

NOMENY

SITE EN VALOU



Cahier des prescriptions urbaines, architecturales, paysagères et environnementales

Lots Individuels

Indice 5 - Novembre 2018

MAÎTRISE D'OUVRAGE

Concessionnaire
Société d'Équipement du Bassin Lorrain
48 Place Mazelle - 57 045 METZ CEDEX
Tél : 03.87.39.78.03



Concédant
Ville de Nomeny
3 Place de la Victoire - 54 610 NOMENY
Tél : 03.83.31.30.01



MAÎTRISE D'OEUVRE

ERA Ingénieurs Conseil
(Mandataire)
1, rue Claude CHAPPE - Bâtiment C2
57070 METZ
Tél : 03.87.74.67.86



INTENSITÉS Architectes - Urbanistes
5 rue du Pont Mouja
54000 NANCY
Tél : 03.83.40.04.04



LIVRET 1 : Présentation du contexte et du projet d'aménagement p.3

Un site en limite de village ouvert sur l'espace agricole
Des enjeux d'aménagement
Le plan de composition urbain et paysager du secteur En Valou
Gestion des circulations et dessertes du quartier
Traitement qualitatif des espaces publics
Les orientations programmatiques et architecturales

LIVRET 2 : Prescriptions p.13

1 - ÉLÉMENTS TECHNIQUES p.14

Altimétrie
Branchements

2 - IMPLANTATIONS p.16

Un classement des parcelles en quatre familles
Des règles d'implantation des habitations pour chaque famille
Famille "avant 6 à 9 m" / NORD DE LA VOIE
Famille "avant 6 à 9 m" / SUD DE LA VOIE
Famille "avant 6 m"
Famille "arrière 7 m" / NORD-OUEST
Famille "parcelles avec prescriptions spécifiques"

3 - FACADES ET TOITURES p.34

Style architectural
Matériaux de façade
Matériaux de toiture

4 - PLATE-FORME DE STATIONNEMENT p.35

Implantation et dimensions
Matériaux possibles à mettre en oeuvre
Ouverture obligatoire sur l'espace public

5 - CLÔTURES p.36

Clôtures sur espace public
Clôtures en limite séparative
Clôture en limites Est et Ouest du quartier

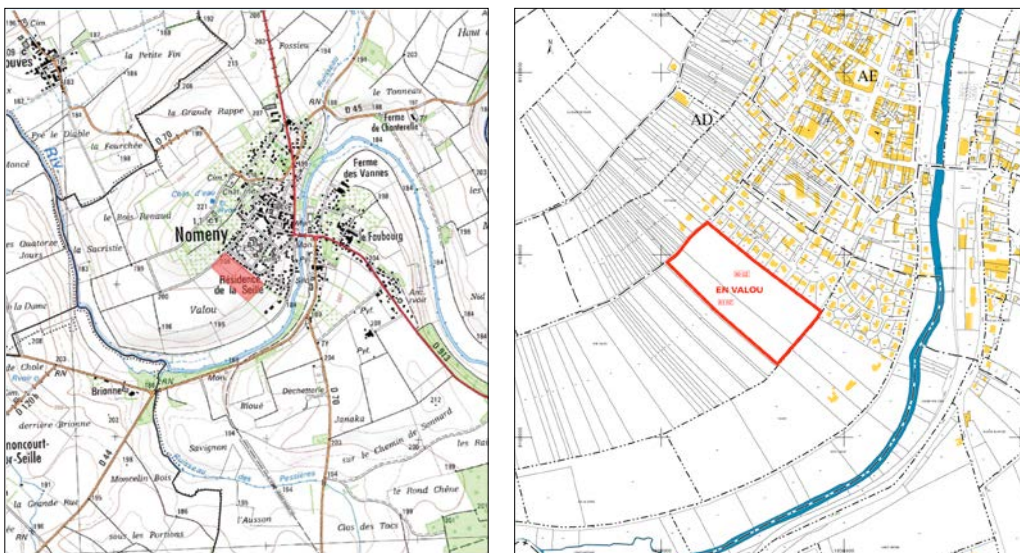
6- PLANTATIONS p.38

LIVRET 3 : Recommandations et bonnes pratiques p.39

Implantation - Conception
Plantations - Palettes végétales
Gestion des ressources - biodiversité

LIVRET 1 _ PRÉSENTATION DU CONTEXTE ET DU PROJET





Plans de situation du site de projet - dans la commune & dans le quartier

Un site en limite de village ouvert sur l'espace agricole

Le secteur concerné par l'opération d'aménagement se situe ainsi au Sud-Ouest du bourg, à l'articulation entre :

- Le secteur rue du Valou et sous les Vignes déjà urbanisé, avec une vocation unique de maisons individuelles,
- Les terrains agricoles et l'ouverture vers le grand paysage et la Seille au Sud-Est du site,
- Des secteurs de vergers et d'anciennes vignes sur le coteau à l'Ouest et en contrebas la rue de la Seille.

La rue sous les Vignes, prolongement de la rue des Vignes en partie haute du village de Nomeny, marque au droit du secteur dit En Valou, une rupture franche entre les vergers en amont et les terrains agricoles en aval qui s'étendent jusqu'aux abords de la Seille plus au Sud. Le dénivelé est relativement constant sur l'ensemble de ce secteur, la pente naturellement orientée vers la Seille et marquant une différence de quelques 10 mètres entre l'accès privilégié au secteur de projet rue sous les Vignes (205m) et le bas du terrain (195m).

Ce paysage très ouvert est naturellement composé au premier plan de grandes surfaces cultivées, au dessus desquelles émerge la végétation des bords de la Seille qui dessine un trait horizontal et continu. En arrière-plan, les vues s'ouvrent au Sud en direction du Bois de Fourasse et du Mont Saint-Jean.

Le site de projet borde des parcelles déjà construites de maisons individuelles Rue de Valou et rue de Lorraine, donnant sur les jardins à l'arrière avec un recul des habitations existantes d'au moins 12 mètres par rapport aux limites des fonds de parcelles. Reste une bande de terrain entre deux habitations au niveau du débouché de la rue Louis Marin identifiée pour créer un second accès au site de projet.



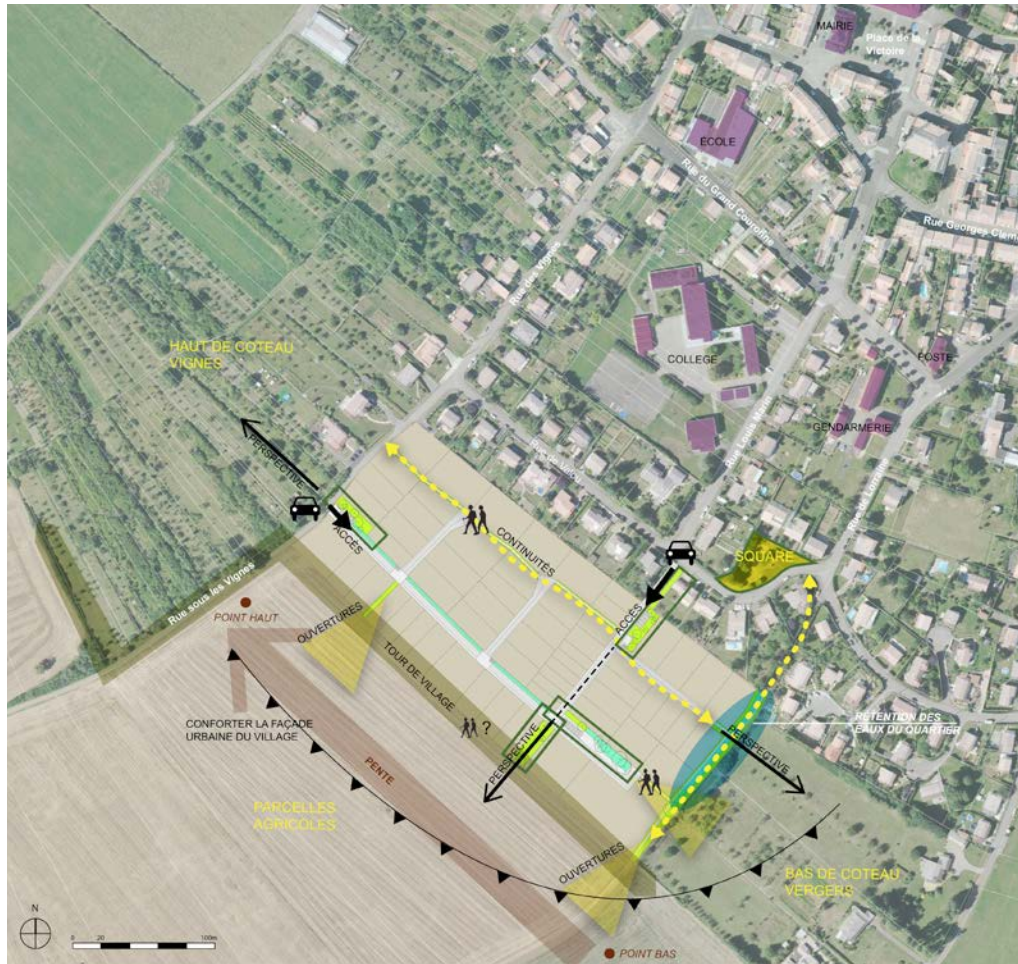
Le paysage rue sous les Vignes



Vue sur le site depuis la rue sous les Vignes



Échappée visuelle vers le site depuis la rue de Lorraine



Principes d'aménagement en lien avec le contexte urbain et paysager

Des enjeux d'aménagement

Les enjeux relatifs à la situation des terrains qui accueilleront les habitations sont clairement inscrits dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLU. Ces enjeux sont :

- Aménager un quartier en cohérence avec l'existant et en continuité avec le bourg, notamment par une voie principale de quartier qui boucle les rues du Valou et Sous les Vignes,

- Inscrire les aménagements et le développement du secteur dans son contexte urbain, paysager et en tenant compte du socle physique sur lequel on s'implante : formes urbaines proposées, liens circulés et piétons en articulation avec le bourg, mise en scène des éléments sensibles du paysage et ouverture vers le grand paysage au Sud, pertinence des implantations en regard de la topographie (pente NO/SE), gestion cohérente des eaux pluviales...

- Proposer une relative mixité des types de logements, également au travers des différentes situations d'habiter que peut offrir la trame d'espaces publics de desserte par sa diversité.

