

**Département de la Charente Maritime**  
**Commune de LA JARNE**

**Lotissement L'Anglet**

**REGLEMENT**  
**DU LOTISSEMENT**

**Maître d'ouvrage : SAGA CITY**  
**4, rue des Jardins - 17139 DOMPIERRE SUR MER**

**Géomètre-Expert : S.C.P. CHANTOISEAU BOUTGES**  
**54 rue de Vaugouin - 17000 LA ROCHELLE**

**Architecte DPLG : Noël TENET**  
**62bis, avenue du Général De Gaulle - 17690 ANGOULINS**

**Pièce**

**PA 10**

**Dossier 112156**

**Juin 2018**

# A - DISPOSITIONS GENERALES

## 1 - Objet du règlement

Il fixe les règles et servitudes d'intérêt général imposées dans l'assiette foncière du lotissement. Le présent règlement s'applique à l'intérieur du périmètre qui délimite le lotissement.

Le lotissement est situé sur la Commune de LA JARNE. Sa délimitation est indiquée sur le plan d'état des lieux et sur tous les autres plans constituant le dossier de demande de permis d'aménager.

Il est projeté sur les parcelles AA 481, 484, 485 et ZI 255.

## 2 - Champ d'application

Ce règlement est applicable en sus du droit des tiers et des règles générales d'urbanisme applicables sur le territoire de la Commune, à savoir le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.).

Le terrain est situé en zone AUH. Le règlement est opposable à quiconque détient à quelque titre que ce soit, un terrain compris dans l'assiette foncière du lotissement.

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

Les dispositions du présent règlement ne deviendront définitives qu'après approbation par l'autorité compétente.

## 3 - Division du terrain

Les surfaces du lotissement se décomposent de la manière suivante :

N°	Surface
Lot 1	434 m <sup>2</sup>
Lot 2	450 m <sup>2</sup>
Lot 3	380 m <sup>2</sup>
Lot 4	425 m <sup>2</sup>
Lot 5	430 m <sup>2</sup>
Lot 6	450 m <sup>2</sup>
Lot 7	381 m <sup>2</sup>
Lot 8	342 m <sup>2</sup>
Lot 9	200 m <sup>2</sup>
Lot 10	200 m <sup>2</sup>
Lot 11	250 m <sup>2</sup>
Lot 12	241 m <sup>2</sup>
Lot 13	475 m <sup>2</sup>
Lot 14	250 m <sup>2</sup>
ILOT A	287 m <sup>2</sup>
ILOT B	1 169 m <sup>2</sup>

Surface totale des lots et îlots	6 364 m <sup>2</sup>
Surface de la voirie	1 464 m <sup>2</sup>
Surface des espaces verts	1 093 m <sup>2</sup>
Surface totale du lotissement	8 921 m <sup>2</sup>

# **B - REGLEMENT**

## **Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**

### **1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

Toutes les occupations ou utilisations autres que celles indiquées à l'Article 2 seront interdites.

### **2 - Occupations et utilisations du sol admises**

Sont admises les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, les clôtures et les piscines.

L'exercice des professions libérales, services à la personne et l'occupation à usage de bureaux sera autorisé, à condition que les locaux affectés à ces activités ne représentent pas plus de la moitié de la surface de plancher de l'ensemble de la construction et que les activités soient non polluantes et non bruyantes.

Le nombre de logement est limité à un sur les lots.

L'îlot A est destiné à une opération de logements locatifs sociaux. Le nombre de logements à réaliser sera au minimum de 2.

L'îlot B est destiné à une opération de logements locatifs sociaux. Le nombre de logements à réaliser sera au minimum de 7.

Les lots 9, 10, 11, 12 et 14 sont destinés à de l'accession abordable à la propriété régie par le document de cadrage et convention d'objectifs et de moyens adopté par délibération du Conseil Communautaire du 18 mai 2017.

La réunion de deux ou plusieurs lots est autorisée. Dans ce cas, le nombre de logement sera limité à la somme des logements autorisés sur chacun des lots réunis.

## **Conditions de l'utilisation du sol**

### **3 - Accès et voirie**

A l'exception des lots 1, 2, 3 et 13, il ne sera autorisé qu'un seul accès véhicule par lot à bâtir.

Pour les lots 1 et 3, à l'angle de deux voies, deux accès véhicule seront autorisés pour éventuellement bénéficier d'un accès sur chaque rue.

Pour les lots 2 et 13, deux accès véhicule distincts sont autorisés.

Pour les îlots A et B, il sera autorisé au maximum un accès véhicule par logement.

Le plan de composition d'ensemble du projet (PA4) porte sur certains tronçons un trait « accès véhicule interdit » à respecter impérativement.

A défaut, la position est libre, dans le respect des aménagements de l'espace commun (espaces verts, arbres, lampadaires et stationnements).

### **4 - Desserte par les réseaux**

#### **a/ Eau potable**

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau.

