

Annexe 4 - cahier des charges

Commune d'Aizenay

LOTISSEMENT COMMUNAL LES PRAIRIES DE BONNEFONDS

Cahier des charges de cession de terrains, des prescriptions et des recommandations architecturales et paysagères

Table des matières

Préambule	3
Volet 1: Le cahier des charges de cessions des terrains	5
A. Les dispositions bilatérales entre l'aménageur et l'acquéreur	5
1. Les conditions de cessions	
2. Les droits et obligations de la Commune et des acquéreurs	5
a. Les obligations de l'aménageur et des acquéreurs	5
b. L'architecture et l'urbanisme	9
c. Le mesurage et le bornage	10
d. Les dégradations	10
B. Les dispositions imposées à tous les acquéreurs	10
1. Les règles et les servitudes	10
a. L'entretien des espaces libres	10
b. Les servitudes	10
2. Les conditions de gestion	11
a. Les modifications	11
b. Les litiges et les subrogations	11
c. Les charges	11
Volet 2: Les prescriptions et recommandations architecturales	12
A. Les Prescriptions	12
1. Les prescriptions réglementaires	
a. Les aires de stationnement privatives	12
b. L'implantation et les hauteurs de constructions	13
2. Les prescriptions architecturales générales	13
a. L'architecture de la construction, des extensions et des annexes	13
b. Les prescriptions bioclimatiques	13
c. L'économie des ressources en eau et protection de sa qualité	15
d. La conduite des eaux pluviales	15
3. Les prescriptions paysagères	20
a. Le patrimoine végétal existant	20
b. Les clôtures	20
c. Les murs pare-vues	23
d. Les traitements des places de stationnement extérieures	24
e. La palette végétale	24
B. Les Recommandations	29
1. Les recommandations architecturales	29
2. Les recommandations pour les matériaux et la gestion des eaux pluviales	29
Volet 3: Le suivi du projet	31
A. Les outils d'accompagnement du projet	31
B. La marche à suivre pour les acquéreurs	31
C. Les fiches de calcul	32

Préambule

Dans le cadre de l'aménagement du lotissement dénommé "Les Prairies de Bonnefonds", les objectifs de la Commune d'AIZENAY sont les suivants :

- **Répondre aux besoins liés au développement de la Commune:**

La Commune affiche une attractivité et un dynamisme démographique visible depuis quelques années, liés à sa proximité avec la Roche sur Yon. Elle doit donc répondre à des besoins en logements et anticiper son développement. Néanmoins, la priorité de l'habitat ne doit pas occulter la nécessité de conserver une forme urbaine compacte en privilégiant une typologie en R+1 pour limiter l'emprise des constructions et ainsi réduire l'imperméabilisation des sols, optimiser l'efficacité énergétique des constructions et la surface perméable du jardin.

- **Diversifier l'offre de logements :**

La volonté de la Commune est d'apporter une offre diversifiée de logements afin de garantir la mixité de l'habitat et les parcours résidentiels sur la commune. Elle intègre aujourd'hui dans sa réflexion la nécessité d'une gestion rationnelle et optimisée du foncier dans le respect des documents d'urbanisme en vigueur.

L'ensemble du site a vocation à accueillir de l'habitat et proposera donc différentes typologies: individuels libres de constructeur, opérations groupées, logements sociaux sous forme de logements intermédiaires ou de maisons groupés.

- **Créer un quartier durable:**

Il s'agit de promouvoir une extension équilibrée et respectueuse du site dans lequel vient s'intégrer le lotissement, à plusieurs niveaux :

- En cohérence avec le développement spatial de la commune (continuité des quartiers pavillonnaires), le réseau de cheminements piétonniers doit intégrer tous les liens urbains entre le quartier et son environnement proche et lointain : chemin piétons/vélo reliant au centre bourg, chemin pour les randonnées pédestres et cyclable.
- Les qualités écologiques du site: coulée verte au Nord, habitat pour la faune dans les haies périphériques, sont le cadre du projet urbain qui favorise la densité, la mitoyenneté, et l'orientation solaire Sud, tout en respectant le lieu dans lequel il s'inscrit.

Tous les aspects tant urbains, paysagers qu'économiques, à toutes les échelles, justifient la conduite d'une opération globale et transversale impliquant tous les acteurs de l'aménagement, dont les acquéreurs de chaque lot, ainsi que leurs propriétaires suivants.

- **Gérer les eaux pluviales de manière différente :**

Le projet intègre une gestion différenciée des eaux pluviales (GIEP). Cette démarche comprend :

- Des ouvrages de conduite des eaux pluviales en aérien : pas de tuyau sur le lot afin de stocker les eaux pluviales en surface,
- Un dispositif de tamponnement à la parcelle pouvant être aérien ou souterrain (principe d'infiltration). Le volume sera à définir par la fiche outil proposée.

Le présent cahier des charges est organisé en trois volets comme suit :

- Le volet 1 qui a pour objet de définir les modalités et les conditions de cession, de location ou de concession d'usage des terrains à l'intérieur du lotissement "Les Prairies de Bonnefonds" situé sur le territoire de la Commune d'Aizenay, entre l'acquéreur, dénommé aussi constructeur, représenté par les

entreprises et maître d'œuvre agissant pour son compte et la Commune d'Aizenay, dénommé l'Aménageur du lotissement.

- Le volet 2 qui indiquent d'une part les prescriptions qui s'imposent aux acquéreurs des lots du lotissement et d'autre part les recommandations que l'acquéreur peut prendre en compte ou non, pour une parfaite intégration de sa construction et optimisation énergétique de son projet.
- Le volet 3 dont le but est d'informer les acquéreurs sur les outils d'accompagnement pour leur projet et la marche à suivre obligatoire pour l'obtention de leur permis de construire et le suivi des travaux.

Les dispositions du présent cahier des charges s'appliquent à l'ensemble du lotissement. La signature des actes de vente entraîne l'adhésion aux dispositions dudit cahier, dont un exemplaire doit être remis à chaque acquéreur de lot.

Volet 1: Le cahier des charges de cessions des terrains

A. Les dispositions bilatérales entre l'aménageur et l'acquéreur :

Il s'agit des dispositions purement bilatérales entre l'aménageur et chaque contractant. Elles ne comportent aucune stipulation pour autrui et ne pourront, en conséquence, ni être opposées aux autres contractants ou à tous tiers en général, conformément aux dispositions de l'article 1165 du Code Civil.

1. Les conditions de la cession:

La présente cession est consentie en vue de la construction:

- Par lot individuel, d'une construction principale unique à usage d'habitation avec son ou ses annexes et ses potentielles extensions,
- De 12 logements pour le lot A avec son ou ses annexes et ses potentielles extensions,
- De 17 logements pour le lot B avec son ou ses annexes et ses potentielles extensions.

La construction principale pourra être accompagnée de constructions annexes, non destinées à un usage d'habitation.

Certains lots recevront des plantations: elles devront impérativement être conservées et entretenues par l'acquéreur.

La construction devra respecter les dispositions du lotissement approuvé ainsi que celles de l'article relative à l'architecture et l'urbanisme ci-après.

Les constructions devront être réalisées dans un délai de 3 ans après accord du permis de construire comprenant les clôtures et la description des dispositions de gestion intégrée des eaux pluviales ou la déclaration préalable pour une ou des annexes ultérieures.

2. Les droits et obligations de la Commune et des acquéreurs :

Sont définis ci-après les droits et obligations de la Commune d'AIZENAY (désigné comme "aménageur") et des acquéreurs, constructeurs ou utilisateurs pendant la durée des travaux.

a. Les obligations de l'aménageur et de l'acquéreur :

L'aménageur exécutera, conformément au dossier de lotissement et à ses éventuelles modifications, tous les ouvrages de voirie, d'aménagement des espaces libres et de réseaux des terrains destinés à être remis à la ville ou à un ou plusieurs concessionnaires.