Une réponse ciblée à la demande d'habitat

Le site en Valou permet de répondre à une demande diversifiée de logements sur la commune. Dans cette logique, le programme prévoit une offre innovante et économe en foncier afin d'assurer un développement durable et solidaire du secteur.

Une qualité paysagère à révéler, un espace public à prolonger

L'aménagement envisagé prévoit de mettre à profit de l'environnement végétal pour intégrer le bâti et mettre en scène le paysage agricole. Les aménagements à réaliser se feront dans l'esprit d'un espace public simple et fédérateur.

Afin d'atteindre ces objectifs, la commune de Nomeny a créé le lotissement En Valou, après avoir directement conduit l'ensemble des études préalables puis elle a désigné la SEBL comme aménageur dans le cadre d'une concession d'aménagement.

Le plan de composition urbain et paysager du secteur En Valou





Circulations - cheminements - types de voies

Gestion des circulations et dessertes du quartier

Maillage viaire

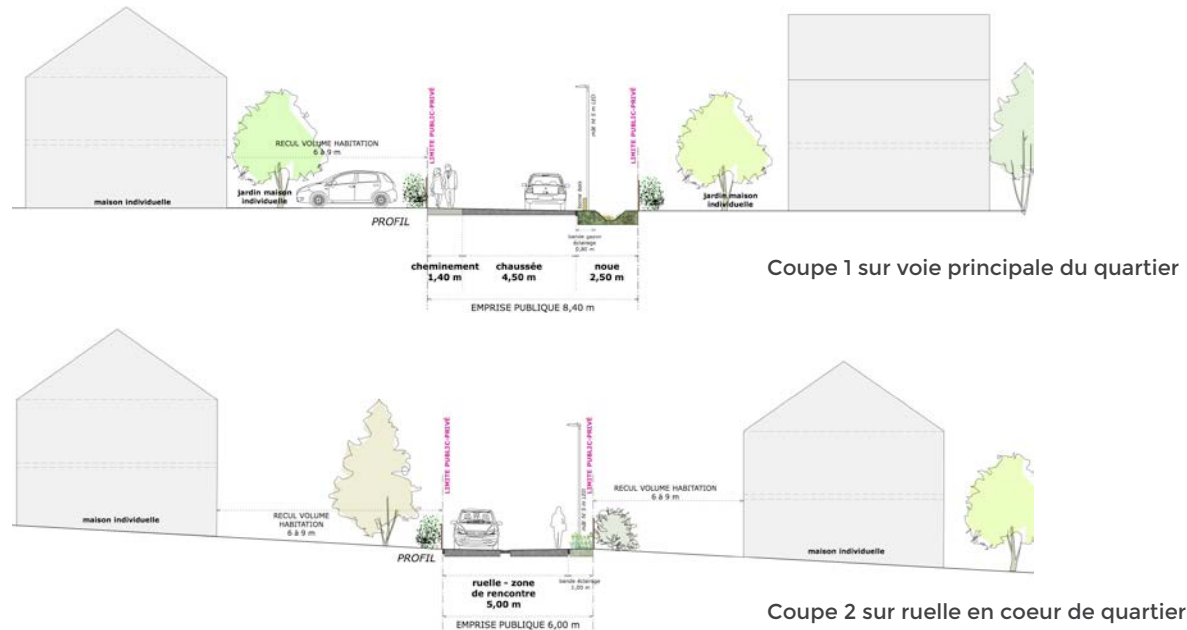
La desserte du site s'organise depuis la rue du Valou (espace réservé) et la rue sous les Vignes pour permettre à terme un bouclage de la voie principale qui traversera le futur quartier.

Les voies de desserte ont été calibrées dans leur profil, afin de :

- Répondre à la nécessaire hiérarchie des voies et espaces publics en fonction du contexte ou de la situation d'habiter offerte : voie principale qui traverse le quartier, ruelles – espaces de rencontre, “cour habitée” autour des programmes spécifiques,
- Optimiser le linéaire de desserte en regard du nombre de parcelles futures raccordées : des ruelles en impasse desservant les lots libres et reliées par des cheminements piétons,
- La rue Sous les Vignes depuis la parcelle à l'angle de la rue du Valou est intégrée à l'aménagement pour réaliser la desserte du quartier depuis l'Ouest dans les meilleures conditions.

Réduction de la place de la voiture dans le quartier

La coupe n°1 présente l'aménagement de la voie principale du quartier depuis la rue Sous les Vignes (largeur de 8,40m intégrant une noue plantée de 2,50m en rive Nord). La coupe n°2 illustre l'emprise d'une ruelle, espace secondaire de desserte des parcelles en coeur de quartier, d'une largeur totale de 6,00m.





Vue 3D indicative des aménagements du quartier

Point de dépôt et de collecte des déchets à l'échelle d'une impasse

Le projet intègre la mise en place de points de collecte pour les déchets à l'extrémité de chacune des quatre impasses qui structurent le quartier. Les habitants de ces impasses seront donc amenés à déposer leurs déchets aux points de collecte prévus, la collecte sur la rue principale se faisant à la parcelle.

Concernant le recyclage, les points de tri existants dans la commune (points d'apport volontaire) se situent : Quai Emile Benoit, Avenue de Pont-à-Mousson, Route de Nancy, Rue du Grand Couronné, Route de Jeandelaincourt.

Trame végétale dans le quartier

Les espaces publics seront plantés suivant quatre logiques de composition que les particuliers sont encouragés à renforcer dans une palette végétale équivalente :

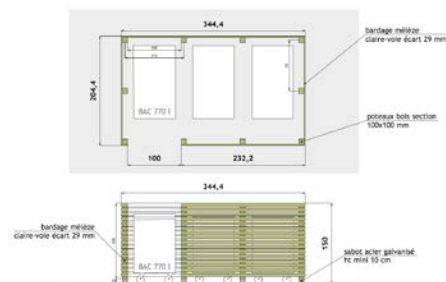
- Des arbres de haute tige, en extrémité des impasses et dans les bandes engazonnées. Ils sont sélectionnés pour le caractère décoratif de leur feuillage à l'automne (chêne rouge d'Amérique, Erable rouge et Copalme d'Amérique). Ils seront des marqueurs visuels forts dans le quartiers par leur taille et leur port.

- Des arbres fruitiers (cerisiers, pruniers et pommiers) seront plantés en tige ou en demi-tige selon les endroits et l'espace disponible (arbres plus bas facilitant la cueillette des fruits). Ils viendront structurer notamment les ouvertures paysagères vers les espaces agricoles et s'organiseront autour des poches/espaces d'articulation,

- Des massifs de graminées linéaires qui borderont les ruelles en impasse pour marquer la limite d'un côté avec l'espace privé,

- Enfin, un mélange pour prairies fleuries sera ensemencé dans le bassin de rétention en partie basse du site et au niveau de l'ouverture paysagère au débouché de la voie principale depuis la rue du Valou.

Référence et principe de construction des abris à déchets



Références de plantations mis en oeuvre sur les espaces publics du quartier



Chêne rouge d'Amérique



Mirabellier en fleurs



Graminées type Pennisetum



Prairie fleurie



Répartition des programmes dans le quartier

Les orientations programmatiques et architecturales

Deux phases d'aménagement pour une diversité d'offre de logements

Le programme propose principalement des parcelles en lots libres, avec des surfaces comprises entre 365 m² pour les plus fines et 980 m² pour les parcelles "confortables" au Nord-Est, en cohérence avec le contexte des maisons existantes dans le quartier de la rue du Valou.

Il s'agit de réaliser 31 maisons individuelles dans une première phase et 21 maisons individuelles en seconde phase.

Cependant, le projet prévoit également l'implantation de programmes spécifiques proposant une diversité dans les typologies de logements organisés principalement autour d'un espace public au Sud du quartier (première phase). Il s'agira de créer 6 maisons en bande, une résidence seniors et une opération de logements collectifs ou intermédiaires.

Une approche environnementale guidée par le site

Le plan d'aménagement oriente favorablement les constructions, et tire parti de la pente du terrain vers le Sud-Ouest. Cette première condition de l'architecture passive permettra aux projets de favoriser les meilleures expositions solaires.

Le traitement des eaux de pluie est majoritairement traité en système aérien, afin de limiter les ouvrages enterrés. Cette pratique permet de mettre en scène l'eau dans l'espace public, d'en révéler les parcours et d'y associer une strate végétale.

Les parcelles privées sont également incitées à contribuer à cette gestion raisonnée de l'eau par l'installation de dispositifs de récupération et de stockage des eaux pluviales.

Encadrer la place de la voiture dans le quartier

Le projet limite la présence de l'automobile en gérant celle-ci de façon rationnelle (diminution de la largeur de voirie). Il valorise l'usage des modes doux, et, par son programme et la proximité des équipements, favorise la marche à pied.

Les espaces publics du quartier offrent une capacité limitée en stationnement (19 places dont 1 PMR). Celui-ci sera traité avec des matériaux perméables afin de limiter au maximum les surfaces imperméabilisées et son impact dans le paysage.

Est imposée sur chaque parcelle la mise en oeuvre d'une plate-forme d'accès assurant le stationnement de 2 véhicules (répondant aux exigences du PLU), à laquelle pourra être ajoutée des emplacements de stationnement supplémentaires (places, garages, abris) en fonction de chacun des projets.

Tableau de répartition des surfaces cessibles par phase

PRO		nombre	surf. moy
PHASE 1			
LOTS INDIVIDUELS		31	597
2	646		
3	368		
4	365		
5	711		
6	633		
7	762		
8	712		
9	693		
10	510		
11	518		
12	427		
13	424		
14	530		
15	551		
16	732		
17	587		
18	660		
19	592		
20	582		
21	588		
22	588		
23	540		
24	557		
25	543		
26	570		
27	887		
28	978		
29	554		
30	530		
31	637		
32	535		
MAISONS BANDE		6	203
1-C (C1 à C6)	1218		
SENIORS		1	2627
1-A	2627		
COLLECTIF OU INTERM.		1	1263
1-B	1263		
ARRONDI	23618	39	

PHASE 2			
LOTS INDIVIDUELS		21	626
33	658		
34	450		
35	449		
36	449		
37	674		
38	728		
39	931		
40	962		
41	956		
42	483		
43	531		
44	507		
45	471		
46	620		
47	619		
48	549		
49	552		
50	552		
51	546		
52	565		
53	900		
ARRONDI	13152	21	
TOTAL			
ARRONDI	36770	60	

La Surface de Plancher maximale autorisée pour l'ensemble des logements individuels est estimée à : 9 500 m²

LIVRET 2 _ PRESCRIPTIONS



1 - ÉLÉMENTS TECHNIQUES

ALTIMÉTRIES

Les cotes altimétriques du terrain seront transmises après la réalisation des plans d'exécution du projet. Les constructeurs devront réaliser les projets privés en prenant en compte ces niveaux altimétriques.