Pour chaque raccordement au réseau d'eau potable de la Commune, un système anti-retour (clapet anti-retour ou dis-connecteur) doit être installé pour sécuriser le réseau public.

#### **b/ Assainissement Eaux Usées**

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau.

### **c/ Assainissement Eaux Pluviales**

Les eaux pluviales provenant des toitures et surfaces imperméabilisées des terrains seront conservées sur les lots et îlots dans un dispositif adapté à la nature du terrain et correctement dimensionné.

Le dispositif de gestion sera obligatoirement décrit dans le dossier de demande de permis de construire. Les dispositifs permettant la récupération et la réutilisation des eaux pluviales sont fortement conseillés. Ils seront équipés d'un trop plein vers la structure d'infiltration.

Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange dé-chlorées des piscines.

### **d/ Autres réseaux**

Le raccordement des réseaux électriques et téléphoniques aux habitations sera souterrain.

### **e/ Déchets ménagers**

Pour tout bâtiment ou ensemble de bâtiments, une aire de stockage des conteneurs sera prévue sur chaque unité foncière.

## **5 - Caractéristiques des terrains**

Les lots sont définis par le tableau au chapitre A – 3 ainsi que sur les plans annexés.  
Les surfaces des lots ne deviendront définitives qu'après le bornage.

## **6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions doivent être édifiées dans le respect des prescriptions portées au plan de composition d'ensemble du projet (pièce PA 4).

Il définit sur certains lots ou îlot un angle bâti à réaliser ou une zone d'implantation obligatoire de tout ou partie de la façade de présentation sur rue de la construction principale.

A défaut de prescription portée sur le plan pour un lot, l'implantation y est libre.

Les orientations sud des constructions seront favorisées pour garantir l'ensoleillement et le confort des logements.

*Voir Annexe 4 du PLU dite « bioclimatique », relative à l'utilisation des énergies renouvelables et à l'organisation des constructions pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves.*

## **7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

### **a/ implantation par rapport aux limites séparatives latérales**

Les bâtiments, ou parties de bâtiment, peuvent être implantés sur une ou plusieurs limites séparatives, et/ou en observant un retrait par rapport à une ou plusieurs limites séparatives.

Ce retrait doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la façade concernée de la construction avec un minimum de trois mètres.

Ce retrait est mesuré horizontalement entre le nu des façades du bâtiment et les limites séparatives.

### **b/ implantation par rapport à la limite de fond de terrain**

Les bâtiments nouveaux doivent respecter une marge de reculement conforme aux dispositions ci-dessus.

Toutefois, l'implantation sur ces limites séparatives est admise dans l'un ou l'autre des cas suivants :

- lorsque la construction nouvelle s'adosse à un bâtiment en bon état déjà implanté en limite séparative sur l'unité foncière voisine et que la hauteur de cette nouvelle construction est inférieure ou sensiblement égale à celle du bâtiment voisin existant,
- lorsque la hauteur de la nouvelle construction n'excède pas quatre mètres pour les parties de bâtiments situées dans les marges de reculement définies ci-dessus.

En cas d'implantation d'un bâtiment en limite séparative, aucune ouverture ne pourra être créée sur cette limite.

Les constructions ne constituant pas des bâtiments peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives, ou en observant un retrait par rapport à une ou plusieurs limites séparatives.

## **8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Deux bâtiments non contigus, implantés sur une même unité foncière, doivent être implantés à une distance l'un de l'autre au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment le plus élevé (hors ouvrages techniques) sans pouvoir être inférieure à trois mètres. Cette distance est mesurée perpendiculairement au nu des façades.

Il n'est pas fixé de règle d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété pour les bâtiments nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **9 - Emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 50 % de la superficie d'une unité foncière.

Il n'est pas fixé de règle d'emprise au sol pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **10 - Hauteur maximale des constructions**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

Le niveau de sol existant est défini par la moyenne des points altimétriques mesurés avant réalisation des travaux aux extrémités de la construction.

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder une hauteur maximale de neuf mètres.

Une hauteur différente peut être admise ou imposée dans les cas suivants :

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- pour les ouvrages techniques qui, compte tenu de leur nature, supposent des hauteurs plus importantes que celles fixées au présent article, tels que les pylônes, les antennes,
- pour les éléments techniques permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés

**Sur les lots 1, 2, 13, 14 et sur une bande de 8m de large côté ouest de l'îlot B, les constructions seront limitées à un rez-de-chaussée et cinq mètres de hauteur.**

## **11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

### **11 – 1 : aspect extérieur des constructions**

#### **Principes généraux :**

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales

Les constructions doivent s'intégrer harmonieusement aux lieux avoisinants ainsi qu'aux paysages environnants. Ce principe général concerne aussi bien l'édification de constructions nouvelles que toute intervention sur des bâtiments et des aménagements existants (restauration, transformation, extension, ...). Il en est de même des constructions annexes qui doivent en outre s'intégrer harmonieusement avec la construction principale à laquelle elles se rattachent.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment, ...) est interdit.