Les limites des prestations dues à ce titre par l'aménageur, au titre de l'aménagement du lotissement et les obligations de l'acquéreur au titre des divers réseaux de desserte des terrains cédés ou loués, et de définir également la limite des prestations dues par l'Aménageur au titre de l'aménagement du lotissement sont définies dans les tableaux ci-après :

Voirie / adaptation au terrain naturel

PRESTATIONS AMENAGEUR	TRAVAUX A LA CHARGE DE L'ACQUEREUR
L'aménageur s'engage à réaliser : La topographie du site : courbe de niveau et altimétrie de voirie, Le terrassement des voiries et la réalisation des réseaux d'assainissement, Les travaux d'électricité, d'eau potable, de gaz, de	L'acquéreur respectera les cotes altimétriques données au plan des travaux du permis d'aménager, pour la dalle finie des constructions principales. A l'intérieur de son lot, au besoin, l'acquéreur

<p>télécom/fibre optique et d'éclairage public via les concessionnaires respectifs</p> <p>Chaussée : profil en toit, caniveau central ou monopente avec noue</p> <p>Bordures : suivant le plan des travaux, la bordure en limite du domaine public sur le domaine privé.</p> <p>Accès des véhicules : vue de 2 cm au droit des accès obligatoires mentionnés sur le règlement graphique.</p> <p>Les aménagements paysagers sur les espaces communs et privés mentionnés sur le plan des clôtures PA10.3.</p> <p>Les aménagements nécessaires à la gestion des ordures ménagères sur le quartier.</p> <p>Figuration de la limite de propriété : Bornage, plan individuel de bornage, Etat des lieux contradictoire.</p> <p>L'entretien des voies et emprises publiques sera réalisé par l'aménageur.</p>	<p>traitera les différences de niveau avec la voirie par la mise en forme de déblais, remblais et murs de soutènement si nécessaire.</p> <p>En périphérie du lot :</p> <p>Conservation en état des bordures et rang de parpaings en limite de lot, le cas échéant, La réalisation des clôtures suivant le PA10.3 Conservation en état du bornage Modification du bornage éventuel suivant l'article 7 L'acquéreur respectera le code de la construction et de l'habitation par l'affiche.</p> <p>L'acquéreur et son constructeur respecteront les implantations fixées au permis de construire visé de chaque lot.</p>
---	--

Visa du bureau d'études hydraulique / Permis de construire

PRESTATIONS AMENAGEUR	TRAVAUX A LA CHARGE DE L'ACQUEREUR
<p>L'aménageur communiquera au bureau d'étude hydraulique les documents reçus des acquéreurs ou constructeurs.</p> <p>Le bureau d'étude hydraulique s'engage à faire un retour sous 15 jours des documents communiqués par l'aménageur pour l'établissement des fiches d'analyse ou visa des permis de construire.</p> <p>L'aménageur ne communiquera les attestations de fin de chantier des voiries qu'une fois le visa hydraulique complet validant le permis de construire.</p>	<p>L'acquéreur ou son constructeur pourra présenter leur projet à un architecte du CAUE pour avis, et devra communiquer sous format pdf à l'aménageur, son esquisse ou AVP avec une première note hydraulique, pour avis avant envoi du <u>permis de construire définitif comprenant les clôtures</u>.</p> <p>Pour mémoire : les échanges avec le bureau d'étude hydraulique peuvent nécessiter plusieurs envois de la part de l'acquéreur ou de son constructeur.</p> <p>L'acquéreur respectera le code de la construction et de l'habitation par l'affichage de son permis de construire sur le terrain.</p> <p>L'acquéreur sollicitera le bureau d'étude hydraulique pour un visa sur les ouvrages exécutés pour la gestion des eaux pluviales : toutes modifications ou ajustement des travaux restent à la charge de l'acquéreur.</p>

Chantier des constructions et usage sur les lots privés

PRESTATIONS AMENAGEUR	TRAVAUX A LA CHARGE DE L'ACQUEREUR
	<p>L'acquéreur s'engage à respecter le délai convenu avec l'aménageur pour la réalisation des travaux, y compris la demande de DAACT.</p> <p>Pendant la durée du chantier de construction, l'acquéreur et les entreprises mandatées par ce</p>

	<p>dernier assureront :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ La bonne connaissance du lot et des servitudes actives associées au lot dont l'acquéreur et son constructeur subira sans charges, ▪ Le bon état des lieux sans débordement sur les parties communes, ▪ Le bon état des installations communes : coffrets, regards, voirie provisoire, ... ▪ L'intégration de la Gestion Intégrée des Eaux Pluviales avec une surverse aérienne. <p>Pour le lot A, l'acquéreur souffrira d'une servitude de passage et de tréfonds (voie, eau, assainissement, électricité et télécom) et d'une obligation de donner son accord de passage pour un éventuel bouclage viaire.</p> <p>L'acquéreur souscrira une assurance pour son chantier de sa ou ses constructions.</p> <p>L'acquéreur s'engage à :</p> <ul style="list-style-type: none"> Ne pas modifier et entretenir les plantations réalisées par l'aménageur sur le lot, voire à remplacer à l'identique les clôtures et plantations dégradées quelle qu'en soit la cause ou l'auteur, Apporter un soin sur le choix et l'entretien des plantations, Entretien son lot, Respecter les règles du PLU Ne pas stocker à l'air libre des matériaux, inertes, déchets ou véhicules, Réaliser des fouilles autres que pour les constructions du lot.
--	--

Assainissement Eaux Pluviales

PRESTATIONS AMENAGEUR	TRAVAUX A LA CHARGE DE L'ACQUEREUR
<p>Mettre à disposition un ou deux points ou linéaire de rejet superficiel pour la surverse aérienne de l'ouvrage de régulation de chaque lot, à l'exception du lot B (point de rejet uniquement sans régulation).</p> <p>Pour chaque lot :</p> <p>Il n'y a pas de branchement enterré : Les surverses des ouvrages de rétention ou d'infiltration seront aériennes.</p> <p>Pour le lot B, chaque construction et aménagements des espaces communs devront conduire les eaux pluviales soit dans la noue à l'Ouest, soit dans le bassin au Nord.</p>	<p>Demande et obtention du VISA hydraulique avant le dépôt du permis de construire.</p> <p>Suivant le taux d'infiltration du lot, cf. annexe 2, l'acquéreur réalisera soit un ouvrage de rétention, soit un ouvrage d'infiltration équipée d'une surverse aérienne</p> <p>L'intégration de la Gestion Intégrée des Eaux Pluviales avec une surverse aérienne débordant aux niveaux altimétriques et position données au PA8</p> <p>Les surverses des ouvrages de rétention ou d'infiltration seront aériennes et devront être calées a minima sur les côtes finies des voiries ou des espaces verts.</p>

Assainissement Eaux Usées

PRESTATIONS AMENAGEUR	TRAVAUX A LA CHARGE DE L'ACQUEREUR
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Assainissement de type séparatif. 	<p>Réalisation des réseaux internes, séparant eaux</p>

<ul style="list-style-type: none"> ▪ Pour chaque lot : <p>Un branchement bouchonné EU de Ø 125 y compris boite à passage direct posé sur le domaine public</p>	<p>usées.</p> <p>Pour les eaux usées, raccordement de la construction au regard 40x40 en attente. Mise en œuvre, si nécessaire, d'une pompe de relèvement des eaux usées, si le plus bas des niveaux comportant un équipement sanitaire (wc, douche, bonde siphonide, ...) de la construction est inférieur à celui des attentes mises à disposition par l'aménageur.</p>
---	---

Eau potable

PRESTATIONS AMENAGEUR	TRAVAUX A LA CHARGE DE L'ACQUEREUR
<p>Pour chaque lot, pose du citerneau et amené de l'arrivée AEP Ø25 en PEHD à un (1) mètre à l'intérieur des lots.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Pose du compteur ▪ Raccordement du compteur au réseau intérieur ▪ Mise à niveau éventuelle du citerneau de comptage

Réseau téléphonique

PRESTATIONS AMENAGEUR	TRAVAUX A LA CHARGE DE L'ACQUEREUR
<p>Amenée au minimum d'un fourreau 42/45 aiguillé jusqu'à un citerneau individuel ou coffret télécom à un (1) mètre à l'intérieur des lots.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Mise à niveau, éventuelle du citerneau ▪ Demande de raccordement au réseau France Télécom ▪ Pose d'un fourreau 42/45 aiguillé du regard à la construction

Eclairage public

PRESTATIONS AMENAGEUR	TRAVAUX A LA CHARGE DE L'ACQUEREUR
<p>Pose de candélabres en bordure de voie, sur les espaces communs</p> <p>Pose de câbles et fourreaux jusqu'au des candélabres existants sur le domaine public</p>	<p>Conservation des candélabres et réseaux en bon état</p>

Electricité basse tension

PRESTATIONS AMENAGEUR	TRAVAUX A LA CHARGE DE L'ACQUEREUR
<p>Pour tous les lots : Alimentation en électricité basse tension en souterrain et amenée du branchement en limite privative.</p> <p>Fourniture et pose du coffret.</p>	<p>Raccordement électrique depuis le coffret jusqu'à la construction</p> <p>Demande de pose du compteur ENEDIS</p> <p>Conservation en bon état des coffrets</p>

Espaces verts et mobiliers

PRESTATIONS AMENAGEUR	TRAVAUX A LA CHARGE DE L'ACQUEREUR
-----------------------	------------------------------------

Plantation d'arbres, de massifs d'arbustes sur les espaces communs	Conservation en bon état des plantations sur les espaces communs et privés
--	--

Sous réserve que d'autres délais ne soient pas fixés dans l'acte de cession ou dans ses annexes, l'aménageur s'engage à exécuter tous les travaux de réseaux à sa charge dans les délais nécessaires pour assurer la desserte des bâtiments, au fur et à mesure de leur mise en service, sous la réserve expresse que soient respectées les dispositions du lotissement.