La cote d'implantation des constructions sur la parcelle devra être précisée par le pétitionnaire et validée par l'aménageur.

Les voiries internes seront réalisées en 2 phases :

Phase 1 (phase provisoire pour permettre les constructions) : Réalisation des structures de chaussées avec une couche de roulement provisoire constituée d'un enduit bicouche + mise en œuvre des réseaux d'assainissement et réseaux secs.

Phase 2 (Finitions) : Une fois la majorité des lots bâtis, les travaux de finitions seront engagés. Ces travaux comprennent la pose des bordures et la réalisation des couches de roulement définitives.

BRANCHEMENTS

Le positionnement des réseaux et les points de raccordement pour les branchements des constructions seront définis par l'aménageur en fonction des prescriptions fixées par les organismes concessionnaires et les services gestionnaires des réseaux.

La mise à niveau des regards et tampons sur les pots ou ouvrages de branchement existants sur le domaine privé devra être réalisé le cas échéant par l'acquéreur lors des travaux d'aménagement interne à la parcelle.

Dans chaque construction, la séparation devra être assurée entre les eaux pluviales (ruissellement des toitures, des cours et parkings, drainage) et les eaux usées.

Les gestionnaires et concessionnaires des réseaux existants sur le domaine public sont les suivants :

- Réseaux d'Assainissement : Communauté de Communes Seille et MAUCHERE
23 Route de Pont À Mousson, 54610 Nomeny - 03 83 31 91 60
- Réseaux d'Alimentation d'Eau Potable : Syndicat des Eaux de Seille et Moselle
25 Route de Pont À Mousson, 54610 Nomeny - 03 83 31 43 73
- Réseau de Télécommunication : Orange – Unité de pilotage Nord-Est
1 rue Mangre, 59 046 Lille – 03 28 39 14 96
- Réseau de fibre optique : Conseil départemental de Meurthe-et-Moselle -
48 esplanade Jacques-Baudot - CO 90019 / 54035 NANCY Cedex - 03 83 94 53 04
- Réseau d'Electricité, ENEDIS : Direction Régionale Lorraine - Agence Raccordement Client - Pôle Conception Réseau
2, Boulevard Cattenoz - BP 30112 - 54602 Villers-Lès-Nancy Cedex - 03.83.67.83.90

Branchements : Réseau d'assainissement Eaux Pluviales (EP)

Pour le rejet des eaux pluviales, l'aménageur recommande la mise en œuvre d'un système de récupération et de stockage des eaux pluviales avant rejet vers le réseau public.

Les collecteurs publics EP seront amenés à proximité de chaque parcelle, le branchement EP ainsi que le regard de branchement seront réalisés par l'aménageur.

La profondeur du pot de branchement ne pourra pas être supérieure à 1,00 m.

Dans le cas où une profondeur supérieure serait nécessaire, une demande de dérogation devra être déposée et validée auprès du concessionnaire par l'acquéreur.

Conformément au souhait du concessionnaire, le branchement sera situé pour être accessible au niveau des places de stationnement.

Le raccordement du réseau privé interne à la parcelle sur le regard de branchement est à charge de l'acquéreur.

Les dispositions techniques d'exécution des réseaux seront conformes aux prescriptions de la Communauté de Communes Seille et MAUCHERE.

Branchements : Réseau d'assainissement Eaux Usées (EU)

Les collecteurs publics EU seront amenés à proximité de chaque parcelle, le branchement EU ainsi que le regard de branchement seront réalisés par l'aménageur.

La profondeur du pot de branchement ne pourra pas être supérieure à 1,00 m.

Dans le cas où une profondeur supérieure serait nécessaire, une demande de dérogation devra être déposée et validée auprès du concessionnaire par l'acquéreur.

Conformément au souhait du concessionnaire, le branchement sera situé pour être accessible au niveau des places de stationnement.

Les frais de raccordement au réseau seront supportés par l'acquéreur. Ces frais correspondent à l'acquittement d'un droit de raccordement au réseau d'assainissement fixé par le syndicat à 3250 € TTC (coût indicatif d'octobre 2018). Les acquéreurs devront déposer une demande de raccordement au réseau d'eaux usées auprès de la Communauté de Communes Seille et Mauchère pour obtenir l'autorisation de se raccorder

Branchements : Réseau d'adduction d'eau potable

Le réseau d'adduction d'eau potable est présent à proximité de chaque parcelle.

Dans le cadre des travaux de voiries, un PE sera laissé en attente en limite de parcelle coté espace privé. Le regard compteur sera posé par le concessionnaire lors de la demande de raccordement et mis à la charge de l'acquéreur.

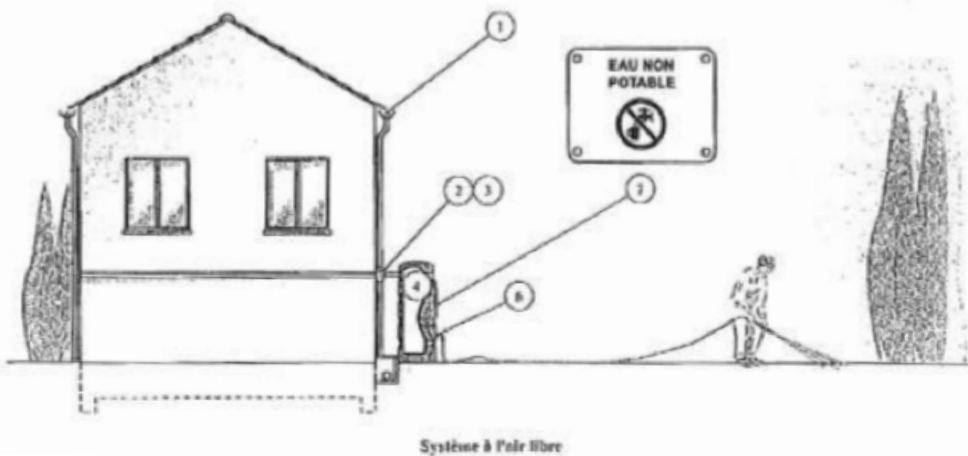
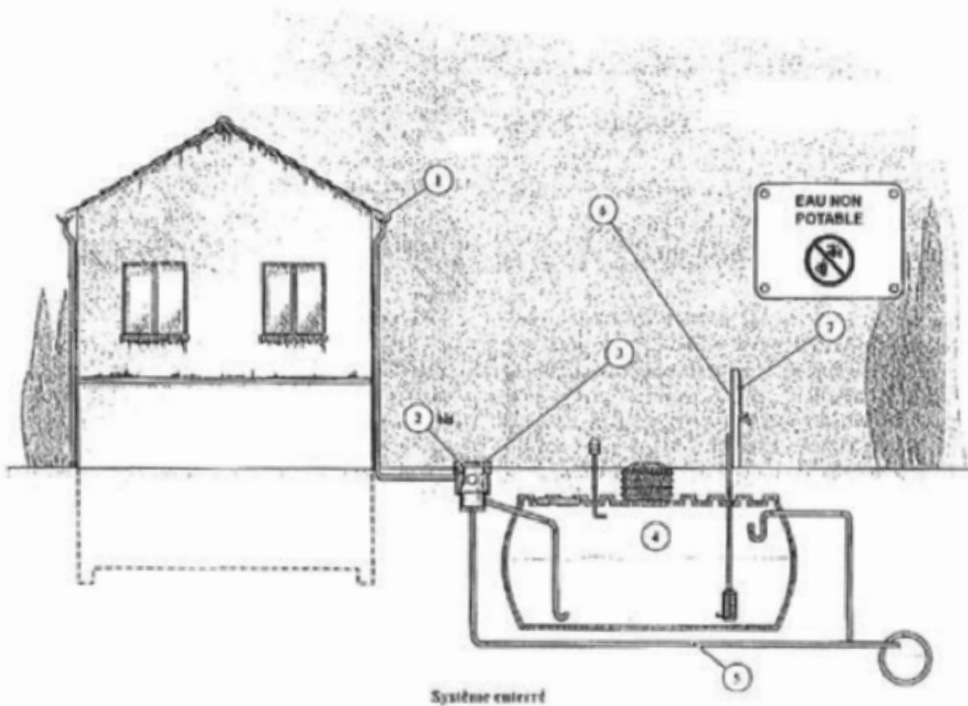
Si le projet privé nécessite un branchement spécifique pour la défense incendie celui-ci devra être pris en charge par l'acquéreur, sur demande de devis de raccordement au concessionnaire.

La localisation du branchement est fixée par l'aménageur et sera positionnée sur le côté commun à la voirie publique. Le positionnement exact sera communiqué après les travaux de la phase provisoire.

Les frais de raccordement au réseau seront supportés par l'acquéreur. Ces frais comprennent : le coût de fourniture et mise en œuvre du regard de branchement AEP fixé à 870 € TTC par le Syndicat (coût indicatif d'octobre 2018) ; un droit de raccordement au réseau d'eau potable fixé, par le syndicat, à 250 € TTC (coût indicatif d'octobre 2018).

Les dispositions techniques d'exécution de ces réseaux seront conformes aux prescriptions du Syndicat des Eaux de Seille et Moselle.

Figure 1 Exemple de système de récupération des eaux de pluies



Branchements : Réseau Télécommunication

Les parcelles sont raccordées en télécommunications créé sur l'emprise du domaine public par l'Aménageur.

Les réseaux seront amenés à proximité de chaque parcelle, un regard de branchement sera réalisé sur le domaine privé en limite de parcelle.

L'acquéreur prendra en charge, les frais de branchements au réseau ainsi que les frais de raccordement.

La localisation du branchement est fixée par l'aménageur et sera positionnée sur le côté commun à la voirie publique. Le positionnement exact sera communiqué après les travaux de la phase provisoire.

Le raccordement du réseau privé interne à la parcelle sur le regard de branchement est à charge de l'acquéreur.

Les dispositions techniques d'exécution de ces réseaux seront conformes aux prescriptions du concessionnaire.