Les toitures sont généralement réalisées en tuiles canal ou tige de botte en usage dans la région sur des toitures de faible pente.

Les constructions et aménagements devront s'adapter à la topographie du site. Par conséquent, en cas de terrain en pente, les terrassements seront limités et l'implantation de la construction ainsi que ses aménagements extérieurs devront suivre au plus près le terrain naturel.

Si des remblais sont nécessaires, ces derniers devront être justifiés et paysagés. Ils viendront obligatoirement mourir en pente douce sur les limites séparatives, ou sur les limites avec les voies et espaces communs, pour rattraper les niveaux du terrain naturel avant travaux.

Sur les parcelles, le niveau de rez-de-chaussée de la construction principale devra être compris entre + 0.02m et + 0.30m par rapport au-dessus du niveau fini du revêtement de l'espace commun en limite du lot (voir niveau de l'espace commun en cote IGN 69 sur le plan de composition PA4).

Les terrasses et leurs abords doivent être discrets et adaptés à la nature du terrain et à sa pente.

#### **Dispositifs énergétiques et projets dits « contemporains » :**

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction (recherche de qualité environnementale, économies d'énergie, ...) est admis dans le respect d'une bonne intégration à leur environnement.

La pose de panneaux solaires (solaire thermique, photovoltaïque) en façade doit s'inscrire dans l'architecture du bâtiment et participer pleinement à la composition architecturale afin d'assurer une bonne intégration dans leur environnement.

Les panneaux solaires (solaire thermique, photovoltaïque) en toiture doit s'intégrer le mieux possible dans le pan de la toiture. La pose de panneaux solaires en toitures terrasses est également autorisée. Dans tous les cas, leur intégration doit être recherchée pour en limiter l'impact visuel.

Les toitures et couvertures dites « contemporaines » (toitures terrasse, végétalisée, zinc, ...) sont admises dès lors qu'elles s'intègrent harmonieusement dans le volume général de la construction ainsi que dans leur environnement paysager et bâti.

#### **11 – 2 : clôtures :**

**Les clôtures seront constituées conformément aux prescriptions ci-dessous et à celles figurant sur le schéma des clôtures annexé au présent document.**

Les clôtures devront par leur aspect, leur nature et leurs dimensions, s'intégrer harmonieusement à l'environnement urbain. Leur hauteur devra être sensiblement égale à la hauteur des clôtures voisines existantes, notamment en alignement des voies publiques ou privées.

Les enduits sur murs moellons seront d'une couleur proche de celle des pierres employées localement. L'enduit sera affleurant et sans surépaisseur.

Afin d'assurer une homogénéité d'aspect entre les clôtures et leur environnement bâti, les enduits sur murs de clôture autres que moellons auront un aspect lisse (taloché ou gratté fin) de ton clair identique aux couleurs du bâtiment présent sur la parcelle et en harmonie avec les bâtiments avoisinants et les clôtures mitoyennes.

Dans le cas de murs et murets enduits, ceux-ci doivent l'être sur les deux faces.

La hauteur et la nature des portails et portillons seront en harmonie avec le reste de la clôture et avec l'habitation sur la parcelle.

Dans le cas d'un mur ou d'un muret sur rue, son arase supérieure ne comportera pas de redans et suivra la pente de la voie. Les poteaux intermédiaires seront incorporés au mur de clôture de manière à ne pas être visibles. Le faîtage sera exclusivement réalisé avec une finition en « demi-rond », de « style Ile de Ré ».

Dans le cas d'un muret surmonté d'une grille :

- le mur bahut aura une hauteur de 0.60m,
- la grille sera métallique à barreaudage vertical fin,
- cette grille pourra être doublée, à l'arrière côté parcelle par une plaque métallique,
- la hauteur hors tout muret et grille ne devra pas dépasser 1.80m,
- les portails et portillons (d'une hauteur identique au muret + grille) seront obligatoirement en métal et pourront être encadrés de tronçons de mur plein (hauteur identique au muret + grille, largeur maximale de 1.00m).

Les clôtures grillage seront obligatoirement à mailles rigides.

En l'absence de clôture sur rue, les coffrets de branchements de réseaux et la boîte aux lettres devront être intégrés dans un muret ou un encadrement bois (implanté à l'alignement) d'une hauteur de 1.20 m et d'une largeur strictement limitée à l'incorporation des éléments précités.

Les clôtures préfabriquées types plaques de béton, plastique ou matériaux de synthèse, panneaux ajourés ou brandes sont interdites. Les dispositifs à claire-voie en PVC sont interdits.

### **11 – 3 : réseaux téléphoniques – locaux et équipements techniques :**

Les équipements techniques tels que les transformateurs électriques, répartiteurs téléphoniques, matériels de ventilation et de climatisation, regards, boîtiers, coffrets, compteurs, boîtes aux lettres, ... doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures en s'implantant dans une logique de dissimulation.