L'aménageur exécutera le présent lotissement en deux phases :

Phase I : Réalisation de l'ensemble des réseaux et d'une voirie provisoire qui permettra l'accès à chaque lot pour la réalisation de la construction d'habitation.

Phase II : Après la construction de l'ensemble des constructions donnant accès sur la même voie, réalisation de la voirie définitive : chaussée, bordures, trottoirs, espaces communs et plantations et de l'éclairage public.

b. L'architecture et l'urbanisme :

Généralités :

Le constructeur (acquéreur accompagné ou non d'un maître d'œuvre) s'engage à respecter les dispositions du lotissement dans l'ensemble de ses documents constitutifs : règlement (PA10.1) avec ses annexes et les règlements graphiques et clôtures (PA10.2, 10.3)

Plan de composition et de VRD (PA4 et PA8 et suivant) :

L'aménageur s'engage à réaliser le projet décrit au permis d'aménager. Le plan des travaux indique la côte altimétrique des dalles finies des constructions principales en NGF.

Le visa hydraulique :

L'aménageur ne communiquera les attestations des ouvrages exécutés uniquement lorsque le visa réalisé par le bureau d'étude hydraulique sera positif et complet, avec les cas des échéments des réserves (points mineurs).

c. Le mesurage et le bornage :

L'aménageur fera borner les lots préalablement par CDC CONSEILS. Ce dernier fournira le plan de bornage individuel qui sera obligatoirement annexé à l'acte de cession. Ce plan définira les limites du lot, sa contenance définitive et devra être utilisé par l'acquéreur pour établir le plan de masse annexé à la demande de permis de construire.

Avant la signature de l'acte authentique, un état des lieux sera réalisé contradictoirement avec l'acquéreur qui pourra vérifier que son terrain a été borné. Tout remplacement ultérieur des bornes sera à la charge de l'acquéreur.

Les lots ne sont pas modifiables.

d. Les dégradations :

Les acquéreurs ont obligation de protéger les ouvrages communs pendant la construction.

Toutes remises en état, à la suite d'une dégradation par l'acquéreur ou de ses entreprises sur ouvrage privé ou commun (coffrets, candélabre, bordure, équipements divers), seront à la charge de l'acquéreur.

A. Les dispositions imposées à tous les acquéreurs :

Ces dispositions s'imposent à tous les propriétaires et plus généralement à tous les utilisateurs de terrains ou de constructions ainsi qu'à leurs héritiers ou ayant cause à quelque titre que ce soit et ce, sans limitation de durée. Il s'impose également aux propriétaires antérieurs.

Chacun de ces assujettis aura le droit de se prévaloir ces dispositions à l'encontre des autres assujettis,

l'aménageur déclarant à ce sujet, en tant que besoin, stipuler au profit de chacun de ces assujettis.

1. Les règles et les servitudes:

a. **L'entretien des espaces libres :**

L'acquéreur devra entretenir ses espaces libres en bon état de façon permanente et à ses frais, de manière à conserver le site dans un état satisfaisant et à ne pas nuire à la bonne tenue des terrains voisins. Il aura la charge de faire remplacer les arbres morts ou détruits.

L'acquéreur acceptera toutes les servitudes entraînées par les plantations existantes et réalisées (arbres, massifs, etc.) par l'Aménageur sur les espaces communs du lotissement, bordant son lot. Il en sera de même pour les arbres et haies existantes.

b. **Les servitudes:**

Servitudes générales :

Il peut être placé sur la voie des installations d'intérêt commun (candélabres, poteaux d'incendie, etc...). Les propriétaires ou ayants droits doivent souffrir sans indemnité, l'apposition de toutes inscriptions (panneau de rue, par exemple) ou la mise en place d'équipement d'intérêt commun.

Les propriétaires ou ayants droits ne pourront s'opposer à l'ouverture d'une voie et aux raccordements sur les réseaux existants dans le cas où le lotissement viendrait à s'étendre.

Une servitude de passage est présente sur le lot A.

Tout acquéreur déclare bien connaître le ou les lots qui lui est vendus, pour les avoirs examinés sur place.

Les acquéreurs souffriront, sans indemnités, les servitudes frappant les lots qu'ils acquièrent (positionnement de bordures en limite du domaine public, d'un coffret de dérivation EDF, par exemple), comme celles pouvant être portées sur les biens dont ils ont collectivement la jouissance.

Ils profiteront sans charge des servitudes actives, dont pourrait bénéficier le lot, dont ils sont devenus propriétaires.

Servitudes particulières :

Les acquéreurs des lots ne pourront s'opposer à l'implantation de bornes d'alimentation électrique, de bornes pavillonnaires France Télécom, de borne ou regard d'eau potable, ainsi qu'au passage des canalisations d'eau, d'assainissement, d'électricité ou de télécommunication, devant, pour des raisons techniques, traverser éventuellement leur lot et aux servitudes qui en résulteront.

Tous les lots sont grevés d'une servitude de tréfonds pour l'écoulement des eaux pluviales.

A l'exception de la gestion intégrée des eaux pluviales, nul ne peut s'opposer à l'écoulement naturel des eaux provenant des fonds supérieurs. Les propriétaires ont obligation d'entretenir les fossés.

L'Aménageur se réserve le droit de passage par tous les moyens, sur les voies du lotissement.

Les lots A et B sont grevés d'une servitude de transparence tel qu'indiquée sur les pièces du permis d'aménager du lotissement.

2. Les conditions de gestion :

a. **Les modifications :**

Les dispositions contenues dans le titre II du présent cahier des charges de cession de terrains, pourront

être changées dans les conditions de majorité prévues notamment par la loi en matière de modifications des règlements de lotissement s'appliquant à l'ensemble des colotis : 2/3 des propriétaires représentant les $\frac{3}{4}$ de la superficie totale des lots concernés ou les $\frac{3}{4}$ des propriétaires représentant les 2/3 de la superficie totale des lots concernés.

b. Les litiges et les subrogations :

Les dispositions contenues dans le titre III du présent cahier des charges de cession de terrains, feront loi tant qu'entre l'Aménageur et l'acquéreur, qu'entre les différents autres acquéreurs.

L'Aménageur subroge en tant que besoin, chaque acquéreur dans ses droits ou actions, de façon que tout acquéreur puisse exiger des autres l'exécution des conditions imposées par les dispositions en cause.

c. Les charges :

Après classement des autres voies dans la voirie communale, toutes les propriétés situées en bordure de ces voies ou y ayant accès seront astreintes aux charges communales de voirie en résultant.

Les acquéreurs acquitteront à compter du jour fixé pour leur entrée en jouissance, tous les impôts, contributions et charges de toute nature auxquels les immeubles vendus peuvent et pourront être assujettis.

Volet 2: Les prescriptions et recommandations architecturales et paysagères

Le présent volet a pour objectifs :

- De compléter les prescriptions réglementaires imposées du Plan Local d'Urbanisme intercommunal en vigueur ;
- De préciser un ensemble des principes d'aménagement sur chaque lot afin de garantir une cohérence globale du projet urbain ;
- De donner des orientations quant à l'aspect architectural et paysager des projets de construction pour aider à la réalisation d'un lotissement de qualité.

