

# SAINT MALO DE GUERSAC

## OPERATION DU BOIS DE LA COUR



Image de synthèse montrant l'entrée du parc côté rue du Souvenir.

## RÈGLEMENT DU LOTISSEMENT

3 Septembre 2015

### MAITRISE D'OUVRAGE

SONADEV  
4 avenue du Commandant l'Herminier  
44601 Saint Nazaire  
Tel: 02 40 22 96 91

### EQUIPE DE MAITRISE D'OEUVRE

BARRE LAMBOT ARCHITECTES  
3 rue du Professeur Boquien  
44000 Nantes  
Tel: 02 40 20 41 22 / Fax: 02 40 12 41 46

GUILAUME SEVIN PAYSAGES  
7 rue Pierre Gaubert  
49000 Angers  
Tel: 02 41 87 07 14

SODEREF DEVELOPPEMENT  
10, avenue Pasteur  
49100 Angers  
Tel: 02 72 79 14 47

INDIGGO NANTES  
4, avenue Millet  
44000 Nantes  
Tel: 02 40 48 99 99 / Fax: 02 40 48 04 44

## **TITRE I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

Les règles d'urbanisme applicables au lotissement à usage d'habitation "Les Jardins du Bois de la Cour" situé sur la commune de Saint-Malo de Guersac sont celles des articles du document d'urbanisme en vigueur, complétées par les dispositions réglementaires suivantes. Les orientations d'aménagement du lotissement seront soumises aux articles L123-1-4 à L123-1-6 du Code de l'Urbanisme.

Le projet de lotissement s'effectue sur les parcelles AH n°258, 484, 524 et 526, situées en zone 1UAa.

Il est opposable et s'impose, non seulement aux acquéreurs, mais à leurs héritiers ou ayant droit, à quelque titre que ce soit.

Il doit en être fait mention dans tout acte de vente, tant par le lotisseur que par les acquéreurs successifs, lors des aliénations ultérieures.

Le lotissement comprend 18 lots destinés à l'accession à la propriété, numérotés de 1 à 18, d'un lot destiné à la construction de logements intermédiaires et de maisons (lot 20) , et d'un lot destiné à la construction de logements collectifs et de maisons (lot 21).

## **TITRE II - REGLEMENT D'URBANISME**

### **LE CARACTERE DE LA ZONE**

Zone urbanisée au cœur du Centre Bourg comportant de l'habitat et un parc.

### **Article 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Conforme au règlement d'urbanisme en vigueur.

### **Article 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Conforme au règlement d'urbanisme en vigueur.

### **Article 3 : ACCES ET VOIRIES**

#### *LOTS LIBRES, INDIVIDUELS*

##### Voirie :

En impasse, les deux voies de desserte des lots individuels répondent à un principe de temporisation de la circulation motorisée. A double sens, elles ont une largeur de 6 mètres, ponctuellement réduite à 4 mètres.

Ce profil assure une plus grande sécurité pour les déplacements de type 'modes doux' (vélos, piétons...)

##### Accès :

Conforme au règlement d'urbanisme en vigueur.

Les accès des lots individuels sont mutualisés grâce aux deux allées sauf pour les lots 1/6/11/15 qui ont un accès individuel sur la rue du Bois de la Cour.

#### *LOTS 20 & 21 COLLECTIFS*

##### Accès :

Conforme au règlement d'urbanisme en vigueur.

Le lot 20 dispose de deux accès possibles: l'un sur la rue des Droits de l'Homme et l'autre sur l'Allée des Sports.

Le lot 21 dispose d'un accès unique sur la rue du Souvenir.

## **Article 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **4.1 Alimentation en eau potable**

Conforme au règlement d'urbanisme en vigueur.

### **4.2 Assainissement**

#### ***Eaux usées domestiques***

Conforme au règlement d'urbanisme en vigueur.  
Un siphon disconnecteur en partie privative devra être mis en place.

#### ***Eaux pluviales***

##### *LOTS LIBRES, INDIVIDUELS*

Le raccordement des eaux pluviales des lots privés à l'espace public s'effectue en aérien du côté des venelles pour tous les lots sauf pour le lot 1, pour lequel le rejet s'effectuera côté jardin pour rejoindre les bassins du parc, et pour les lots 6, 11 et 15, qui sont raccordé en sous-terrain aux dispositifs de rétention des venelles.