En cas d'impossibilité technique avérée, ils doivent être intégrés à la composition générale du paysage dans les meilleures conditions.

Les antennes et paraboles doivent être intégrées dans le volume de la construction, sauf impossibilité technique

## **12 - Stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré sur le terrain d'assiette du projet ou sur une unité foncière privée située dans l'environnement immédiat du projet.

Lors de toute opération de construction, d'extension, et de changement de destination, il doit être réalisé des aires de stationnement selon les dispositions ci-après.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations (habitat, bureaux, ...), les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies qu'elles occupent respectivement.

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé au moins deux places de stationnement par logement qui devront être aménagées sur la propriété.

Sur les îlots A et B destinés à recevoir des logements sociaux, il sera réalisé au moins une place de stationnement par logement sur la parcelle.

Pour les constructions destinées aux bureaux et services, il est exigé une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la surface plancher de la construction.

### **Pour le stationnement des deux roues non motorisés :**

Il devra être aménagé sur les lots et îlots une ou des aires de stationnement couvertes.

Leur nombre sera celui nécessaire à la destination principale de la construction :

- pour une destination principale d'habitat : pour une place de stationnement réalisée, une surface supplémentaire minimum de 1.5m<sup>2</sup> de stationnement couverte pour les cycles
- pour une destination principale de bureaux : pour deux places de stationnement réalisées, une surface supplémentaire minimum de 1.5m<sup>2</sup> de stationnement couverte pour les cycles

## **13 - Espaces libres et plantations**

Les espaces libres aux abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et de la gestion de l'eau pluviale.

Les arbres existants doivent être conservés dans la mesure du possible. Tout arbre abattu devra être remplacé si l'espace libre restant le permet.

Les aires de stationnement des véhicules motorisés doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble, y compris les délaissés.

### **Aspect quantitatif des espaces paysagés à aménager sur les espaces privatifs :**

- pour des projets à vocation d'habitat :
  - pour les unités foncières inférieures à 200m<sup>2</sup>, la surface aménagée en espace paysagé n'est pas réglementée,
  - pour les unités foncières comprises entre 200m<sup>2</sup> et 1000m<sup>2</sup>, au minimum 20% de l'unité foncière doit être aménagée en espace paysagé dont au moins la moitié en pleine terre,
  - pour les unités foncières supérieures à 1000m<sup>2</sup>, au minimum 30% de l'unité foncière doit être aménagée en espace paysagé dont au moins la moitié en pleine terre.
- pour des autres projets :
  - pour les unités foncières inférieures à 200m<sup>2</sup>, la surface aménagée en espace paysagé n'est pas réglementée,

- pour les unités foncières supérieures à 200m<sup>2</sup>, au minimum 10% de l'unité foncière doit être aménagée en espace paysagé.

Les clôtures végétales doivent être constituées d'essences locales variées adaptées à la nature du sol. Y figureront un minimum de trois essences et un mélange de caducs et de persistants.

Un schéma de principe des aménagements des espaces paysagers devra faire partie du volet paysager des demandes d'autorisation de construire.

Ces aménagements seront soumis aux prescriptions suivantes :

- les arbres tiges devront être à dominance de caducs et devront être plantés à une distance minimale de 2 mètres des limites séparatives.
- les haies en limites séparatives devront être plantées au minimum à 0,50 m de l'axe de la limite, leur hauteur ne pouvant excéder 2 m. Pour cela, des arbustes à petit développement sont préconisés afin de pouvoir maintenir leur développement ou les laisser de forme libre. Les haies à dominance de caducs à caractère champêtre seront privilégiées par rapport aux haies mono-spécifiques qui réduisent l'équilibre écologique et la résistance aux maladies. Les haies végétales mono-spécifiques (une seule essence) de types conifères (thuya et cupressocyparis) et prunus laurocerasus sont interdites.

L'acquéreur pourra s'inspirer de la palette végétale de l'opération annexée au présent règlement.



## Possibilités maximales d'occupation du sol

### 14 - Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.)

La surface de plancher disponible sur chaque parcelle est indiquée dans le tableau ci-après :