A. Les prescriptions :

1. Les prescriptions réglementaires :

a. Les aires de stationnement privatives :

Chaque lot devra présenter au moins deux places de stationnement extérieures. Sur le plan de composition PA4.A, sont indiqués les accès aux lots. **Ces accès ne sont pas modifiables.**

Le traitement de ces aires de stationnement utilisera des matériaux perméables : gravillons, bandes de roulement, pavés béton avec joints enherbés, green blocs, L'aménagement choisi devra être pérenne dans le temps par la qualité de ses matériaux et sa mise en œuvre.

b. L'implantation et les hauteurs des constructions :

Les zones constructibles pour la construction principale, hors annexes, garage si non contigus, piscine, sont indiquées sur chaque plan de vente. Ces implantations n'appellent pas de dérogation.

Dans ces zones constructibles, les constructions devront respecter les règles du règlement du lotissement "les Prairies de Bonnefonds". Les hauteurs sont données à l'article 5 du PA10.1 du permis d'aménager. Le faitage sera imposé au règlement graphique PA 10.2 du permis d'aménager.

2. Les prescriptions réglementaires :

a. Les aires de stationnement privatives :

Généralités :

A l'exception de projet à l'écriture contemporaine, affirmée et harmonieuse, en aucun cas, les constructions ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels, et à l'architecture traditionnelle de la région.

Pour tous projets, l'implantation des constructions devra être en accord avec la topographie originelle du terrain, la disposition et l'orientation des constructions donnée par le règlement graphique PA10.2 du lotissement ou le cadre végétal existant.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes, tant pour l'expression des façades (organisation des percements, choix et couleurs des matériaux), que pour les toitures.

Les constructions en bois ou d'aspect bois ou possédant des éléments de cet aspect sont autorisées si elles satisfont aux critères d'intégration par rapport à leur environnement bâti et naturel.

Les panneaux solaires sont autorisés, ils devront s'intégrer au mieux dans l'ensemble, soit sur le toit, soit au sol.

Façades:

Les matériaux seront choisis de manière qu'ils conservent de façon permanente un aspect satisfaisant. Une attention particulière est demandée sur le choix et la cohérence des types de fenêtre. Il convient d'éviter un mélange de fenêtres simples et double battant, sans rythme dans la composition de la façade. L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings, etc. ...) est strictement interdit tant pour les constructions que pour les clôtures.

Les enduits s'inspireront, pour la teinte, l'aspect et les matériaux des enduits de la région. Une unité d'aspect doit caractériser le traitement des façades et des soubassements. Les nuanciers des projets se confineront aux teintes claires, voire pastelées.

Annexes et extensions:

Les extensions des constructions existantes doivent être composées en harmonie avec la construction principale et le bâti environnant. Elles ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants (de part la teinte des enduits, la couleur des matériaux).

Les annexes des habitations (telles que garages, ateliers, etc..) doivent être composées en harmonie avec le bâtiment principal dans un souci de qualité et dans le respect du contexte urbain environnant.

Couvertures:

Les couvertures des constructions devront s'harmoniser avec celles des constructions environnantes. Les toits présentant des pentes seront en tuiles traditionnelles (tige de botte ou similaire) de tonalité rouge, claire, brouillée, ou de ton mêlé, ou en tuiles mécaniques d'aspect similaire. Les finitions vernissées sont proscrites.

b. Les prescriptions bioclimatiques :

Règles générales RE2020:

Les performances fixées par la Règlementation Environnementale RE2020 doivent être respectées entrée en vigueur le 1er janvier 2022 pour les maisons particulières et le logement collectif.

La réglementation environnementale concerne :

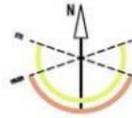
- La performance de l'isolation quel que soit le mode de chauffage installé, grâce à l'indicateur de besoin bioclimatique, Bbio.
- L'impact sur le climat des bâtiments neufs, en prenant en compte le cycle de vie de la construction à l'exploitation
- La prise en compte du confort d'été pour résister aux canicules dû aux changements climatiques.

Conception bioclimatique des logements:

La réglementation environnementale 2020 évalue les besoins bioclimatiques dit Bbio, Cep, Ic et DH. Ainsi, l'enjeu est d'inscrire les différentes constructions dans une démarche bioclimatique, prenant en compte notamment les sujets suivants : l'énergies, l'eau, le confort d'été et le cadre de vie.

L'orientation Sud des pièces de vie, sera privilégiée afin d'optimiser les apports énergétiques solaires gratuits. Avant d'opter pour l'utilisation active de l'énergie solaire, par la transformation du rayonnement solaire en chaleur pour chauffer l'eau chaude sanitaire, voire en électricité : il s'agit de bien utiliser l'énergie solaire de manière passive pour augmenter la température intérieure des pièces par un dimensionnement, un positionnement et la protection judicieuse des surfaces vitrées Sud, pour veiller à limiter le phénomène de surchauffe en été. Des protections solaires, idéalement intégrées au projet, peuvent être décrites dans le dossier permis de construire.

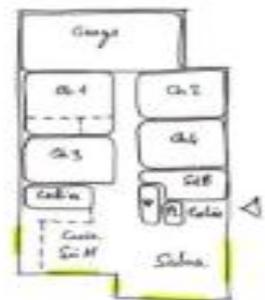
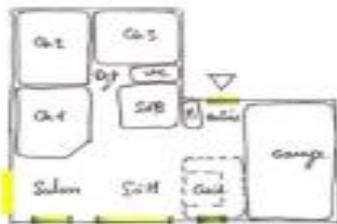
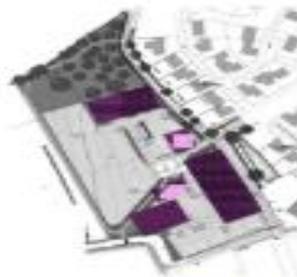
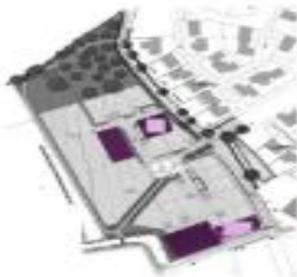
Optimiser les apports passifs des pièces de vie : salon, salle à manger, cuisine, ne nécessite aucun investissement supplémentaire, mais implique une conception logique avec une organisation intérieure ET une composition des façades (dimensionnement des ouvertures) cohérentes. Ci-après exemples d'organisation intérieure suivant la typologie des parcelles :



Lot accès Nord

Lot accès Sud / Est / Ouest

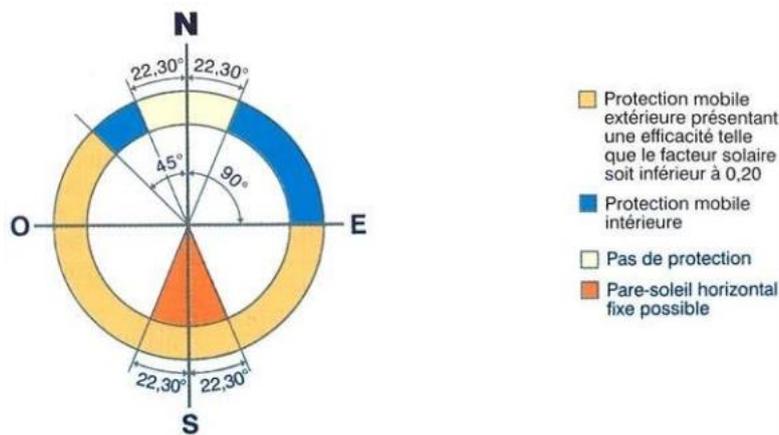
Lot accès latéral



NB : Ces plans sont indicatifs, ils illustrent des principes d'organisation intérieure.

Le bon sens convient que les pièces principales et les jardins seront implantés au Sud pour atteindre une température intérieure de 21°C, et les utilités (cellier, rangements, salle de bain, WC) au Nord. Les chambres avec une température de 19°C, n'ont pas nécessité à avoir une température aussi haute que les pièces de vie. Suivant les configurations de chaque lot, une orientation Est, Sud-Est est à privilégier, car une implantation Ouest présente un risque de surchauffe en été plus important.

Afin d'éviter l'inconfort occasionné par les surchauffes en été, tout en conservant les vues vers l'extérieur, l'ensoleillement direct des façades Sud devra pouvoir être contrôlé par des protections solaires correctement dimensionnées (auvent, pare-soleil, persienne ...) et des vitrages avec un facteur solaire suffisant pour limiter les apports énergétiques. Ces mesures constructives peuvent être complétées par des stores et une protection végétale (arbres à feuilles caduques).