##### *Recommandation :*

*Nous préconisons l'usage de récupérateurs d'eau de pluie pour la récupération des eaux de toiture des bâtiments et de leurs annexes (carport, abri de jardin...) à usage privé.*

##### *LOTS 20 & 21 COLLECTIFS*

Les attentes EP sont indiquées au plan réseaux.

### **4.3 Réseaux souples**

Conforme au règlement d'urbanisme en vigueur.

##### *LOTS LIBRES, INDIVIDUELS*

##### Ce que incombe à l'aménageur

Pour tous les lots sauf les lots 1/6/11/15, les coffrets techniques s'intègrent à la clôture en traverses de bois de châtaignier (hauteur 0.80 m) des venelles. Des tôles en acier galvanisé thermolaqué habillent les coffrets, comme sur le schéma joint dans l'Annexe 1.

Pour les lots 1/6/11, les coffrets prennent place dans la clôture en lames de bois de châtaignier qui se retourne le long des places de stationnements en entrée de venelle grâce à une découpe dans la partie inférieure de celle-ci. Pour le lot 15 les coffrets prennent place dans la clôture en lames de bois de châtaignier rue du Bois de la Cour grâce à une découpe dans la partie inférieure de celle-ci. Un schéma précise le dispositif dans l'annexe.

##### *LOTS 20 & 21 COLLECTIFS*

Pour les lots 20 et 21, les coffrets devront être intégrés suivant les préconisations du cahier de prescriptions, soit dans les coffrets « carrossés » intégrés dans une clôture bois, soit intégrés en façade du bâtiment principal.

## **Article 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

##### *LOTS LIBRES, INDIVIDUELS*

##### Ce que incombe à l'aménageur

Pour les lots individuels, l'aménageur met à disposition 30 m<sup>3</sup> de terre végétale, disposés en cordon en fond de chaque parcelle.

## **Article 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES**

### *LOTS LIBRES, INDIVIDUELS*

#### Ce qui incombe aux acquéreurs :

Les constructions des lots individuels, sur les venelles, s'implantent avec un retrait de 3 mètres par rapport à la limite de propriété matérialisée par la clôture.

Pour les lots 1/6/11 et 15 l'alignement du bâti n'est pas obligatoire pour profiter d'un jardin au Sud, la clôture réalisée par l'aménageur et les emplacements de stationnement définissent l'alignement souhaité.

Les carports des lots devront, eux, être implantés en limite de propriété.

Le long du parc pour les lots 5,10,14 et 18, l'implantation devra se faire entre 0 et 7m de la limite avec l'espace public.

### *LOTS 20 & 21 COLLECTIFS*

Sur la rue du Souvenir, la voie d'opportunité au Sud, les rues des Droits de l'Homme et du Bois de la Cour, les constructions et leurs clôtures doivent s'implanter, en totalité en limite de parcelle à l'alignement des voies publiques.

Le long du parc pour le lot 20 (sauf les 10 premiers mètres depuis la rue des Droits de l'Homme), l'implantation devra se faire entre 0 et 7m de la limite avec l'espace public.

Le long du parc pour le lot 21 (sauf les 10 premiers mètres depuis la rue du Souvenir) l'implantation devra se faire entre 0 et 7m de la limite de l'espace public avec une obligation, à l'Est le long de la venelle, d'un retrait strict de 7 mètres en vis à vis des lots libres sur une longueur de 22 mètres.

## **Article 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

### *LOTS LIBRES, INDIVIDUELS*

Conforme au règlement d'urbanisme en vigueur.

Sur les jardins arrière, les constructions des lots individuels s'implantent avec un retrait minimum de :

- pour les lots 1 à 5 et 15 à 18 : 6 mètres par rapport à la limite de propriété en fond de parcelle.
- pour les lots 6 à 10 et 11 à 14 : 8 mètres par rapport à la limite de propriété en fond de parcelle.

Au niveau des limites séparatives entre les lots, l'alignement devra être de 0 ou 3m pour tous les lots.

### *LOTS 20 & 21 COLLECTIFS*

Conforme au règlement d'urbanisme en vigueur.

Sur la limite de propriété, les constructions s'implantent pour le lot 20 :

- à l'alignement par rapport à la limite de propriété du lot 15 sur une longueur de 11 mètres.
- à l'alignement par rapport au lot 18 sur une longueur de 8 mètres
- avec un retrait minimum de 8 mètres, par rapport aux lots 17 et 16 et partiellement par rapport aux lots 15 + 18.