N°	Surface lots	Surface plancher
Lot 1	434 m <sup>2</sup>	217 m <sup>2</sup>
Lot 2	450 m <sup>2</sup>	225 m <sup>2</sup>
Lot 3	380 m <sup>2</sup>	230 m <sup>2</sup>
Lot 4	425 m <sup>2</sup>	260 m <sup>2</sup>
Lot 5	430 m <sup>2</sup>	260 m <sup>2</sup>
Lot 6	450 m <sup>2</sup>	270 m <sup>2</sup>
Lot 7	381 m <sup>2</sup>	230 m <sup>2</sup>
Lot 8	342 m <sup>2</sup>	210 m <sup>2</sup>
Lot 9	200 m <sup>2</sup>	120 m <sup>2</sup>
Lot 10	200 m <sup>2</sup>	120 m <sup>2</sup>
Lot 11	250 m <sup>2</sup>	150 m <sup>2</sup>
Lot 12	241 m <sup>2</sup>	150 m <sup>2</sup>
Lot 13	475 m <sup>2</sup>	237 m <sup>2</sup>
Lot 14	250 m <sup>2</sup>	125 m <sup>2</sup>
ILOT A	287 m <sup>2</sup>	180 m <sup>2</sup>
ILOT B	1 169 m <sup>2</sup>	700 m <sup>2</sup>

Le dépassement de la surface de plancher sur chaque parcelle est interdit.

## Palette végétale préconisée

Arbustes : végétaux à caractère champêtre adaptés au paysage avoisinant :

**Caducs :**

- Cornouiller blanc : CORNUS alba, Cornouiller sanguin : CORNUS sanguinea
- Erable champêtre : ACER campestris
- Fusain d'Europe : EUONYMUS europaeus
- Noisetier : CORYLLUS avellana
- Troène vulgaire : LIGUSTRUM vulgare
- Eglantier : ROSA canina
- Viorne lantane : VIBURNUM lantana, viorne obier : VIBURNUM opulus

**Marcescents :**

- Charmille : CARPINUS betulus

**Autres caducs :**

- Baguenaudier commun : COLUTEA arborescens
- Arbre aux papillons : BUDDLEIA davidii
- Coronille des jardins : CORONILLA emerus
- Cotinus : COTINUS coggygria
- Seringat des jardins : PHILADELPHUS coronarius
- Lilas commun : SYRINGA vulgaris

Arbustes persistants :

- Arbousier : ARBUTUS unedo
- Buis commun : BUXUS sempervirens
- Eleagnus : ELEAGNUS x ebbingei
- Fusain du japon : EUONYMUS japonica
- LONICERA nitida
- Laurier tin : Viburnum tinus
- Laurier du Portugal : PRUNUS lusitanica
- Filaire : PHILLYREA angustifolia
- PITTOPOUM tobira

Arbres tiges de petit et moyen développement :

- Erable champêtre et de Montpellier : ACER campestris et monspessulanum
- Charme commun : CARPINUS Betulus
- Charme pyramidal : CARPINUS Fastigiata
- Frêne à fleurs : FRAXINUS ornus
- Poirier à fleurs : PYRUS Calleryana
- Cormier : SORBUS domestica,
- Alisier torminal : SORBUS torminalis
- Savonnier : KOELREUTERIA paniculata
- Chêne vert : QUERCUS ilex

## ANNEXE 4 :

### ANNEXE BIOCLIMATIQUE

#### RECOMMANDATIONS RELATIVES A L'UTILISATION DES ENERGIES RENOUVELABLES ET A L'ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS POUR L'APPROVISIONNEMENT ENERGETIQUE DES CONSTRUCTIONS NEUVES

Dans un souci de développement durable, sous réserve de la protection des sites et des paysages, il est recommandé :

- d'apporter un grand soin à la composition des plans de voirie, au découpage des lots, et à l'implantation des nouveaux bâtiments dans la parcelle.
- de concevoir les bâtiments de manière à ce qu'ils bénéficient aux mieux des apports solaires afin de les utiliser pour l'éclairage naturel, de privilégier les énergies renouvelables pour le chauffage et / ou la production d'électricité, tout en veillant au confort thermique en Eté.
- de concevoir les bâtiments dans une démarche à priori, intégrant les possibilités ultérieures l'extension et d'adaptation aux énergies renouvelables.
- Prendre en compte la topographie du site pour faciliter l'adaptation des futures constructions au terrain.
- Composer un parcellaire adéquat, peu consommateur d'espace, permettant une implantation satisfaisante des constructions respectueuse des principes de développement durable (voir notamment critères d'implantation et d'exposition ci-dessous).

*Quelques principes de base à respecter, sont énumérés ci-dessous. Ceux-ci s'entendent nonobstant les dispositions du présent règlement. La prise en compte de ces principes (liste non exhaustive) pourra être explicitée sous forme de croquis ou autres, joints à la notice explicative accompagnant la demande d'autorisation de construire ou d'aménager.*

#### **A/ DIVISIONS FONCIERES / LOTISSEMENTS**

*La forme du parcellaire impacte directement sur les possibilités d'implantation des constructions et leur bonne exposition. Lors de toute division foncière, une attention toute particulière doit donc être apportée au découpage des lots en vue de tirer parti du potentiel en énergies renouvelables propre au site (topographie / vents dominants, exposition, bâtiments voisins, ...), de générer des parcelles rationnelles, tout en garantissant une insertion satisfaisante de l'opération dans son environnement.*

On veillera donc tout particulièrement à :

- Composer le plan de voirie de manière à générer des expositions favorables pour les lots à bâtir.
- Configurer les accès de façon à minimiser les distances entre les futures constructions et la voie (réduire la longueur des allées menant au garage et aux entrées).