Source E. Dufrasne

Cette chaleur acquise gratuitement sera conservée par une isolation thermique choisie avec soin : épaisseur et type de matériaux, isolation intérieure ou extérieure, selon la composition des murs (parpaings, brique, bois, etc.) en tenant compte du cycle de vie chaque produit. L'optimum sera donné par la réflexion et les études conduites avec un bureau d'études thermique ou un maître d'œuvre formé. Ce prestataire réalisera le calcul réglementaire RE 2020 et éditera l'attestation Bbio nécessaire au dépôt du permis de construire.

c. L'économie des ressources en eau et protection de sa qualité :

L'objectif est d'économiser les ressources et de réduire les charges pour les acquéreurs. Le forage de puits pour l'eau potable est interdit sur les lots privés sauf pour les ouvrages techniques sanitaires ou de géothermie ou de mise en œuvre de pompe à chaleur.

Pour assurer un niveau minimum d'économie de l'eau potable, les points suivants sont à mettre en œuvre :

- Mise en place d'un réseau de qualité pour réduire les fuites, présentant entretien facile à réaliser régulièrement,
- Limitation des distances entre production et point de puisage (cuisine, salle de bain) pour l'eau chaude sanitaire,
- Installation de matériels économes : réducteurs de pression, robinets mitigeurs, robinets à détecteur de présence, chasses d'eau à double débit

Pour les usages extérieurs, les eaux pluviales de toiture peuvent être stockées pour :

- L'arrosage du jardin,
- Lavage domestique,
- L'utilisation en intérieur dans le respect du règlement départemental sanitaire : double réseau...

NB : Le lavage des voitures avec des produits chimiques est interdit sur chaque lot, même avec de l'eau de pluie. Ces eaux issues de ce lavage se retrouveraient dans les noues et, au final, dans le milieu naturel.

d. La conduite des eaux pluviales :

La conduite des eaux pluviales dépend du dispositif de régulation de ces dernières du lot (voir fiche de calcul au volet 3) :

- S'il y a infiltration, un réseau enterré peut-être développé sur le lot suivant des règles de l'art.

- S'il y a stockage en aérien des eaux pluviales: un réseau sous tuyau est à mettre en œuvre.

Prescriptions de la gestion aérienne des eaux pluviales:

LES RÈGLES DE BASE DE LA GESTION AÉRIENNE DES EAUX PLUVIALES :

- Aucun tuyau enterré n'est utilisé pour conduire des eaux de toiture et de ruissellement vers l'ouvrage de tamponnage ou d'infiltration des eaux pluviales sur le lot,
- Une intention particulière est demandée pour la conduite des eaux pluviales de toiture coté jardin, qui doivent être amenées vers l'ouvrage de tamponnage ou d'infiltration des eaux pluviales sur le lot, avec une pente de 2% minimum.

NOTA BENE : La morphologie du projet architectural ne doit pas former obstacle à la conduite des eaux pluviales de toiture vers l'ouvrage de tamponnage ou d'infiltration.

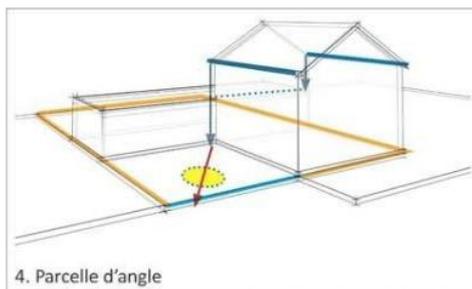
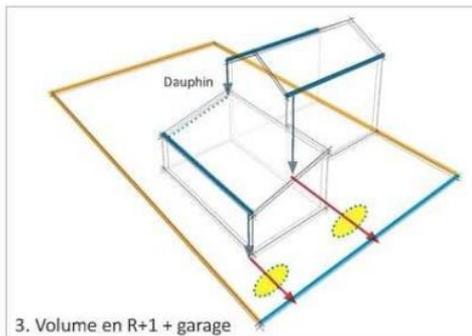
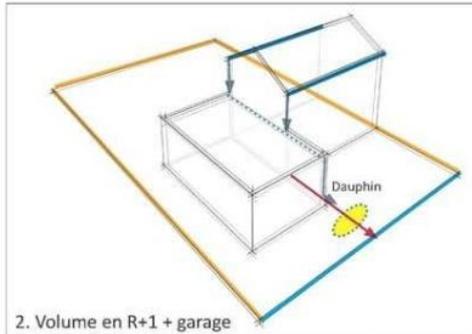
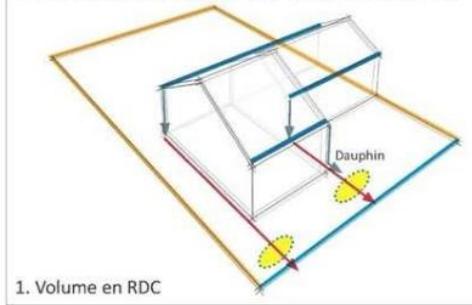
Au contraire, le projet architectural par l'organisation des ses volumes (volumes principal et secondaire), tout en cherchant une compacité des volumes chauffés, doit permettre de relever l'altimétrie du parcours des eaux pluviales de toiture. Ainsi, les volumes secondaires et leur toiture (plate ou monopente ou chéneau) peuvent faciliter la conduite des eaux de toiture de jardin vers la voie, lorsque l'ouvrage de régulation est situé face à la rue.

Les schémas ci-contre ne sont pas exhaustifs. Ils illustrent la logique générale pour conduire les eaux pluviales de toiture vers les limites de rejet, par un caniveau. Il est donc nécessaire de projeter précisément les terrassements autour de la maison pour assurer la réalisation de la pente de 2 %.

EXEMPLES DE CANIVEAUX ET DAUPHINS:



SCHÉMAS AVEC UNE SEULE LIMITE DE REJET :

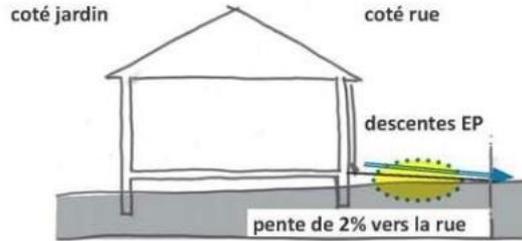


INCIDENCES DE LA GESTION DES EAUX PLUVIALES SUR LES CLÔTURES

Il est demandé une gestion aérienne des eaux pluviales au lot avec un ouvrage de régulation : infiltration ou rétention (rond jaune), avec l'obligation de réaliser un surverse dirigée vers le domaine public (noue, voirie ou espace vert). Ainsi, des dispositions spécifiques sont à prendre pour la traversée d'éventuel muret pour le passage des eaux pluviales en aérien. Les grillages sont considérés comme une transparence hydraulique (libre passage de l'eau).

CONFIGURATION FACE A LA RUE SANS CLÔTURE OU HAIE

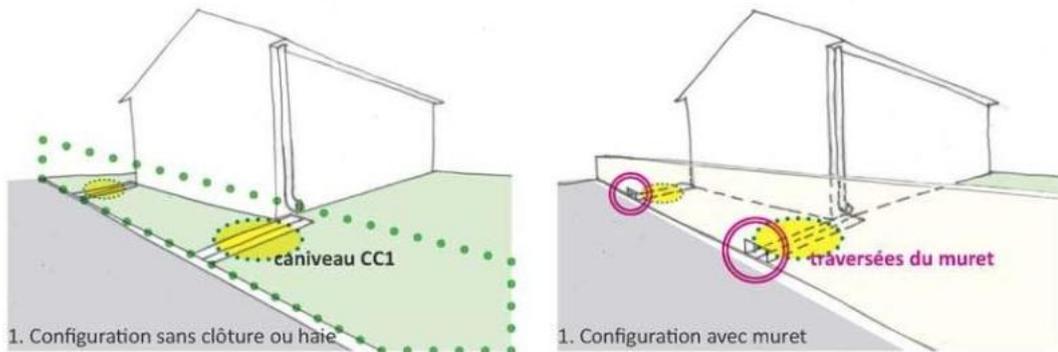
Après l'ouvrage de rétention ou d'infiltration, les eaux pluviales doivent être conduites de manière aérienne via un caniveau CC1 par exemple (cf. page précédente) ou une noue, vers le domaine public avec une pente de 1 à 2%.