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

Conforme au règlement d'urbanisme en vigueur.

## **Article 9 : EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol du bâti est limitée afin de préserver un maximum de surface perméable.

### *LOTS LIBRES, INDIVIDUELS*

Pour les lots individuels, la surface imperméabilisée (emprise bâtie + toutes surfaces imperméabilisées extérieures) de la parcelle ne devra pas excéder à 100 m<sup>2</sup>.

D'une profondeur de 3 mètres, les jardins sur venelle doivent avoir un coefficient de végétalisation supérieur à 80% hors zone de stationnement.

C'est-à-dire que 80% de la surface devra être soit en pleine terre plantée ou bien disposée de plantes en pot. Les plantes grimpantes en façades sont autorisées. Ces espaces ne doivent pas devenir à terme des espaces de stationnement.



*Exemple de bandes plantées entre l'habitation et la voie publique*

### *LOTS 20 & 21 COLLECTIFS*

Selon le calcul du dossier loi sur l'eau, un coefficient d'imperméabilisation de 0.60 est à prendre en compte sur les lots 20 et 21.

## **Article 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Conforme au règlement d'urbanisme en vigueur.

### *LOTS LIBRES, INDIVIDUELS*

Pour les lots individuels, la hauteur maximale des constructions ne peut excéder 6,50m à l'égout, suivant répartition RDC et R+1.

### *LOTS 20 & 21 COLLECTIFS*

Pour le lot 20, la hauteur maximale des constructions ne peut excéder, RDC+1+Combles, 9m à l'égout et combles aménageables pour 1 seul logement.

Pour le lot 21, la hauteur maximale des constructions ne peut excéder, RDC+2+Combles, 12m à l'égout et combles aménageables pour 1 seul logement.

## **Article 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS**

Conforme au règlement d'urbanisme en vigueur.

### *LOTS LIBRES, INDIVIDUELS*

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

#### **11.1 Toitures**

##### *LOTS LIBRES, INDIVIDUELS*

Conforme au règlement d'urbanisme en vigueur.

Les toitures des constructions à usage d'habitation doivent avoir un ou deux versants principaux dont la pente est de 35°.

Les toitures devront être en ardoise naturelle conformément au règlement d'urbanisme en vigueur.

Les toitures mono-pentes sont possibles pour la réalisation d'extensions.

##### *Recommandation :*

*Les logements peuvent présenter un pan de toiture orienté au sud afin de privilégier la bonne exposition en vue de l'installation de panneaux solaires. Il faudra veiller à ce que ce pan de toiture ne soit pas concerné par des ombres portées des habitations voisines.*

##### *LOTS 20 & 21 COLLECTIFS*

Les toitures des constructions à un ou deux versants principaux auront une pente de 35° et devront être en ardoise naturelle.

Les toitures terrasses sans usage avéré (extension de l'habitation), feront l'objet d'un soin concernant leur traitement, aucun organe technique visible ou garde corps de sécurité, végétalisation recommandée.

#### **11.2 Ouvertures et protections solaires**

##### *Recommandation :*

*Les logements inclus dans les programmes collectifs devront être traversants ou bénéficier d'une double orientation. Pour les logements individuels, les façades exposées au sud ou à l'est devront bénéficier d'une grande ouverture de manière à privilégier les apports solaires du matin et du midi. Ces apports sont nécessaires pour chauffer le volume bâti durant la journée entière.*



*Les rayonnements du soleil devront être arrêtés en été pour éviter les effets de surchauffe. Devront donc être prévus des dispositifs de protection solaire :*

- **Les protections extérieurs fixes verticales** sont plutôt adaptées aux orientations est et ouest.
- **Les protections extérieures fixes horizontales** sont plus adaptées en façade sud.

Afin de ne pas limiter fortement l'entrée du soleil en hiver, il est conseillé de les concevoir amovibles ou orientables. Le principe de pergolas bioclimatique (à lames orientables) est intéressant car il permet de filtrer ou de se protéger de la lumière selon la saison.