## B/ IMPLANTATION / EXPOSITION DU BATI

*L'exposition vis-à-vis de l'ensoleillement et l'accès à une unité foncière constituent deux paramètres majeurs pour définir l'implantation d'un bâtiment. L'implantation doit être réfléchie de façon locale, en fonction de la topographie, du tracé de la rue, de l'exposition au soleil, aux vents dominants et par rapport aux bâtis voisins.*

*Une implantation réfléchie en amont, permet de tirer parti des apports naturels (optimiser les apports solaires, eaux pluviales, ...) et par ailleurs d'améliorer l'impact visuel de la construction depuis l'espace public. La diversité des parcelles est également un facteur pour une meilleure mixité sociale et urbaine. Le projet doit s'adapter au contexte paysager, non l'inverse. Le positionnement des annexes (garage, abri de jardin, ...) et des différentes pièces (pièces à vivre, pièces de service, pièces froides, ...) ainsi que l'aménagement des abords (plantations, clôtures, ...) jouent également un rôle important pour qu'un bâtiment soit plus agréable à vivre, et plus économe en énergie, voire producteur d'énergie.*

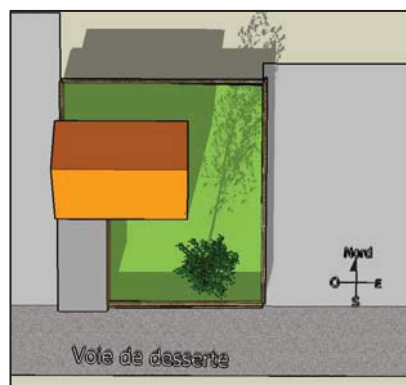
On veillera donc tout particulièrement à :

- Organiser le bâtiment de façon à positionner :
  - Les pièces à vivre (séjour, chambres, ...) au Sud / Sud Est de façon à profiter au maximum des apports solaires, de minimiser la consommation de chauffage, et de profiter de la luminosité naturelle.
  - Les pièces froides et de services qui demandent moins de chauffage (garage, cellier, buanderie, annexes, salle de bain, WC, cuisine, ...) au Nord ou à l'Ouest pour mieux isoler les pièces à vivre et se protéger des vents dominants.
- Implanter la construction afin de dégager un espace suffisant devant la façade orientée au Sud. Chercher par exemple à implanter le bâtiment en recul de la voie dans le cas d'une unité foncière accessible par le Sud afin de positionner les pièces à vivre (séjour, chambres, ...) de ce même côté, l'intimité vis-à-vis de la voie pouvant être assurée par l'implantation d'une annexe ou de plantations.
- Implanter la construction en limite de parcelles permet de limiter les espaces résiduels, les espaces courants d'airs, et si elle est mitoyenne de profiter de l'inertie des constructions voisines.
- Implanter les garages et les annexes en continuité du bâtiment voisin (mitoyenneté) de façon à améliorer l'inertie thermique et l'isolation phonique.
- Prendre en compte les ombres portées générées par les constructions environnantes pour favoriser les apports solaires directs.
- Concevoir les étages de façon à limiter l'ombre portée du bâtiment côté jardin, notamment dans le cas où la façade principale est orientée au Sud (côté rue) et le jardin au Nord.
- Le cas échéant tirer parti des constructions voisines pour se protéger des vents dominants.

## EXEMPLES

(NB : Les croquis ci-dessus s'entendent nonobstant la taille des parcelles ou les retraits à observer par rapport aux emprises publiques et/ou privées)

### Exemple n° 1 :

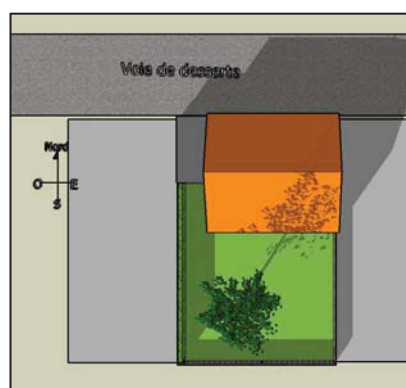


#### Voie de desserte orientée Est/Ouest et unité foncière accessible par le Sud

Sous réserve du respect du présent règlement :

- chercher à implanter le bâtiment principal le plus en retrait par rapport à la voie afin de positionner les pièces à vivre (séjour, chambres, ...) au Sud,
- disposer l'annexe (garage par exemple) et les pièces de service (cuisine, salle d'eau, wc, ...) à l'Ouest pour se protéger des vents dominants,
- planter un ou plusieurs arbres de haute tige à feuille caduque au Sud du bâtiment afin d'assurer le confort thermique d'été.