Branchements : Réseau électricité

Les travaux de raccordement sur le réseau d'électricité seront réalisés par l'aménageur. L'acquéreur prendra en charge, les frais de branchements au réseau ainsi que les frais de raccordement et de compteur.

La localisation du branchement est fixée par l'aménageur et sera positionnée sur le côté commun à la voirie publique. Le positionnement exact sera communiqué après les travaux de la phase provisoire.

Les travaux de desserte et de répartition Basse tension dans la parcelle sont à charge de l'acquéreur.

Les dispositions techniques d'exécution de ces réseaux seront conformes aux prescriptions du Concessionnaire ENEDIS.

2 - IMPLANTATIONS

Un classement des parcelles en quatre familles

Quatre familles comme autant de situations pour habiter

Le projet cherche à proposer une diversité de situations d'habiter dans le nouveau quartier. Cela est du à la trame des espaces publics (se reporter au livret 1) mais également à l'environnement urbain et paysager aux abords du site de projet.

Aussi, et pour aider le pétitionnaire dans son futur projet de construction, les nombreuses parcelles sont classées en quatre familles :

- **La famille "avant 6 à 9m"** qui regroupe la quasi totalité des parcelles desservies par la rue sous les Vignes, les parcelles également desservies par la voie nouvelle Nord-Sud du quartier (et qui bordent l'espace agricole) et enfin les parcelles situées de part et d'autre des deux voies en impasse accessibles depuis l'axe Nord-Sud de la voie nouvelle du quartier. Ces parcelles de forme rectangulaire présentent une relative homogénéité dans leur profondeur (au moins 30 mètres) et sont desservies depuis l'espace public par le "petit" côté.

- **La famille "avant 6m"** sont les parcelles situées au Sud du quartier, pour une partie de part et d'autre de la voie nouvelle Ouest-Est reliant la rue du Valou, et pour le reste desservies sur un côté par les deux voies en impasse qui prolongent la structure des espaces publics vers le Sud (continuités piétonnes vers le bassin notamment). Ces parcelles de forme rectangulaire sont peu profondes (environ 25 mètres) et répondent à une logique de cohérence urbaine.

- **La famille "arrière 7m"** sont les parcelles situées en limite des habitations existantes rue du Valou desservies depuis l'extrémité des différentes voies en impasse du nouveau quartier. La plupart disposent d'une faible profondeur (environ 25 mètres).

- **Les parcelles "prescriptions spécifiques"** qui se trouvent également en limite des habitations riveraines de la rue du Valou et qui sont situées soit en bordure de deux voies, soit d'une voie et d'un chemin piéton. Ces parcelles présentent certaines particularités urbaines qui imposent de «cumuler» des conditions d'implantation liées aux autres familles.

> Se reporter au plan A3 au 1-1000° en annexe pour la répartition des parcelles dans chacune des familles présentées.

Des règles d'implantation des habitations pour chaque famille

D'une manière générale, la façade avant des habitations devra s'installer parallèlement à l'axe de la rue qui la borde. Seules les parcelles en extrémité des voies en impasse devront implanter la façade avant de l'habitation perpendiculairement à l'axe principal de la voie.

Aussi, ce qu'oblige chacune des familles :

- La famille "avant 6 à 9m" impose l'implantation de la façade avant de l'habitation dans une bande comprise entre 6 et 9 mètres de la limite de l'espace public d'accès à la parcelle. Dans le cas de parcelles situées en extrémité des voies en impasse la bande de 6 à 9 mètres s'étend parallèlement à l'axe principal de la voie.

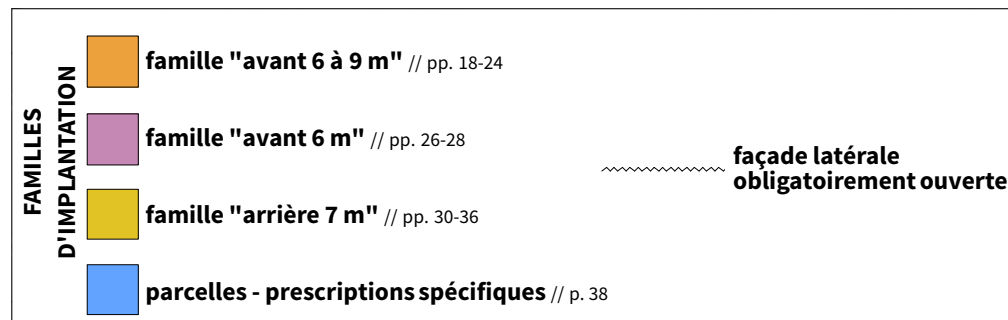
- La famille "avant 6m" impose l'implantation de la façade avant de l'habitation à 6 mètres de la limite de l'espace public assurant l'accès principal sur la parcelle.

- La famille "arrière 7m" impose une bande d'inconstructibilité de la façade arrière de l'habitation à 7 mètres de la limite séparative des parcelles riveraines de la rue du Valou.

- La famille "parcelles - prescriptions spécifiques" impose en plus d'une bande d'inconstructibilité de la façade arrière de l'habitation à 7 mètres de la limite séparative des parcelles riveraines de la rue du Valou, soit une implantation stricte de la façade avant à 6 mètres de la limite d'emprise publique ou bien dans une bande entre 6 et 9 mètres de la limite de la rue sous les Vignes.

Des façades latérales ouvertes sur les voies d'accès

- Certaines parcelles repérées au plan général d'implantation, qui possèdent au moins deux côtés au contact des voies de circulation, auront une obligation d'ouvrir la ou les façades latérales concernées.



FAMILLE “avant 6 à 9 m” / NORD DE LA VOIE

RÈGLE D'IMPLANTATION : La façade de l'habitation donnant sur la rue devra s'implanter dans une bande comprise entre 6 et 9 mètres par rapport à la limite sur espace public.

Sont présentés sur la double page suivante des exemples d'implantations et d'organisations pour les parcelles de la famille “avant 6 à 9m” situées au Nord des voies en impasse.

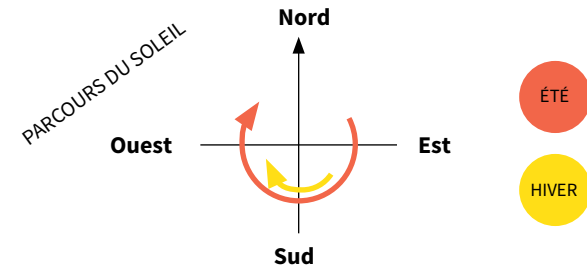
Les exemples présentés ne sont pas exhaustifs et n'ont pas vocation à imposer un type d'organisation. Ils permettent de présenter la diversité des possibilités en terme :

- d'implantation de la maison en recul de l'espace public,
- d'organisation à l'intérieur de la parcelle (accès, terrasse, jardin,...),
- d'orientation de la maison dans la parcelle (proximité et intimité, apports solaires, exposition pièces principales)
- de types de toiture (double pans, simple pan, terrasse)
- de gestion du stationnement (accès imposé, garages, abris,...)

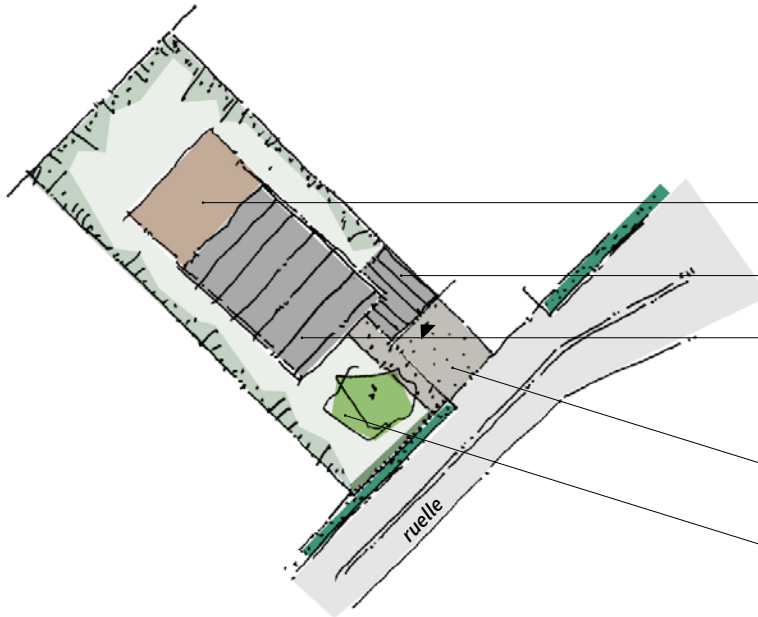


Plan de situation des parcelles incluses dans la famille “avant 6 à 9 m” et situées au Nord de la voie.

