occupants.



Toutes les notions abordées ici sont des principes à avoir à l'esprit lorsque l'on choisit un terrain et que l'on conçoit le projet. En aucun cas ce ne sont des règles, des normes ou des recettes à appliquer systématiquement. Le bon sens, c'est de savoir faire des compromis avec discernement, entre vos choix de vie personnels, les éléments climatiques, le contexte paysager et le voisinage.



A force de règles d'urbanisme, de normes et de techniques constructives formatées; on fini souvent par négliger que chaque projet doit d'abord être pensé pour s'adapter à son environnement propre.

Selon les régions, les contraintes climatiques ne sont en effet pas les mêmes. On s'en convaincra en comparant des architectures traditionnelles très différentes...

Au SUD, la stratégie du chaud, peu de précipitations, se protéger d'intempéries mais un soleil ardent, il faut conserver du frais.



Sous notre latitude médiane, le climat est dit tempéré, sans grands excès (ci-dessus au centre une maison poitevine). La stratégie architecturale est un compromis entre le chaud et le froid, se résumant à profiter du soleil en hiver, et à s'en protéger en été.



ZAC des Villages du Golf – BRESSUIRE - CPAPE Macro lots PU 10639/15063 – FL & NGS 06/07/2023



117/117

### **Surfaces des lots et impositions**

(SP max, emprise au sol max et surface mini perméable par lot)

**Surface totale du terrain à lotir : 25626 m<sup>2</sup> environ**

**Surface de Plancher (SP) globale : 8019,2 m<sup>2</sup> environ**

**NB :** Les surfaces indiquées sont des surfaces projets qui sont susceptibles d'être réajustées après calcul définitif (plan de bornage).

N° Lot	Surface m <sup>2</sup> environ	Surface de Plancher en m <sup>2</sup> (application d'un COS de 0,4)	Emprise au sol maximale autorisée (m <sup>2</sup> ) CES de 0,5	Surface minimale d'espaces libres perméables (m <sup>2</sup> ) 40%
1	839	335,6	419,5	335,6
2	518	207,2	259,0	207,2
3	455	182,0	227,5	182,0
4	528	211,2	264,0	211,2
5	402	160,8	201,0	160,8
6	391	156,4	195,5	156,4
7	547	218,8	273,5	218,8
8	481	192,4	240,5	192,4
9	472	188,8	236,0	188,8
10	479	191,6	239,5	191,6
11	509	203,6	254,5	203,6
12	520	208,0	260,0	208,0
13	528	211,2	264,0	211,2
14	526	210,4	263,0	210,4
15	547	218,8	273,5	218,8
16	539	215,6	269,5	215,6
17	500	200,0	250,0	200,0
18	489	195,6	244,5	195,6
19	393	157,2	196,5	157,2
20	399	159,6	199,5	159,6
21	521	208,4	260,5	208,4
22	353	141,2	176,5	141,2
23	324	129,6	162,0	129,6
24	415	166,0	207,5	166,0
25	463	185,2	231,5	185,2
26	471	188,4	235,5	188,4
27	519	207,6	259,5	207,6
28	529	211,6	264,5	211,6
29	586	234,4	293,0	234,4
30	448	179,2	224,0	179,2
31	399	159,6	199,5	159,6
32	366	146,4	183,0	146,4
33	372	148,8	186,0	148,8
34	402	160,8	201,0	160,8
35	359	143,6	179,5	143,6
36	337	134,8	168,5	134,8
37	393	157,2	196,5	157,2
38	430	172,0	215,0	172,0
39	430	172,0	215,0	172,0
40	487	194,8	243,5	194,8
41	482	192,8	241,0	192,8
42	486	194,4	243,0	194,4
43	414	165,6	207,0	165,6
<b>TOTAL</b>	<b>20048</b>	<b>8019,2</b>	10024,0	8019,2