### Exemple n° 2 :



#### Voie de desserte orientée Est/Ouest et unité foncière accessible par le Nord

Sous réserve du respect du présent règlement :

- chercher à implanter le bâtiment principal le plus près de la voie en y mettant les pièces froides (garage, cellier, ...) et positionner les pièces à vivre (séjour, chambres, ...) au Sud,
- planter une haie brise-vent à l'Ouest afin de se protéger des vents dominants,
- planter un ou plusieurs arbres de haute tige à feuille caduque au Sud du bâtiment pour assurer le confort thermique d'été.

### Exemple n° 3 :

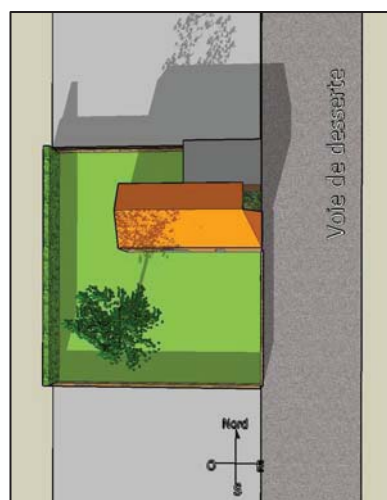


#### Voie de desserte orientée Nord/Sud et unité foncière accessible par l'Ouest

Sous réserve du respect du présent règlement :

- chercher à implanter le bâtiment principal le plus près de la voie (et si possible en pignon) en positionnant les pièces froides (garage, cellier, ...) au Nord et les pièces à vivre (séjour, chambres, ...) au Sud,
- planter une haie brise-vent à l'alignement pour se protéger des vents dominants,
- planter un ou plusieurs arbres de haute tige à feuille caduque au Sud du bâtiment afin d'assurer le confort thermique été.

#### Exemple n° 4 :



#### Voie de desserte orientée Nord/Sud et unité foncière accessible par l'Est

Sous réserve du respect du présent règlement :

- chercher à implanter le bâtiment principal le plus près de la voie en positionnant les pièces froides (garage, cellier, ...) au Nord et les pièces à vivre (séjour, chambres, ...) au Sud,
- planter une haie brise-vent à l'Ouest pour se protéger des vents dominants,
- planter un ou plusieurs arbres de haute tige à feuille caduque au Sud du bâtiment afin d'assurer le confort thermique d'été.

### C/ VOLUMETRIE / EXTENSIONS ULTERIEURES / ADAPTATIONS AUX ENERGIES RENOUVELABLES

*La répartition des ouvertures a un rôle important dans les pertes de chaleur. Définir des surfaces de vitrage en fonction de la surface au sol et de l'orientation de chaque pièce permet d'assurer une luminosité optimale des pièces et des déperditions minimales de chaleur en hiver.*

D'une façon générale, on veillera à :

- Privilégier la compacité des constructions favorable à la réduction de consommation énergétique du bâtiment (volumétrie compacte, mitoyenneté). La compacité d'un bâtiment se définit comme le rapport entre le volume et la surface de parois froides (en contact avec l'extérieur) ; plus cette valeur, exprimée en mètres, est grande, moins le bâtiment aura de déperditions.
- Prévoir en amont l'évolutivité du bâtiment : implantation d'annexes futures (garage, abri, remise, véranda, ...), transformation de l'ancien garage en pièce à vivre, maison modulable, aménagements des combles, surélévation, ...
- Prévoir en amont la mise en œuvre ultérieure de dispositifs d'énergies renouvelables si ceux-ci n'ont pu être mis en place initialement :
  - mise en place de panneaux solaires pour la production d'électricité, chauffe-eau solaire, éolienne horizontale (en toiture, en façade, sur une annexe, dans le jardin, ...),
  - localisation de citerne de récupération des eaux de toitures (arrosage du jardin, recyclage des eaux pluviales vers un usage sanitaire (eau des toilettes, ...),
  - mise en place ultérieure de dispositifs géothermiques (pompe à chaleur),

## D/ OUVERTURES

*La forme de la construction a une incidence sur la prise au vent et sur la consommation énergétique. D'une façon générale les formes compactes présentent davantage d'inertie.*

*Intégrer dans la conception du bâtiment, dans une démarche à priori, les possibilités ultérieures d'extension (modularité, agrandissements,) et d'adaptation aux énergies renouvelables. La prise en compte de ces paramètres dès la phase de conception doit permettre d'assurer la bonne intégration des extensions futures et une mise en œuvre à moindre coût des dispositifs de réduction de la consommation en énergie si ceux-ci n'ont pu être mis en place initialement.*

On veillera donc tout particulièrement à :

- Positionner de préférence les baies vitrées au Sud (pour capter davantage d'énergie solaire en hiver et limiter les apports solaires directs en été) : ratio indicatif surface fenêtre / superficie au sol de la pièce : 1/5 à 1/3.
- Limiter les grandes surfaces vitrées à l'Ouest pour éviter notamment la surchauffe induite par le soleil rasant en été et une meilleure protection aux vents dominants : ratio indicatif surface fenêtre / superficie au sol de la pièce : 1/6 à 1/4.
- Limiter les ouvertures au Nord qui ne reçoivent jamais le soleil en hiver : ratio indicatif surface fenêtre / superficie au sol de la pièce : 0 à 1/6.