FAMILLE "avant 6 à 9 m" / NORD DE LA VOIE



MAISON 90 m² SdP RDC / recul 9,00 m /
abri 1 véhicule



terrasse et jardin orientés Ouest

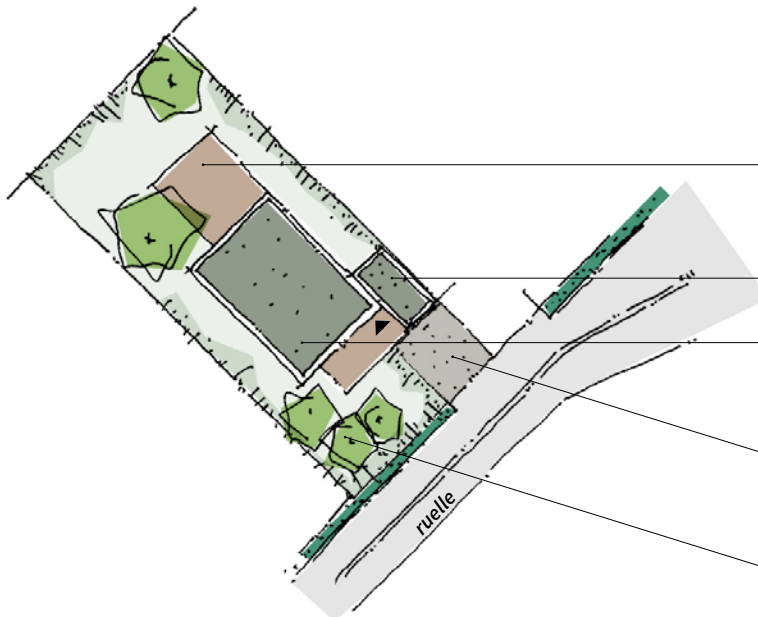
auvent - abri voiture - 1 véhicule

Maison de plain-pied - toiture bac acier faible pente

accès imposé - stationnement 2 véhicules

jardin de devant orienté Sud

MAISON 150 m² SdP R+1 / recul 8,60 m /
garage 1 véhicule



terrasse et jardin orientés Ouest

garage - toiture-terrasse végétalisée

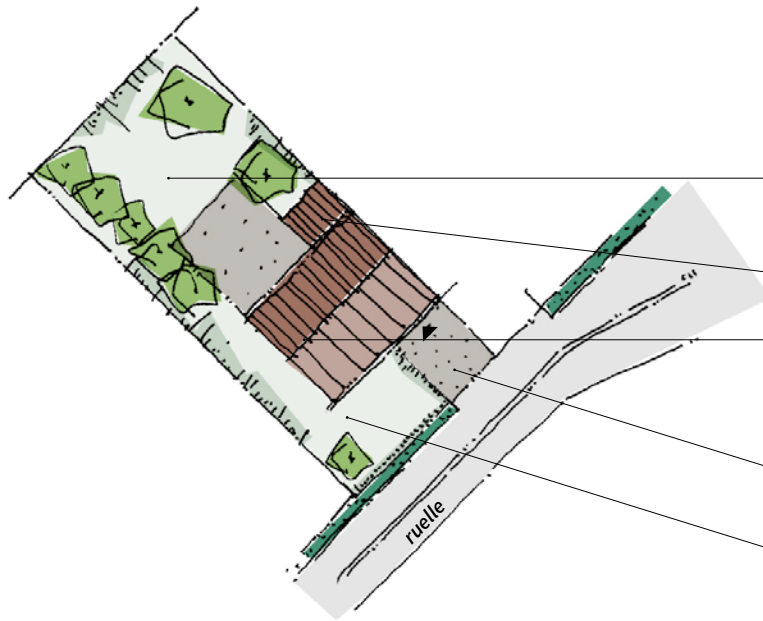
Maison R+1 - toiture-terrasse végétalisée

accès imposé - stationnement 2 véhicules

jardin de devant orienté Sud

FAMILLE "avant 6 à 9 m" / **NORD DE LA VOIE**

MAISON 135 m² SdP R+1 / recul 6,00 m
/ garage 2 véhicules intégré
OU MAISON 170 m² SdP R+1 / recul 6,00 m



terrasse et jardin orientés Ouest

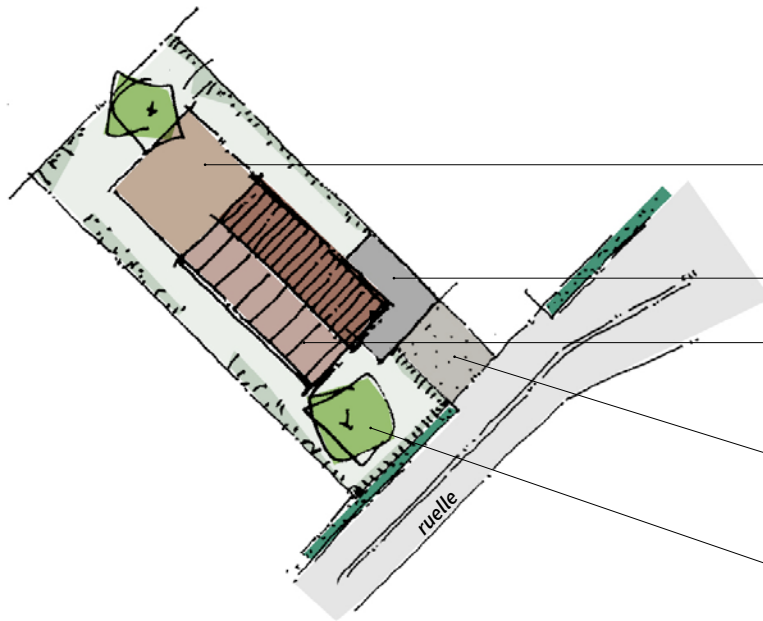
appentis toiture tuiles (cellier, abri...)

Maison R+1 toiture tuiles terre cuite rouge double pan

accès imposé - stationnement 2 véhicules

jardin de devant orienté Sud

MAISON 130 m² SdP R+1 / recul 9,00 m
/ garage intégré



terrasse et jardin orientés Ouest

cour d'accès - stationnement complémentaire

Maison R+1 toiture tuiles terre cuite rouge double pan

accès imposé - stationnement 2 véhicules

jardin de devant orienté Sud

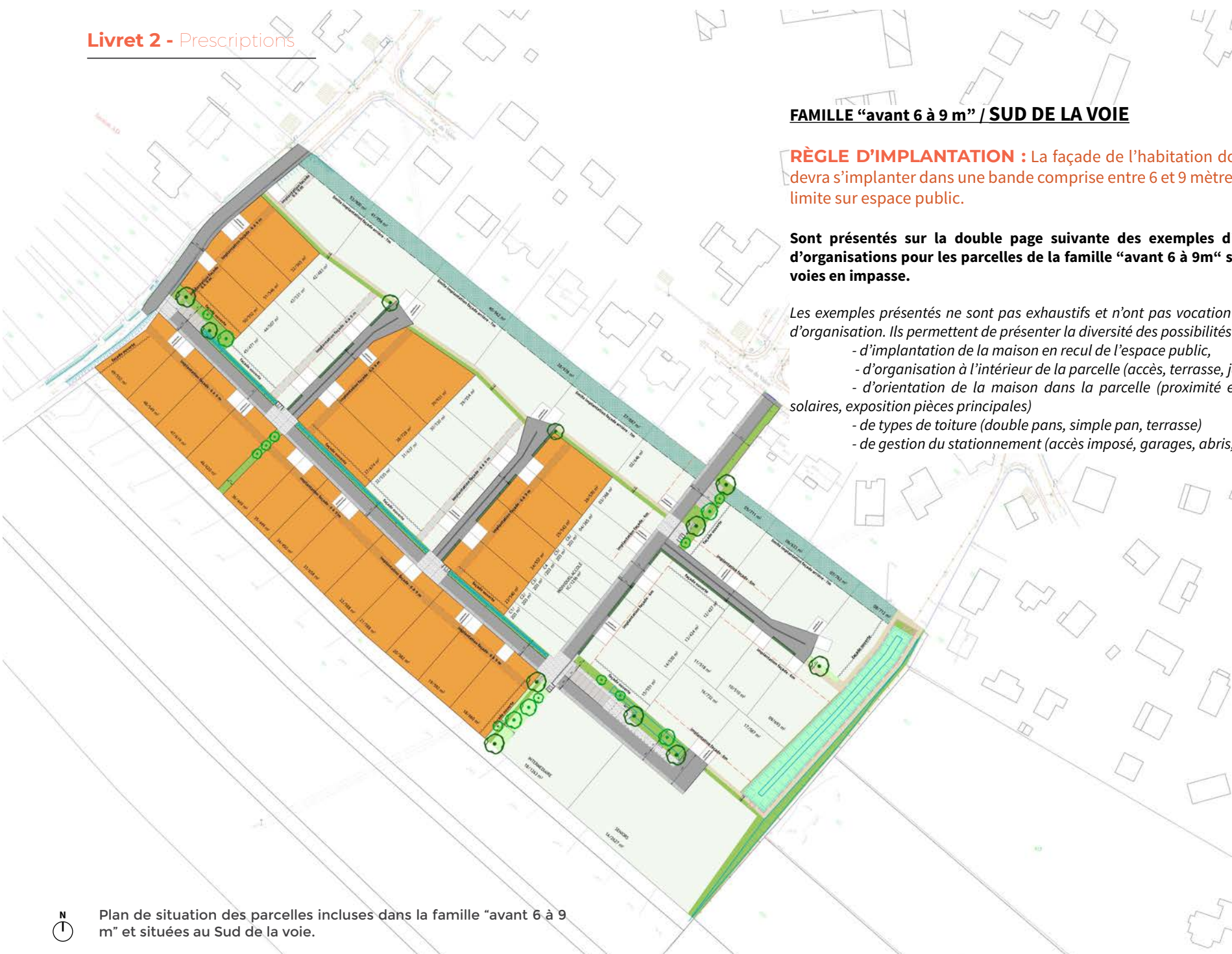
FAMILLE "avant 6 à 9 m" / SUD DE LA VOIE

RÈGLE D'IMPLANTATION : La façade de l'habitation donnant sur la rue devra s'implanter dans une bande comprise entre 6 et 9 mètres par rapport à la limite sur espace public.

Sont présentés sur la double page suivante des exemples d'implantations et d'organisations pour les parcelles de la famille "avant 6 à 9m" situées au Sud des voies en impasse.

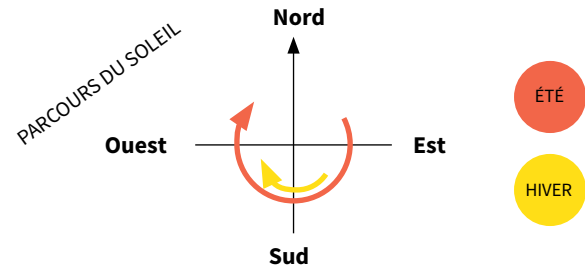
Les exemples présentés ne sont pas exhaustifs et n'ont pas vocation à imposer un type d'organisation. Ils permettent de présenter la diversité des possibilités en terme :

- d'implantation de la maison en recul de l'espace public,
- d'organisation à l'intérieur de la parcelle (accès, terrasse, jardin,...),
- d'orientation de la maison dans la parcelle (proximité et intimité, apports solaires, exposition pièces principales)
- de types de toiture (double pans, simple pan, terrasse)
- de gestion du stationnement (accès imposé, garages, abris,...)