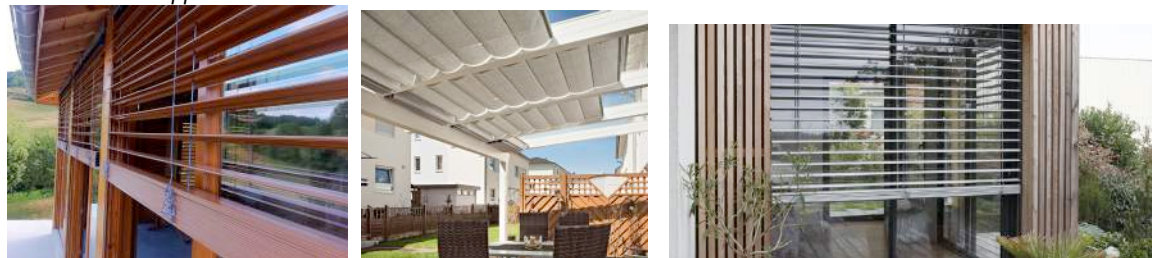
- **Les protections mobiles intérieures ou extérieures**, motorisées ou non (volets, panneaux, brise soleil, rideaux, stores à projection...) peuvent compléter ou remplacer les dispositifs fixes.

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



Exemple de protections solaires fixes (pergolas bioclimatique, casquette horizontale, )

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



Exemple de protections solaires fixes (stores extérieurs, brise soleil)

Il est recommandé que :

- 90% des surfaces d'ouvertures bénéficient d'occultations isolées (volets) ou de triple vitrage afin de réduire au maximum les déperditions thermiques.
- les façades nord respectent un très faible taux d'ouverture mais profitent des vues sur le parc. Des plantations à feuilles persistantes peuvent être plantées aux abords afin de créer une protection vis-à-vis des vents froids (cf. cahier chapitre plantation).

#### 11.4 Clôtures

Conforme au règlement d'urbanisme en vigueur.

##### LOTS LIBRES, INDIVIDUELS

Ce que incombe à l'aménageur

**Les clôtures donnant sur l'espace public** sont prises en charge par l'aménageur.

Elles sont de trois types:

1/ Le long de la rue du Bois de la Cour, les clôtures / palissades en bois de châtaignier sont implantées en limite des lots 1/6/11/15. Composées de lames de section 14\*2 cm disposées en biais, elles ont une hauteur d'1.40 m. Les éléments décrits dans l'Annexe 1 ont une longueur variable de 1.50 à 1.70m. Pour une même clôture, ils devront être de même longueur et correspondre à un multiple de la longueur totale du linéaire de celle-ci. Autour des deux zones de stationnement privé, à l'entrée des venelles, ces clôtures seront reconduites entre stationnement et parcelles privées (lots 1/2/6/7/11/12/15/16).

2/ Au nord, les clôtures des lots 5/10/14/18 sont doublées côté parc de plantations arbustives formant rapidement un écran végétal dense. A l'Ouest, les clôtures des lots 1/2/3/4/5 donneront sur une allée accompagnée d'un petit fossé récupérant les eaux du chemin et des parcelles. Elles sont constituées d'un grillage simple torsion dissimulé sous un filet de camouflage en PVC vert. Elles atteignent 1.40 m de haut. Cf. Annexe 1.

3/ Pour les lots 2/3/4/5/7/8/9/10/12/13/14/16/17/18, une clôture en bois décrite ci-après dans l'Annexe 1 est implantée en limite de parcelle. Elle offre une vue sur les jardins avant des maisons grâce à son écriture sous forme d'un alignement de traverses en châtaignier de section 8\*8 cm et d'une hauteur de 0.8 m.

#### Ce que incombe aux acquéreurs

**Les clôtures séparatives entre les lots et les jardins arrières** sont à la charge de l'acquéreur.

Elles ne doivent pas excéder une hauteur de 1.40 m. Dans la continuité du bâti, la clôture peut être opaque sur une longueur de 3 mètres et une hauteur de 1.80 mètres ; elle doit être du même matériau que la façade. Les clôtures en palplanche sont interdites.

#### *Recommandation :*

*Dans une optique d'unité au sein du lotissement, pour les clôtures de 1.40m de hauteur, nous préconisons :*

*(cf. Annexe 1)*

*- un grillage galvanisé noué, de mailles 12x12cm type « grillage à mouton », dont la maille lâche permet de laisser passer les petits animaux sauvages (grenouilles, hérissons, rongeurs).*

*- des poteaux en bois de châtaignier de section 8x8cm afin de favoriser l'utilisation de matériaux naturels.*

Les portillons sont proscrits sauf pour les lots individuels qui ont un accès direct sur le parc et qui souhaite l'accès. (lots 1 à 5 et lots 10, 14, 18)

Les lots 1/6/11/15 sont autorisés à avoir un portail sur la rue du Bois de la Cour. Le portail devra être mis en œuvre dans la largeur de 3m de l'accès à la parcelle. Il sera de dimensions 1.40\*3 mètres, de même écriture que la clôture en lames de châtaignier. (cf. Annexe 1)

#### *Recommandation :*

*Il est recommandé de prévoir la motorisation du portail.*

Les boîtes aux lettres doivent s'intégrer aux clôtures.