CONFIGURATION EN LIMITE LATÉRALE OU FRONT DE RUE AVEC OU SANS UN MUR BAHUT

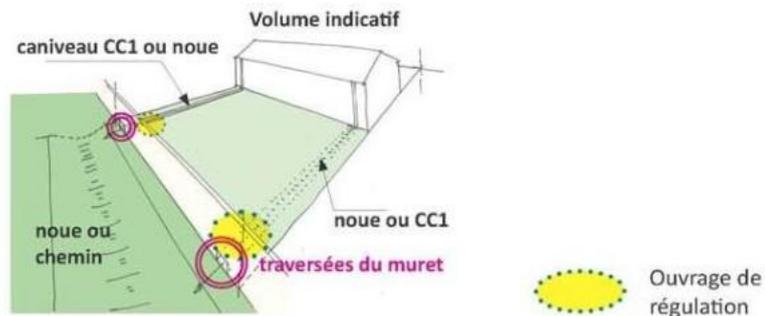
Afin que les eaux pluviales puissent rejoindre l'espace public de manière aérienne, il est nécessaire de prévoir des réservations (traversées) dans les murets demandés par le plan des clôtures au PA10.3.

Les schémas ci-dessous illustrent des ouvrages composés de caniveaux CC1 par exemple (cf. page précédente) vers la voie, ou chemin, ou noue publique.



CONFIGURATION FOND DE JARDIN, SI PRÉSENCE DE MUR

Les eaux pluviales doivent être conduites de manière aérienne via une noue ou un caniveau CC1 sur la limite située au point bas (en fond de jardin par exemple), vers une noue de récupération des eaux pluviales, ou un chemin situé sur le domaine public après, avoir traversé ou non un muret de clôture, dito limite latérale.



EXEMPLE DE TRAVERSÉES DE MURETS DE CLÔTURE PAR DES EAUX PLUVIALES AÉRIENNES



Canalisation à faible recouvrement avec traversée de muret de clôture sortant au-dessus du niveau de la voirie



Canalisation à faible recouvrement avec traversée de muret en gabion sortant au-dessus du niveau de la voirie



Canalisation à faible recouvrement avec traversée de muret de clôture sortant au-dessus du niveau de la voirie

EXEMPLE D'OUVRAGES DE CONDUITE DES EAUX PLUVIALES EN AÉRIEN



Caniveau CC1 aérien de la façade à la voie, traversant une haie



Caniveaux CC1 aériens de la façade à la voie, passant par l'aire de stationnement



Caniveaux CC1 aériens en pignon dirigé vers une noue publique



Caniveau CC1 aérien en pignon dirigé vers un bassin de rétention



Ouvrage de régulation

3. Les prescriptions réglementaires :

Les prescriptions paysagères suivantes exposent des points particuliers du lotissement des Prairies de Bonnefonds, qui sont imposés à l'acquéreur sur la mise en forme de ses clôtures et sur l'implantation d'accessoires pour se protéger des vues.

a. Le patrimoine végétal existant :

Pour répondre aux forts enjeux écologiques du site, les haies existantes au Sud du périmètre et la coulée verte au Nord sont à préserver. Pour assurer leur préservation, ces entités sont situées sur les espaces communs.

b. Les clôtures :

L'ensemble des prescriptions des clôtures est reporté sur les plans de vente de chaque lot. L'esprit général de ce plan de clôtures est d'assurer l'intégration paysagère du projet urbain qui est à la transition entre des espaces urbanisés et des espaces naturels.

Les clôtures en périphérie d'ilot :

La réalisation de ces clôtures par l'aménageur, définit sur PA10.3, vise à assurer :

- L'insertion paysagère du projet,
- Le passage des eaux pluviales,
- L'uniformité de clôture.

Ces clôtures réalisées en phase de chantier provisoire pour assurer la pré-végétalisation du site, et seront composées :

- D'une clôture en ganivelle



Exemple portail privé



Un portail piéton par lot, d'une largeur de 1.50 m maximum, en bois, reprenant la ganivelle déposée, pourra être placé dans cette clôture. L'ensemble de cette modification sera à la charge de l'acquéreur.

- Doublée d'une haie



Les clôtures sur le domaine public :

Afin de préserver l'intimité des jardins donnant sur les voies et les stationnements publics, des clôtures semi-transparentes à opaques, pourront être installées. Elles seront composées par des murets de 0.80 mètres au maximum, éventuellement surmontés d'un dispositif à claire voie ajourée afin de garder la vue des haies plantées derrière : le tout ne pouvant dépasser une hauteur de 1.20 mètres.

Le PVC est prohibé.

Ces haies pourront être plantées jusqu'au droit de la façade sur rue ou jusqu'au droit de la façade sur le jardin si la maison est mitoyenne. Les haies participent à la qualité des espaces publics.



Les exemples de clôtures proscrites : plastique, mur non enduit, pvc gris, panneaux bois toute hauteur...



En cœur d'ilot, limites séparatives entre chaque lot:

- Les haies structurantes :

Afin de former des entités paysagères en cœur d'ilot et de préserver l'intimité entre les lots, des grillages verts à maille soudées ou des grillages souples, doublées de haies seront imposées de part et d'autre des limites séparatives (en vert sur le règlement des plans de clôture). L'ensemble des essences suivront les prescriptions de la palette végétale présentée après.

Les exemples de clôtures acceptées :



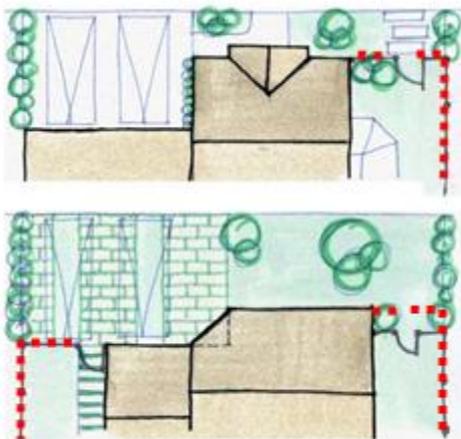
- La clôture sur les limites séparative :

Des clôtures des limites séparatives entre chaque lot, seront en treillis soudés (en jaune sur le plan de prescription). Elles pourront avoir un remplissage en lamelle bois et être doublées d'une haie (essences suivant la palette végétale) de part et d'autre de la limite séparative. Les lamelles PVC et filet pare-vue sera prohibées.

Les exemples de clôtures acceptées :



Si l'acquéreur souhaite fermer son jardin, et si la maison ne présente pas de double mitoyenneté, il est possible de clore le jardin à droite et/ou à gauche, dans le prolongement de la façade, comme indiqué sur les schémas ci-dessous. Ces clôtures seront identiques aux clôtures des limites séparatives : grillage doublé d'une haie, avec le choix de positionner la haie devant ou derrière la clôture.

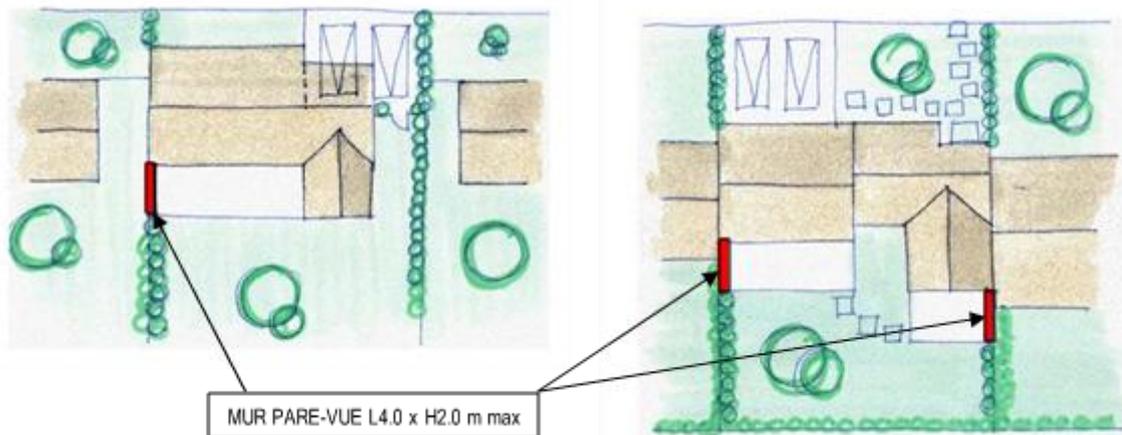


c. Les murs pare-vue :

Un mur en parpaing enduit 2 faces (ditto construction principale) de 4,0 mètres de longueur et 1,80 mètre de hauteur (dimensions fixes), peut être positionné sous 2 conditions :

1. Être réalisé dans la continuité de la construction principale,
2. Être implanté en limite séparative uniquement. Il sera de la couleur de la construction principale.