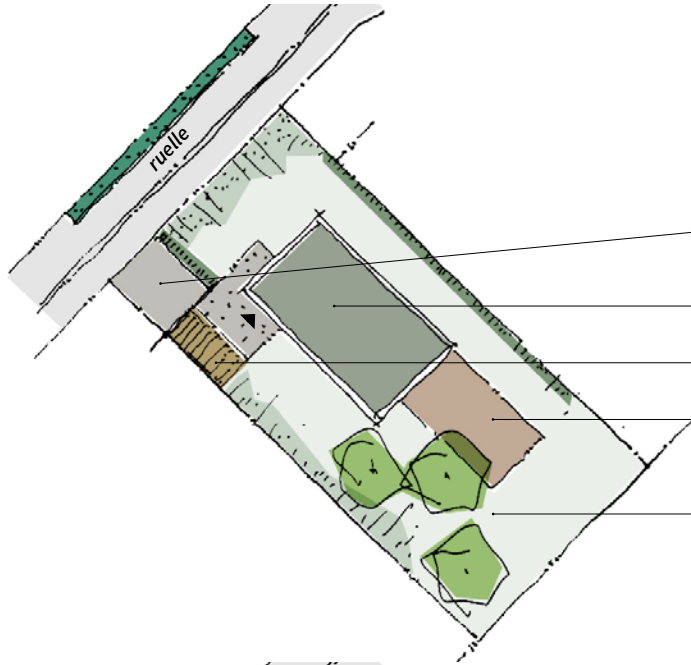


Plan de situation des parcelles incluses dans la famille "avant 6 à 9 m" et situées au Sud de la voie.

FAMILLE "avant 6 à 9 m" / SUD DE LA VOIE



MAISON 170 m² SdP R+1 / recul 7,50 m /
abri 1 véhicule



accès imposé - stationnement 2 véhicules

Maison R+1 toiture-terrasse végétalisée

pergola - abri voiture

terrasse orientée Sud

jardin orienté Sud

MAISON 120 m² SdP R+1 / recul 9,00 m
/stationnement complémentaire
sur cour



accès imposé - stationnement 2 véhicules

cour pour stationnement complémentaire

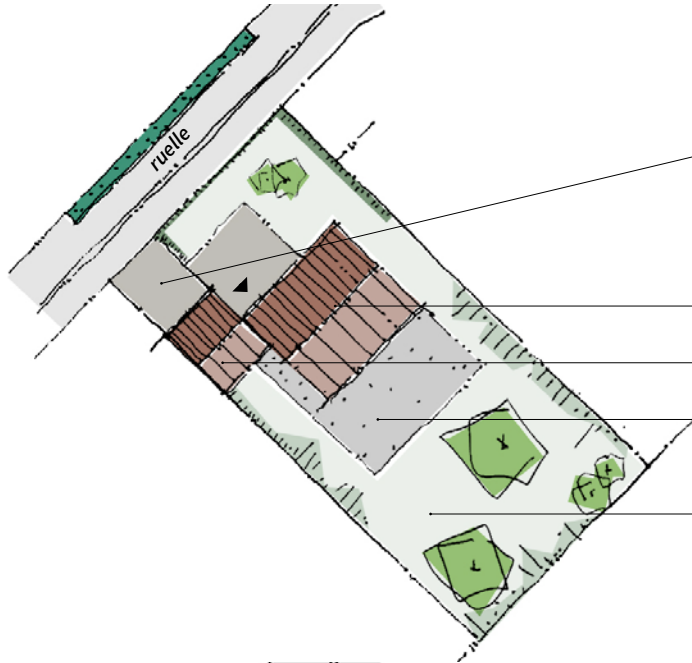
Maison R+1 toiture-terrasse végétalisée

terrasse orientée Sud

jardin orienté Sud

FAMILLE "avant 6 à 9 m" / SUD DE LA VOIE

MAISON 140 m² SdP R+1 / recul 9,00 m /
garage 2 véhicules



accès imposé - stationnement 2 véhicules

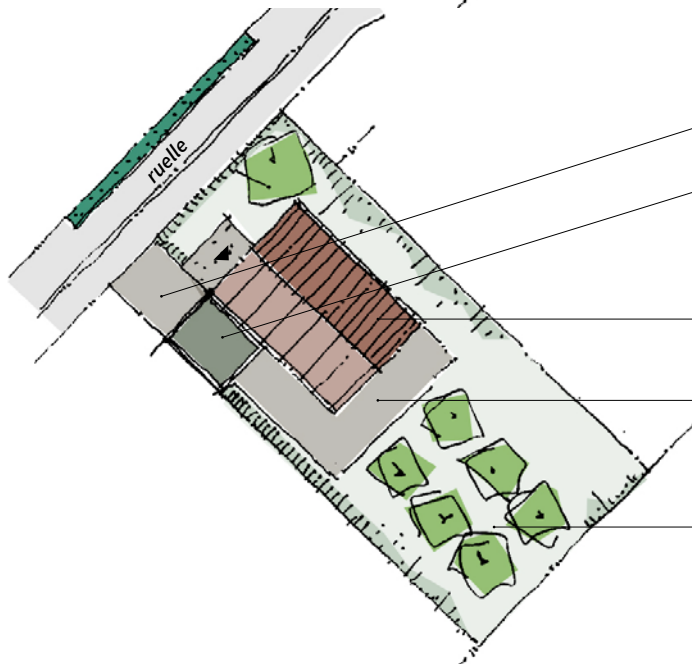
Maison R+1 toiture tuiles terre cuite rouge double pan

double garage toiture tuiles double pan

terrasse orientée Sud

jardin orienté Sud

MAISON 105 m² SdP RDC / recul 6,00 m /
garage 2 véhicules



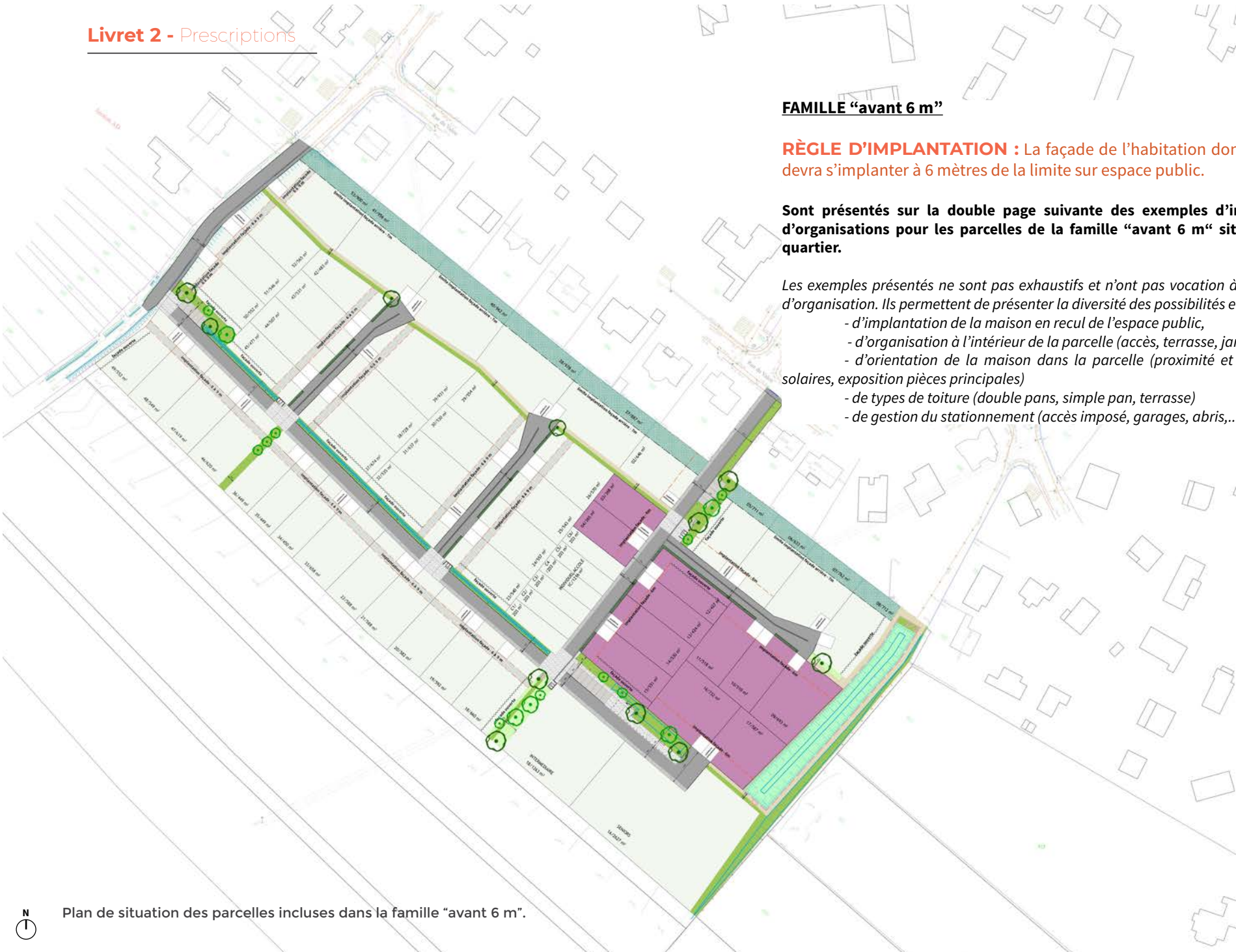
accès imposé - stationnement 2 véhicules

double garage toiture-terrasse végétalisée

Maison plain-pied toiture tuiles terre cuite rouge double pan

terrasse orientée Sud

jardin orienté Sud



FAMILLE “avant 6 m”

RÈGLE D'IMPLANTATION : La façade de l'habitation donnant sur la rue devra s'implanter à 6 mètres de la limite sur espace public.

Sont présentés sur la double page suivante des exemples d'implantations et d'organisations pour les parcelles de la famille “avant 6 m” situées au Sud du quartier.

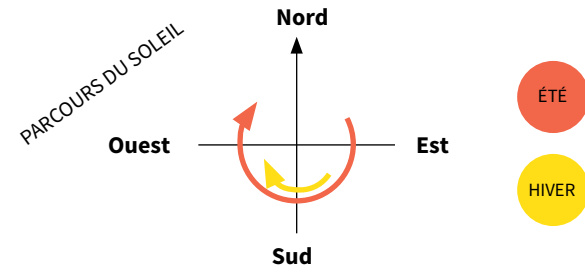
Les exemples présentés ne sont pas exhaustifs et n'ont pas vocation à imposer un type d'organisation. Ils permettent de présenter la diversité des possibilités en terme :

- d'implantation de la maison en recul de l'espace public,
- d'organisation à l'intérieur de la parcelle (accès, terrasse, jardin,...),
- d'orientation de la maison dans la parcelle (proximité et intimité, apports solaires, exposition pièces principales)
- de types de toiture (double pans, simple pan, terrasse)
- de gestion du stationnement (accès imposé, garages, abris,...)