Pour les lots ayant un accès depuis la venelle, les boîtes aux lettres seront fixées sur le second poteau en partant de l'entrée. Pour les lots adressés rue du Bois de la Cour, une réservation dans la clôture sera prévue.

Les boîtes aux lettres seront de couleur noire, et de type 'Renz Animation' ou similaire. (cf. Annexe 1)

#### **LOTS 20 & 21 COLLECTIFS**

##### Ce qui incombe aux acquéreurs

Les clôtures donnant sur l'espace public sont de trois types :

1/ Sur rue, les clôtures doivent être en serrurerie qualitative type barreaudage ou en palissades en bois de châtaignier.

- Les clôtures type barreaudage peuvent être accompagnées d'un sous-bassement qualitatif de 50cm maxi (conforme au PLU en vigueur). La totalité de la clôture doit mesurer 1,40m de haut.

- Les clôtures type palissades en bois de châtaignier sont composées de lames de section 14\*2 cm et disposées en biais. Elles ont une hauteur d'1.40 m. Les éléments décrits dans l'Annexe 1 ont une longueur variable de 1.50 à 1.70m. Pour une même clôture, ils devront être de même longueur et correspondre à un multiple de la longueur totale du linéaire de celle-ci.

Ces palissades sont de même type que celles prévues par l'aménageur sur les lots libres.

Les portails sont autorisés sur rue. Ils doivent être de même écriture que les clôtures.

#### *Recommandation :*

*Il est recommandé de prévoir la motorisation du portail.*

Les coffrets devront être intégrés suivant les préconisations du cahier de prescriptions, soit dans les coffrets « carrossés » intégrés dans une clôture bois, soit intégrés en façade du bâtiment principal.

Les boîtes aux lettres doivent s'intégrer également aux clôtures ou aux bâtiments.

2/ Côté parc, les clôtures sont constituées d'un grillage simple torsion dissimulé sous un filet de camouflage en PVC vert, de même nature et de même qualité que les clôtures des lots privatifs prévues par l'aménageur. Elles atteignent 1.40 m de haut.

Les portillons sont autorisés sur le parc pour les lots 20 au Nord et 21 à l'Est. Ils doivent être discrets et de bonne faction. Son positionnement ne doit pas remettre en cause les aménagements prévus par l'aménageur.



3/ Les clôtures séparatives (lot 20) ne doivent pas excéder une hauteur de 1.40 m.

Les clôtures en palplanche sont interdites.

*Recommandations :*

*Dans une optique d'unité au sein du lotissement, pour les clôtures de 1.40m de hauteur, nous préconisons :*

*(cf. Annexe 1)*

*- un grillage galvanisé noué, de mailles 12x12cm type « grillage à mouton », dont la maille lâche permet de laisser passer les petits animaux sauvages (grenouilles, hérissons, rongeurs).*

*- des poteaux en bois de châtaignier de section 8x8cm afin de favoriser l'utilisation de matériaux naturels.*

## **11.5 Annexes**

Conforme au règlement d'urbanisme en vigueur.

### *LOTS LIBRES, INDIVIDUELS*

Les carports mis en œuvre sur les places de stationnements sur les parcelles seront non fermés et resteront des constructions légères en bois ou en métal d'une hauteur maximum de 2.50m.

L'abri de jardin ne doit pas excéder 12m<sup>2</sup> de surface au sol. Il se situe en limite de propriété, en fond de parcelle selon le plan masse. Il sera en bois ou en acier galvanisé, la mise en œuvre de serre est autorisée.

## **11.6 Dispositifs en énergie renouvelable**

L'installation de panneaux solaires est autorisée en toiture, en façade et au sol. Ils devront faire l'objet d'une recherche qualitative en terme d'intégration architecturale.