Suivant la configuration du projet et des maisons voisines, un mur peut être positionné sur chaque limite séparative, mais toujours en continuité de la construction principale (si double mitoyenneté).



d. Le traitement des places de stationnement extérieures :

Les sols des stationnements et accès à la construction seront perméables. Ils seront traités en gravillons roulés, dalles béton enherbées, bandes de roulement, ou pas japonais (accès à la porte d'entrée).

Les couvre-sols ou engazonnement sur les espaces libres ponctués d'arbustes ou de graminées. L'enrobé et le béton sont prohibés.

Les exemples de dispositifs acceptés :



e. La palette végétale

Cette palette végétale ne concerne que les espaces privés : cette palette comprend les plantes acceptant les sols humides, dans les points bas des lots ou les noues des voiries.

Stratégie végétale :

La composition végétale des espaces privés participe de l'image d'ensemble du quartier. Les végétaux préconisés sont choisis en rapport avec le caractère bocager du paysage local et maintiennent la biodiversité. Ainsi la palette végétale s'inspire des haies bocagères auxquelles s'ajoutent quelques variantes plus « horticoles ».

Accompagnement végétal des clôtures :

Les clôtures de type grillage seront obligatoirement accompagnées de haies végétales. Ces haies seront composés d'arbustes en mélange, à port naturel. Quelques petits arbres en tige ou cépée pourront être intégrés à la haie (les troncs de ces arbres devront rester à plus de 2 mètres de la limite).

Les haies devront comprendre au moins 60 % de végétaux persistants.

Sont interdits :

- Les thuyas, les faux cyprès (chamaecyparis), lauriers palme et les bambous
- Les feuillages rouges (sauf à l'automne) ou panachés
- Les haies composées d'une seule essence
- Les végétaux fortement allergisants.



Oui



Non

Arbres tiges et cépées :

Des arbres en tige ou cépée pourront être plantés dans les jardins privés (ombrage, intimité, volumes). Ils devront être plantés à 2 mètres minimum des limites publiques ou privées. Ils seront préférentiellement disposés en isolé ou en bosquets. Les alignements sont à éviter.

Forces des végétaux :

Les végétaux devront avoir une taille suffisante à la plantation pour avoir un bel effet dès les premières années. Ainsi les végétaux auront les tailles minimales suivantes :

- Arbres tiges : force 12/14 (circonférence du tronc à 1 m du sol);
- Cépées : 200/500 (hauteur en cm) ;
- Arbustes : touffes 40/60 (hauteur en cm).



Chêne pédonculé



Frêne à fleurs



Erable champêtre



Merisier à grappes



Cerisier du japon



Alisier torminal



Pin parasol



Eucalyptus



Néflier



Laurier du portugal

Palette végétale

Arbres tiges à moyen et grand développement Feuillage caduc

Quercus robur, petraea, cerris (chênes)

Fraxinus excelsior (frêne commun)

Fraxinus ornus (frêne à fleurs)

Acer pseudoplatanus (érable sycomore)

Acer platanoïdes (érable plane)

Acer campestre (érable champêtre)

Carpinus betulus (charme commun)

Aesculus hippocastanum (marronnier)

Prunus padus (merisier à grappes)

Prunus subhirtella (cerisier du japon)

Prunus serotina (cerisier noir)

Juglans regia (noyer)

Sorbus torminalis (alisier torminal)

Zelkova carpinifolia (orme de Sibérie)

Alnus spaethii (aulne)

Platanus acerifolia (platane)

Arbres tiges à moyen et grand développement Feuillage persistant

Pinus pinea (pin parasol)

Pinus sylvestris (pin sylvestre)

Eucalyptus gunnii (gommier de gunn)

Eriobotrya japonica (neflier du Japon)

Ligustrum lucidum (laurier du Portugal)



Erable champêtre



Pommier



Cornouiller officinal



Amelanchier



Cornouiller sanguin



Spirée



Bourdaïne



Seringat



Akebia



Jasmin étoilé

Palette végétale

Cépées

Feuillage caduc

Fraxinus excelsior (frêne commun)

Acer campestre (érable champêtre)

Carpinus betulus (charme commun)

Cornus mas (cornouiller mâle)

Cornus officinalis (cornouiller officinal)

Malus sylvestris (pommier commun)

Amelanchier canadensis (amelanchier du Can

Arbustes pour haies

Feuillage caduc

Cornus sanguinea (cornouiller sanguin)

Rhamnus frangula (bourdaïne)

Spiraea vanhouttei (spirée)

Syringa vulgaris (lilas)

Deutzia gracilis (deutzia)

Corylus avellana (noisetier)

Philadelphus (seringat)

Viburnum bodnatense (viorne)

Viburnum opulus (viorne obier)

Genista tinctoria (genêt des teinturiers)

Plantes grimpantes

Akebia quinata (akébie)

Lonicera (chèvrefeuille)

Wisteria (glycine)

Trachelospermum jasminoïdes (jasmin étoilé)

Campsis radicans (bignone)

Parthenocissus tricuspidata (vigne vierge)



Carex muskingumensis



Euphorbia cyparissias



Iris pseudacorus



Lythrum salicaria



Lobelia fulgens



Typha gracilis



Verbena bonariensis



Lychnis flos cuculi



Cotoneaster dammeri major



Hedera algeriensis bellecour

Noues

Carex muskingumensis (*Laîche palmée*)

Euphorbia cyparissias (*Euphorbe faux cyprès*)

Iris pseudacorus (*Iris des marais*)

Lobelia fulgens Queen Victoria (*Lobélie*)

Lythrum salicaria (*Salicaire commune*)

Lychnis flos cuculi (*Lychnide fleur de coucou*)

Typha gracilis (*Massette*)

Verbena bonariensis (*verveine de Buenos-Aires*)

Entretien :

Taille à réaliser une fois par an, entre août et octobre.

Couvres sols Noues

Cotoneaster dammeri major (*Cotonéaster de Dammer*)

Hedera algeriensis Bellecour (*Lierre des canaries*,

Entretien :

Taille maximum une fois par an, si les couvres sols sortent de l'emplacement souhaité.

B. Les recommandations :

Les éléments suivants indiqués sont à titre d'encouragement auprès de chaque acquéreur.

1. Les recommandations architecturales :

Implantation :

Une ou des mitoyennetés ne sont pas imposées, mais pour une plus grande inertie thermique, une mitoyenneté peut permettre de réduire les déperditions sur une façade. Si cette mitoyenneté ou une implantation à l'alignement n'est pas envisagée à court terme, la réflexion du projet peut intégrer la possibilité d'une extension, qui permettra à terme, d'augmenter l'inertie globale de la maison.

Parti pris architectural contemporain :

L'aménageur encourage les futurs acquéreurs à une conception de projets architecturaux présentant une architecture contemporaine, associant l'équilibre des proportions des volumes, choix des matériaux, proportions des ouvertures en relation avec l'usage fait des pièces de vie et de la relation avec l'extérieure. Les projets contemporains présentent plusieurs types de vocabulaires architecturaux. C'est donc à l'acquéreur de bien choisir son maître d'œuvre, voire son architecte, pour qu'il puisse répondre à son programme. Pour rappel : une maison lambda à laquelle on enlève son toit, pour le remplacer par un toit terrasse, n'est pas un projet contemporain.

2. Les recommandations pour les matériaux et la gestion des eaux pluviales :

Choix des matériaux et procédés constructifs à faible dépense énergétique :

Pour les chantiers de bâtiments et les aménagements extérieurs associés, le choix des procédés et des produits de construction nécessitant peu de dépenses énergétiques sont préconisés dans le processus de fabrication, ou l'acheminement (matériaux locaux, gestion remblais / déblais).

De nombreuses solutions de combinaisons architecturales et techniques existent pour réussir un bâtiment BBC : habitat, individuel ou groupé et équipement public. Seules les études thermiques, utilisant les méthodes de la réglementation environnementale, permettent de vérifier que les exigences de consommation « BBC ».