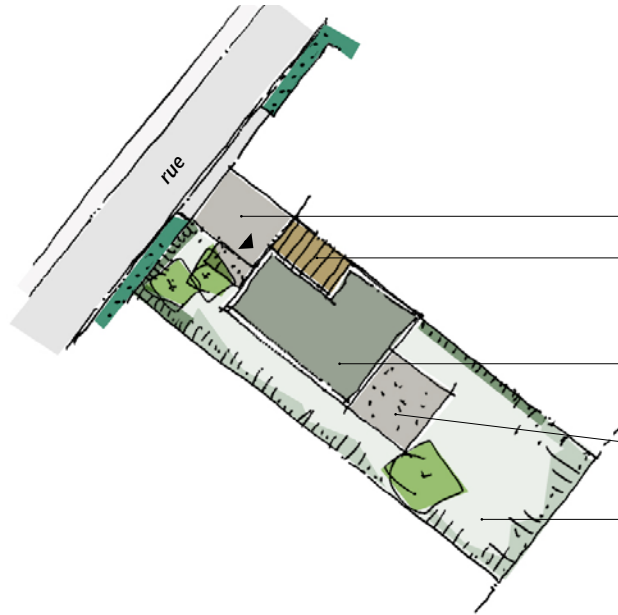


Plan de situation des parcelles incluses dans la famille “avant 6 m”.

FAMILLE "avant 6 m"



**MAISON 130 m² SdP R+1 / recul 6,00 m /
abri 1 véhicule**



accès imposé - stationnement 2 véhicules

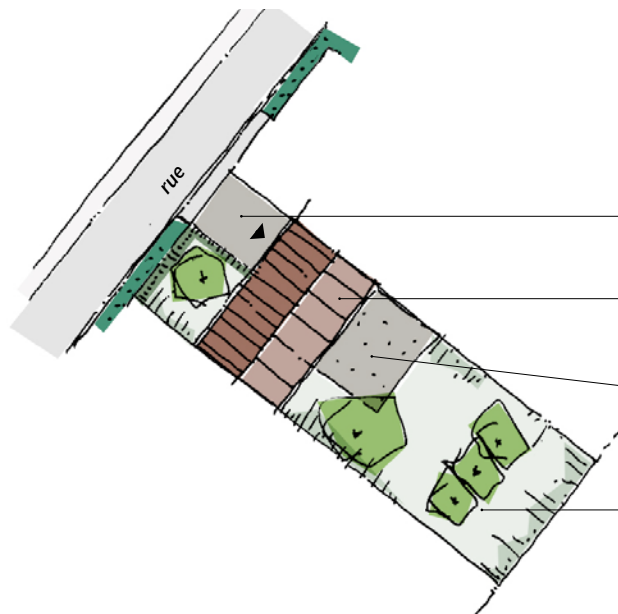
auvent - abri voiture - 1 véhicule

Maison R+1 - toiture-terrasse végétalisée

terrasse orientée Sud

jardin orienté Sud

**MAISON 120 m² SdP R+1 / recul 6,00 m /
garage 1 véhicule intégré**



accès imposé - stationnement 2 véhicules

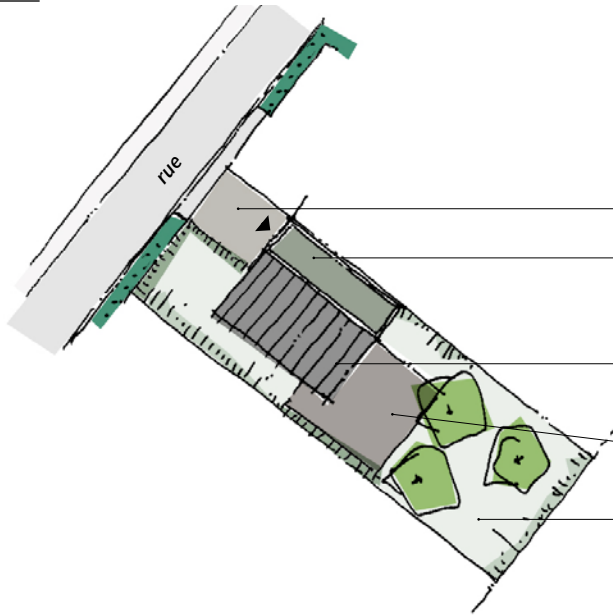
Maison R+1 - toiture tuiles terre cuite rouge double pan - garage intégré

terrasse orientée Sud

jardin orienté Sud

FAMILLE "avant 6 m"

**MAISON 90 m² SdP R+1 / recul 6,00 m /
garage 1 véhicule et cellier indépendant**



accès imposé - stationnement 2 véhicules
garage et cellier RDC toiture-terrasse végétalisée

Maison R+1 toiture bac acier faible pente

terrasse orientée Sud

jardin orienté Sud

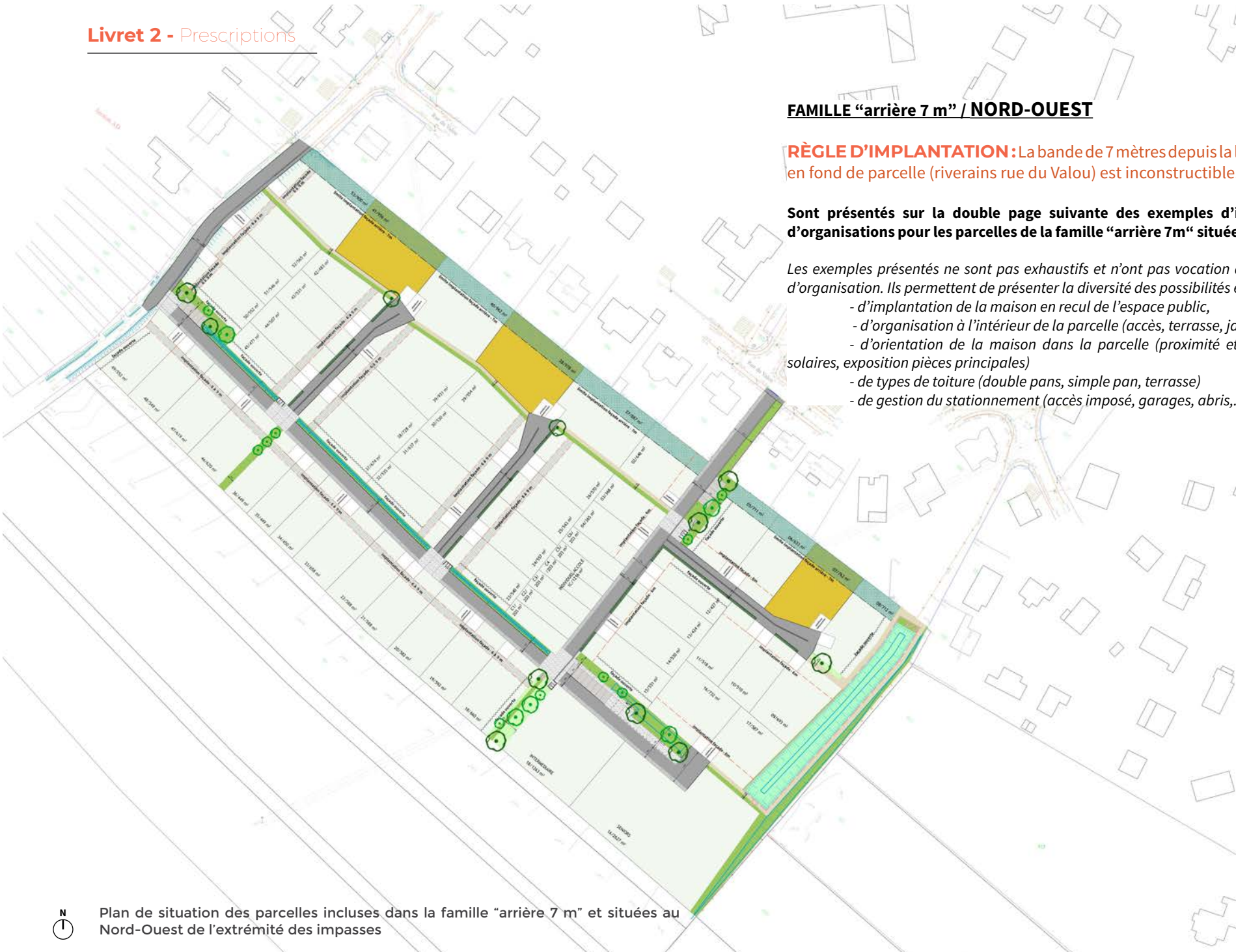
FAMILLE "arrière 7 m" / NORD-OUEST

RÈGLE D'IMPLANTATION: La bande de 7 mètres depuis la limite séparative en fond de parcelle (riverains rue du Valou) est inconstructible.

Sont présentés sur la double page suivante des exemples d'implantations et d'organisations pour les parcelles de la famille "arrière 7m" situées au Nord-Ouest.

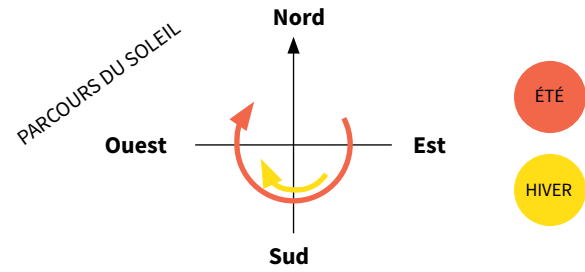
Les exemples présentés ne sont pas exhaustifs et n'ont pas vocation à imposer un type d'organisation. Ils permettent de présenter la diversité des possibilités en terme :

- d'implantation de la maison en recul de l'espace public,
- d'organisation à l'intérieur de la parcelle (accès, terrasse, jardin,...),
- d'orientation de la maison dans la parcelle (proximité et intimité, apports solaires, exposition pièces principales)
- de types de toiture (double pans, simple pan, terrasse)
- de gestion du stationnement (accès imposé, garages, abris,...)