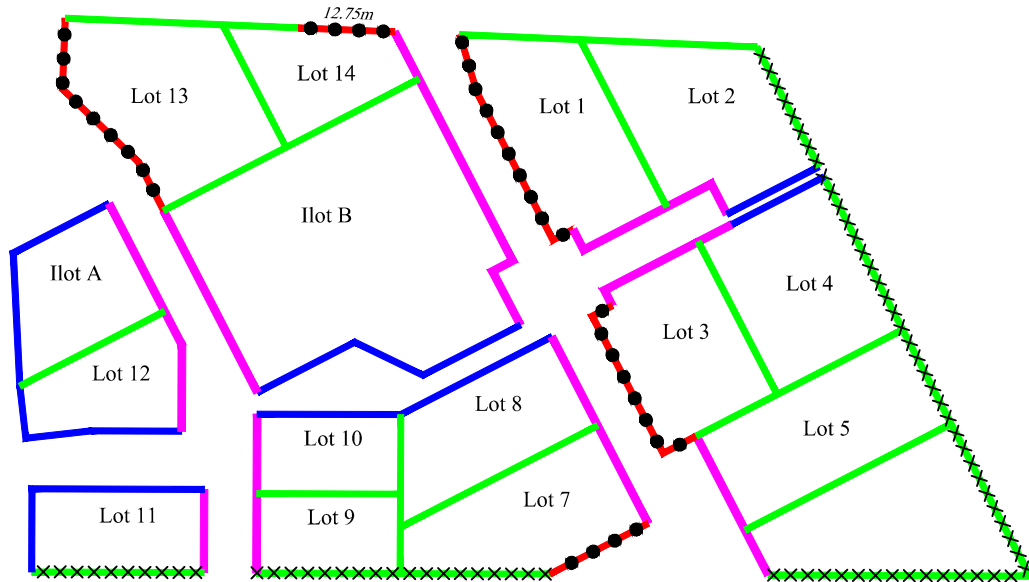
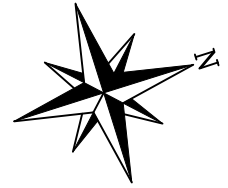
## E/ AMENAGEMENTS DES ABORDS - PLANTATIONS

*En règle générale, il conviendra de dégager le plus d'espaces non bâtis au Sud afin de bénéficier au maximum des apports solaires. Les apports solaires peuvent être limités en été avec un ou des arbres de haute tige à feuilles caduques (ombre portée).*

On veillera donc tout particulièrement à :

- Privilégier des haies basses et peu denses côtés Sud, avec des feuillus, de façon à capter les rayons bas du soleil en hiver.
- Planter des haies brises vents (plus denses) pour se protéger des vents froids et des vents dominants (généralement vents d'Ouest) ou des couloirs venteux éventuellement générés par les constructions riveraines.
- Planter un ou plusieurs arbres de haute tige à feuilles caduques à proximité de la façade Sud, de manière à temporiser les apports solaires en Eté et d'assurer le confort thermique des pièces à vivre.
- Privilégier les surfaces perméables ou drainantes pour recueillir les eaux pluviales.

Commune de la JARNE  
Lotissement L'ANGLET  
SCHEMA DES CLOTURES



- **A privilégié** : Clôture non obligatoire  
Possibilité de clore par un muret enduit des deux faces d'une hauteur de 1.20m.
  
- - **Muret** enduit des deux faces d'une hauteur de 0.60m surmonté d'une grille l'ensemble ainsi constitué ne dépassant pas 1.60m.  
ou  
 - **Mur** enduit des deux faces d'une hauteur de 1.60m.  
ou  
 - **Haie vive** d'essences diversifiées doublées ou non d'un grillage d'une hauteur maximum de 1.80m
  
- - **Muret** enduit des deux faces d'une hauteur de 0.60m surmonté d'une grille l'ensemble ainsi constitué ne dépassant pas 1.60m.  
ou  
 - **Mur** enduit des deux faces d'une hauteur de 1.60m.
  
- - **Mur** enduit des deux faces plein d'une hauteur maximum de 1.80m (faire transition régulière sur les premiers mètres à partir de l'alignement conformément à l'un des 2 schémas ci contre)  
ou  
 - **Haie vive** d'essences diversifiées doublées ou non d'un grillage maille rigide gris d'une hauteur maximum de 1.80m
  
- xxxxxx - **Haie vive** d'essences diversifiées doublées ou non d'un grillage maille rigide gris d'une hauteur maximum de 1.80m