Logique d'approche bioclimatique :

Néanmoins, huit étapes clés sont nécessaires à la construction d'un logement basse consommation :

- Bien analyser le terrain, l'environnement proche et le microclimat : soleil, vent...
- Concevoir un projet qui présente une bonne compacité et une répartition des différentes pièces selon les orientations des façades (-> conception bioclimatique) tout en anticipant les constructions voisines potentielles (masque solaire) ;
- Choisir un isolant performant pour conserver la chaleur l'hiver et éviter qu'elle ne pénètre durant la saison chaude ;
- Capturer le soleil pendant en période hivernale par les vitrages, une véranda ou des murs massifs, tout en se protégeant du rayonnement d'été ;
- Stocker l'énergie dans la masse du bâtiment, pour amortir les variations de température grâce à l'inertie thermique des parois ;
- Assurer l'étanchéité à l'air, et prévoir un renouvellement de l'air utilisant au mieux une ventilation contrôlée efficace ;
- Laisser largement entrer la lumière du jour pour favoriser l'éclairage naturel, en veillant à supprimer les risques d'éblouissement ou de surchauffe ;
- Choisir un appoint de chauffage performant approprié et peu polluant. Les énergies renouvelables seront à privilégier.

Récupération des eaux pluviales :

L'acquéreur, s'il le souhaite, peut récupérer les eaux pluviales sur sa propriété, dans une ou plusieurs citernes. L'aménageur ne demande pas à ce qu'elles soient enterrées, cette disposition reste de la

responsabilité de l'acquéreur avec une vigilance toute particulière sur la présence ou non de nappe qui peuvent faire remonter les cuves.

Volet 3 : Le suivi du projet

A. Les outils d'accompagnement du projet :

Modalités de suivi :

Chaque projet se construit en concertation entre l'aménageur, le bureau d'études (hydraulicien) et les acquéreurs.

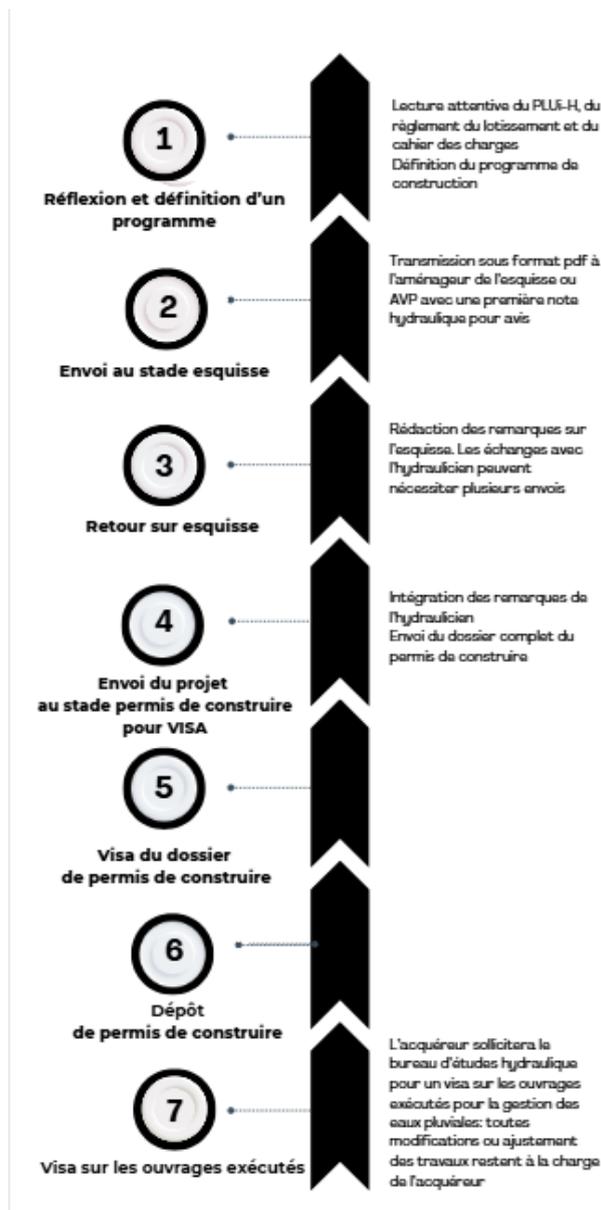
L'aménageur fournit l'ensemble des éléments du permis d'aménager du lotissement « Les Prairies de Bonnefonds » utiles à l'élaboration du projet de construction.

Le rôle spécifique du bureau d'études hydrauliques :

Ce bureau d'études émettra un avis sur le dossier, en préalable du permis de construire, basé sur le respect des pièces du permis d'aménager du lotissement « Les prairies de Bonnefonds » et le présent cahier des charges.

Le dépôt du permis de construire sera conditionné par l'obtention d'un visa hydraulique.

B. La marche à suivre pour les acquéreurs :



C. Les fiches de calcul :

GROUPE 1 (Lot n°1 à 5 et 7 à 12, 14 et 20)

Calcul de dimensionnement de la zone d'infiltration Noue, Espace vert creux, modelé de terre d'infiltration

Lot n°Entreprise.....

Paramètres initiaux :

Perméabilité du sol : $Pe = 2,8 \times 10^{-6} \text{ m/s} = 0,0000028 \text{ m/s}$

Hauteur de pluie : $h = 42 \text{ mm} = 0,042 \text{ m}$

Profondeur de la noue ou espace vert creux : $P = \dots\dots\dots \text{ m}$
(ou hauteur du modelé de terre)

Calcul de la surface active :

$$S_{\text{active}} = \text{surface toiture} + \text{surfaces annexes}$$

La surface de toiture correspond à la projection horizontale au sol des toitures.

Les surfaces annexes sont les surfaces des garages, des terrasses et autres surfaces imperméabilisées.

$$S_{\text{active}} = \dots\dots\dots \text{ m}^2$$

Calcul du volume d'eau à gérer :

$$V_{\text{à stocker}} = S \times h$$

h correspond à la hauteur de la pluie (en m)

$$V_{\text{à stocker}} = \dots\dots\dots \text{ m}^3$$

Calcul de la surface de l'ouvrage

$$S = (V_{\text{à stocker}} \times 2) / P$$

S correspond à la surface de l'ouvrage (en m²)

P correspond à la profondeur de l'ouvrage (en m)

$$S = \dots\dots\dots \text{ m}^2$$

Nota : les pentes de l'ouvrage d'infiltration seront au maximum de type 3/2 (3 en horizontal pour 2 en vertical) pour faciliter son entretien. La profondeur de l'ouvrage ne devra pas être supérieure à 0.6 m.

Calcul du temps de vidange :

$$t = V_{\text{à stocker}} / (S \times Pe \times 3600)$$

$$t = \dots\dots\dots \text{ h}$$

GROUPE 1 (Lot n°1 à 5 et 7 à 12, 14 et 20)

Calcul de dimensionnement des massifs drainants, tranchées drainantes et SAUL (Structures Alvéolaires Ultra-Légères)

Lot n°.....Entreprise.....

Paramètres initiaux :

Perméabilité du sol : $Pe = 2,8 \times 10^{-6} \text{ m/s} = 0,0000028 \text{ m/s}$

Hauteur de pluie : $h = 42\text{mm} = 0,042\text{m}$

Indice de vide du matériau drainant : $i = \dots\dots\dots$ (voir prescriptions du fournisseur)

Epaisseur de la zone d'infiltration : $E = \dots\dots\dots\text{m}$ (épaisseur du matériau drainant)

Calcul de la surface active :

$$S_{\text{active}} = \text{surface toiture} + \text{surface annexe}$$

La surface de toiture correspond à la projection horizontale au sol des toitures.

Les surfaces annexes sont les surfaces des garages, des terrasses et autres surfaces imperméabilisées.

$$S_{\text{active}} = \dots\dots\dots \text{m}^2$$

Calcul du volume d'eau à gérer :

$$V_{\text{à stocker}} = S_{\text{active}} \times h \text{ (en m)}$$

$$V_{\text{à stocker}} = \dots\dots\dots \text{m}^3$$

Calcul du volume de la zone d'infiltration :

$$V_{\text{massif drainant}} = V_{\text{à stocker}} / i \text{ (indice de vide)}$$

$$V_{\text{massif drainant}} = \dots\dots\dots \text{m}^3$$

Calcul de la surface de l'ouvrage :

$$S = V_{\text{massif drainant}} / E$$

$$S = \dots\dots\dots \text{m}^2$$

Vérification du temps de vidange :

$$t = V_{\text{eau}} / (S \times Pe \times 3600)$$

$$t = \dots\dots\dots \text{h}$$