- préférer les capteurs incorporés à la toiture à ceux surimposés;
- privilégier une répartition en un seul champ et des formes géométriques simples: carré, rectangle, en bande... ;
- les installer de préférence en partie basse du toit, au niveau de la gouttière;
- choisir un aspect mate et non réfléchissant. Les effets à facette ou à lignes argentées sont proscrits.

Les pompes à chaleur devront être bien intégrées et peu visibles depuis l'espace public

- accoler cet équipement à l'habitation au niveau du terrain naturel, non visible depuis l'espace voisin ;
- intégrer la pompe à chaleur dans un espace planté (arbustif) ;
- préférer une volumétrie simple et peu imposante de l'installation.

## **Article 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Conforme au règlement d'urbanisme en vigueur.

### *LOTS LIBRES, INDIVIDUELS*

L'usage de l'enrobé comme revêtement de sol pour l'accès à la parcelle est proscrit.

Nous recommandons les matériaux suivants : graviers, béton, dalles, graves....

Il sera possible de couvrir la place de stationnement de la parcelle, qui se trouve en limite de propriété, par un 'carport'. Un garage, dans l'emprise de la construction est autorisé en continuité de l'emplacement extérieur.

*Recommandation :*

*Un local vélos/poussettes pourrait être prévu dans l'emprise de la maison. Cet espace pourrait être très accessible depuis l'extérieur avec un accès direct sans à avoir à traverser l'habitation.*

### *LOTS 20 & 21 COLLECTIFS*

L'usage de l'enrobé comme revêtement de sol est proscrit dans les cinq premiers mètres à l'accès à la parcelle. L'enrobé est autorisé à l'intérieur de la parcelle pour les voies de circulation (dans la limite de l'imperméabilisation des sols autorisée). Les cinq premiers mètres d'entrée sur la parcelle ainsi que les places de stationnement devront être traités dans des matériaux qualitatifs. Nous recommandons les matériaux suivants : gravier avec dalle alvéolée, béton, dalles, pavés...

## **Article 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS cf Annexe1**

Conforme au règlement d'urbanisme en vigueur.

## LOTS LIBRES, INDIVIDUELS

Le jardin principal devra avoir un coefficient d'imperméabilisation inférieur à 20%.

Sont proscrits : les haies monospécifiques de conifères type thuyas ou de gros feuillages vernissés type laurier palme.

Le choix des végétaux de haie répond aux principes suivants :

- plusieurs essences différentes pour favoriser la biodiversité, un minimum de 5 espèces est imposé
- des essences de croissance modérée pour limiter les travaux d'entretien et pour ne pas créer trop d'ombre aux autres jardins
- des essences produisant des baies pour nourrir les oiseaux,
- des variétés peu exigeantes en eau et en soins.

Les essences plantées devront être conformes à la charte du Parc Naturel Régionale de Brière. Un livret a été édité et est consultable sur internet : "Choisir les Arbres et Arbustes pour nos Paysages de Brière.

Lien consultation du livret en ligne : [http://www.labaule-guerande.com/documents/Guides\\_des\\_arbres\\_en\\_Briere.pdf](http://www.labaule-guerande.com/documents/Guides_des_arbres_en_Briere.pdf)

Pour favoriser la croissance des haies et limiter l'entretien, nous recommandons de pailler vos plantations par des feutres biodégradables ou des débris végétaux.

Une liste non exhaustive de végétaux existe dans l'Annexe 1.

La plantation d'arbre de haut jet, arbre d'une hauteur adulte de plus de 10m qu'on laisse se développer, est interdite.

*Recommandation :*

*Il est recommandé l'installation de composteurs individuels dans les jardins'.*

## LOTS 20 & 21 COLLECTIFS

Le choix des végétaux de haie répond aux principes suivants :

- plusieurs essences différentes pour favoriser la biodiversité, un minimum de 5 espèces est imposé
- des essences de croissance modérée pour limiter les travaux d'entretien et pour ne pas créer trop d'ombre aux autres jardins
- des essences produisant des baies pour nourrir les oiseaux,
- des variétés peu exigeantes en eau et en soins.

Les essences plantées devront être conformes à la charte du Parc Naturel Régionale de Brière. Un livret a été édité et est consultable sur internet : "Choisir les Arbres et Arbustes pour nos Paysages de Brière.

Lien consultation du livret en ligne : [http://www.labaule-guerande.com/documents/Guides\\_des\\_arbres\\_en\\_Briere.pdf](http://www.labaule-guerande.com/documents/Guides_des_arbres_en_Briere.pdf)

Pour favoriser la croissance des haies et limiter l'entretien, nous recommandons de pailler les plantations par des feutres biodégradables ou des débris végétaux.

Une liste non exhaustive de végétaux existe dans l'Annexe 1.

La plantation d'arbre de haut jet, arbre d'une hauteur adulte de plus de 10m qu'on laisse se développer, est interdite.

*Recommandation :*

*Il est recommandé l'installation de composteurs collectifs.*

## **Article 14 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

Les possibilités d'occupation du sol sont celles qui résultent de l'application des articles AU3 à AU13.

## **Article 15- PERFORMANCE ENERGETIQUE**

Les logements devront répondre à la réglementation thermique en vigueur (RT2012) avec un niveau de performance énergétique ne dépassant pas 50Kwh/m<sup>2</sup>/an. Cela concerne les postes de consommation suivante : chauffage, eau chaude sanitaire, refroidissement, éclairage et auxiliaires.

Ne sont pas pris en compte dans les calculs les postes de consommation électrique spécifique (énergie pour faire fonctionner l'électroménager par exemple).



Pour les logements individuels, la réglementation thermique en vigueur impose:

- Le recours aux énergies renouvelables correspondant au minimum à 5Kwh/m<sup>2</sup>/an sur les 50Kwh/m<sup>2</sup>/an (énergie solaire thermique/photovoltaïque, bois, Pompe à chaleur thermodynamique)
- Une surface totale des ouvertures > ou = à 1/6 de la surface habitable dont au moins 30% ouvrables.
- L'élaboration de test d'étanchéité à l'air avec une perméabilité inférieure à 0.6m<sup>3</sup>/h/m<sup>2</sup>. Il est recommandé que ce test soit réalisé en 2 temps : en cours de chantier (bâtiment hors d'eau, hors d'air) et en fin de chantier.

L'acquéreur (promoteur, bailleur et particulier) devra réaliser les études nécessaires et produire les documents suivants pour être réglementaire :

- Au dépôt du permis de construire : un document attestant le respect de la RT2012 et un autre document attestant la réalisation d'une étude de faisabilité sur les approvisionnements en énergies renouvelables (EFAE).
- Au cours et à la fin du chantier : un test d'étanchéité à l'air
- A la réception de l'ouvrage : un récapitulatif d'étude thermique à joindre à la déclaration d'achèvement de travaux

L'atteinte du niveau de performance énergétique (50 Kwh/m<sup>2</sup>/an) devra être justifiée sans intégrer les énergies renouvelables dans le calcul. Les besoins en énergie du logement ne devront pas dépasser 50 Kwh/m<sup>2</sup>/an. Un projet avec des besoins évalués à 70 Kwh/m<sup>2</sup>/an et avec une production ENR correspondant à 20 Kwh/m<sup>2</sup>/an est réglementaire mais ne sera pas autorisé. Ainsi on privilégie avant tout la sobriété énergétique, c'est-à-dire la qualité de la construction qui permet de limiter les besoins en énergie au départ. Les choix de conception doivent appliquer les principes du bioclimatisme avec une bonne exposition, des volumes bâtis compacts, une très bonne isolation et étanchéité à l'air.

Pour aller plus loin, il est encouragé que les logements atteignent des niveaux de performance plus élevés :

- Niveau BBC Effinergie avec une performance de 40Kwh/m<sup>2</sup>/an et une perméabilité à l'air de 0.4 m<sup>3</sup>/h/m<sup>2</sup> ;
- Niveau passif avec des besoins en énergie pour le chauffage ne dépassent pas 15Kwh/m<sup>2</sup>/an ;
- Niveau positif avec une production d'énergie (énergie renouvelable) supérieure aux besoins de l'habitation.

Ces performances présentent un surcoût au moment de l'investissement (+7 à 10% pour une maison individuelle, 4 à 7% pour du logement collectif). Mais selon un raisonnement en coût global, le surcoût est à relativiser car une très bonne performance au départ a pour avantage de limiter fortement les coûts en phase de fonctionnement. Le coût global d'un logement se décompose entre le coût d'investissement (25%) et les coûts de fonctionnement (75%). Le recours aux énergies renouvelables est également à privilégier d'un point de vue financier. En effet, il est probable que le coût des énergies fossiles (fuel et gaz) et de l'électricité d'origine nucléaire augmente plus fortement encore les prochaines décennies.