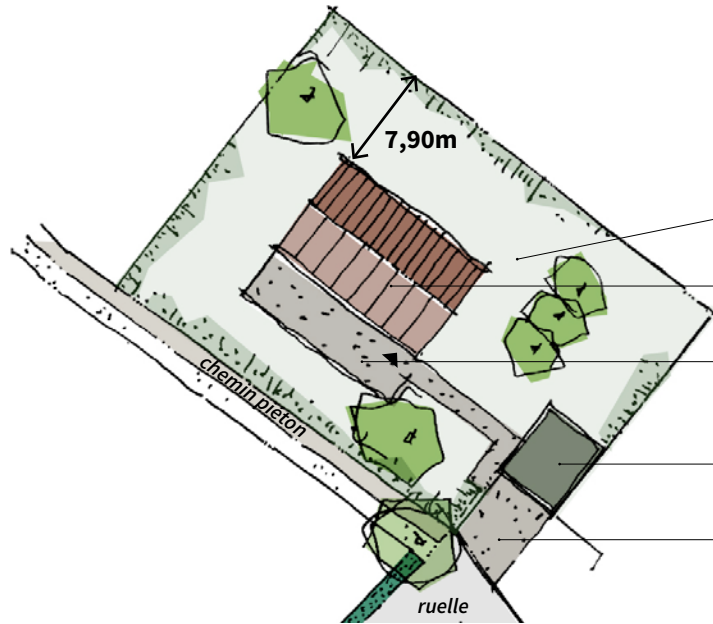


Plan de situation des parcelles incluses dans la famille "arrière 7 m" et situées au Nord-Ouest de l'extrémité des impasses

FAMILLE "arrière 7 m" / NORD-OUEST



MAISON 180 m² SdP R+1
/ recul arrière 7,90 m
/ garage 2 véhicules



jardin orienté Sud-Est

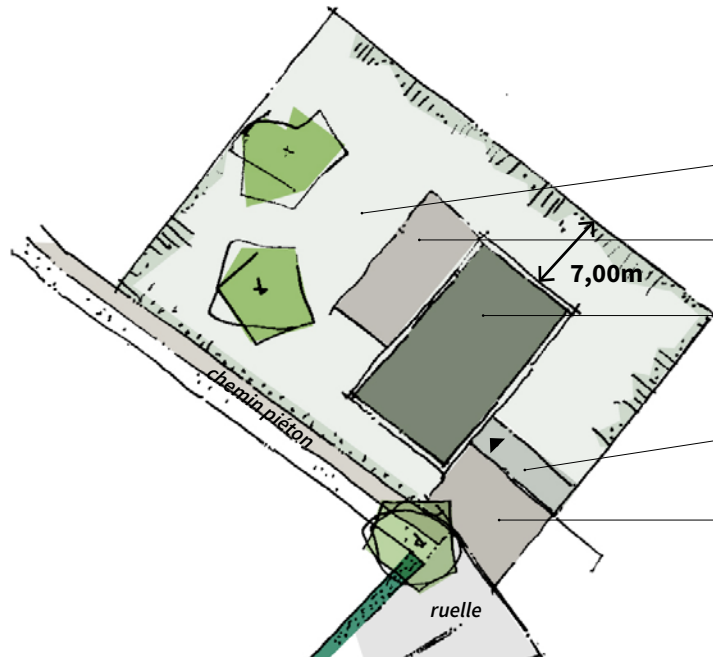
Maison R+1 toiture tuiles terre cuite rouge double pan

terrasse orientée Sud

double garage toiture terrasse végétalisée

accès imposé - stationnement 2 véhicules

MAISON 140 m² SdP R+1 / recul 7,00 m
/ stationnement sur accès imposé



jardin orienté Nord-Ouest

terrasse orientée Nord-Ouest

Maison R+1 toiture toiture-terrasse végétalisée

accès piéton

accès imposé - stationnement 2 véhicules

FAMILLE "arrière 7 m" / NORD-OUEST

MAISON 210 m² SdP RDC et R+1 / recul arrière 10,60 m / stationnement sur accès imposé



Maison R+1 toiture-terrasse végétalisée

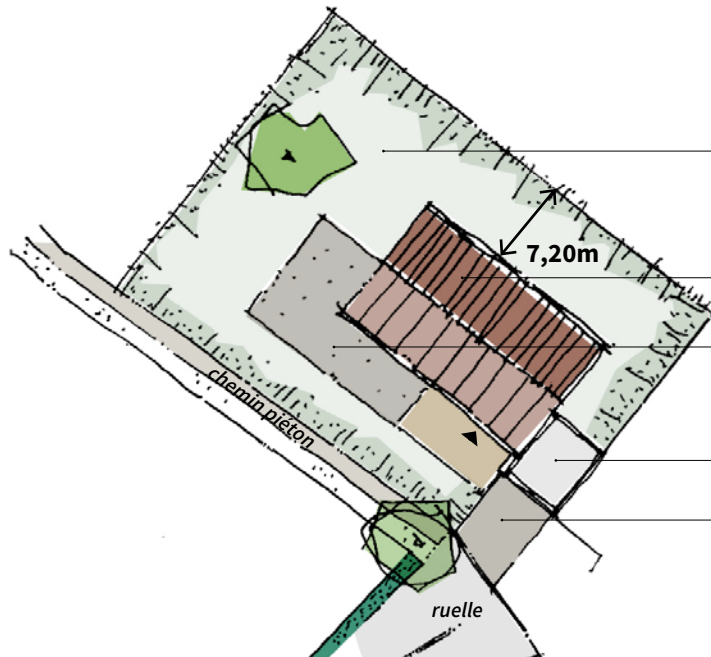
jardin orienté Sud-Est

Annexes RDC toiture-terrasse

terrasse orientée Sud

accès imposé - stationnement 2 véhicules

MAISON 150 m² SdP RDC / recul 7,20 m / garage 2 véhicules



jardin orienté Nord-Ouest

Maison Plain-pied toiture tuiles terre cuite rouge double pan

terrasse orientée Sud et Ouest

double garage toiture-terrasse

accès imposé - stationnement 2 véhicules

FAMILLE "arrière 7 m" / SUD-EST

RÈGLE D'IMPLANTATION : La bande de 7 mètres depuis la limite séparative en fond de parcelle (riverains rue du Valou) est inconstructible.

Sont présentés sur la double page suivante des exemples d'implantations et d'organisations pour les parcelles de la famille "arrière 7m" situées au Sud-Est.

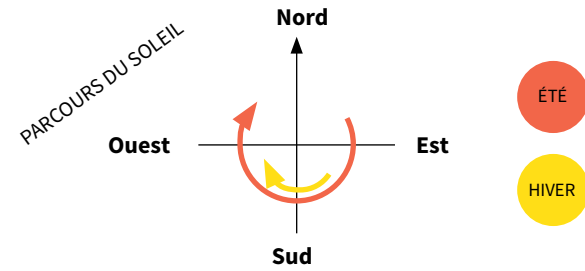
Les exemples présentés ne sont pas exhaustifs et n'ont pas vocation à imposer un type d'organisation. Ils permettent de présenter la diversité des possibilités en terme :

- d'implantation de la maison en recul de l'espace public,
- d'organisation à l'intérieur de la parcelle (accès, terrasse, jardin,...),
- d'orientation de la maison dans la parcelle (proximité et intimité, apports solaires, exposition pièces principales)
- de types de toiture (double pans, simple pan, terrasse)
- de gestion du stationnement (accès imposé, garages, abris,...)

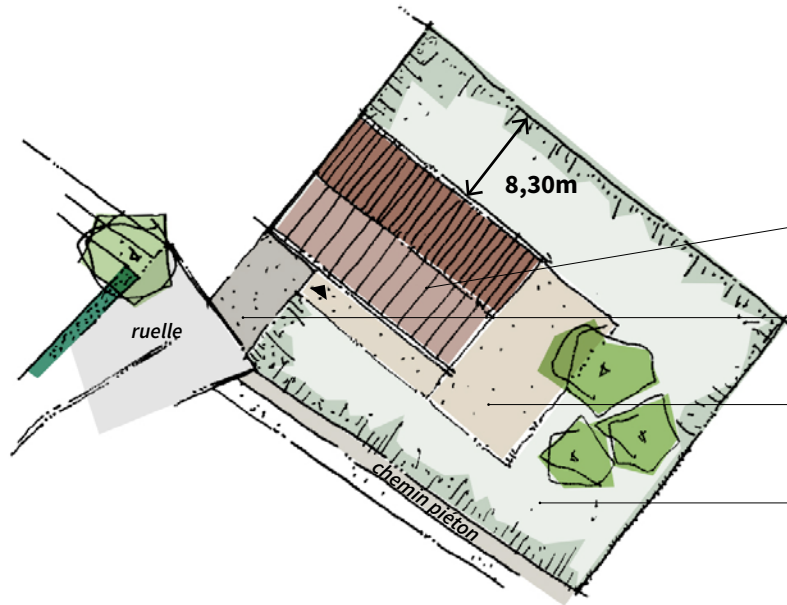


Plan de situation des parcelles incluses dans la famille "arrière 7 m" et situées au Sud-Est de l'extrémité des impasses

FAMILLE "arrière 7 m" / SUD-EST



MAISON 240 m² SdP R+1
/ recul arrière 8,30 m
/ garage 2 véhicules intégré



Maison R+1 toiture tuiles terre cuite rouge double pan et garage intégré

accès imposé - stationnement 2 véhicules

terrasse orientée Sud

jardin orienté Sud

MAISON 200 m² SdP R+1
/ recul arrière 7,00 m
/ abri 2 véhicules



pergola stationnement 2 véhicules

Maison R+1 toiture-terrasse végétalisée

accès imposé - stationnement 2 véhicules

terrasse orientée Sud

jardin orienté Sud-Est

FAMILLE "arrière 7 m" / SUD-EST

MAISON 200 m² SdP R+1
/ recul arrière 9,20 m
/ garage 2 véhicules



double garage toiture-terrasse végétalisée

Maison R+1 toiture bac acier faible pente

terrasse orientée Sud

accès imposé - stationnement 2 véhicules

jardin orienté Sud

MAISON 170 m² SdP R+1 / recul 12,00 m
/ garage intégré



accès imposé et prolongé - stationnement 2 véhicules et accès garage

Maison R+1 toiture-terrasse végétalisée

terrasse orientée Sud

jardin orienté Sud



FAMILLE “parcelles avec prescriptions spécifiques”

LES PARCELLES CONCERNÉES DOIVENT RÉPONDRE :

À la règle d’implantation de la famille “arrière 7 m”, soit une bande de 7 mètres inconstructible en fond de parcelle.

ET /

SOIT à la règle d’implantation de la famille “avant 6 à 9 m”,

SOIT à la règle d’implantation de la famille “avant 6 m”.

ET éventuellement à l’obligation de façade latérale ouverte sur l’espace public.

Bande de 7m inconstructible en limite séparative de l’habitation riveraine rue du Valou **et** implantation de la façade avant entre 6 et 9 mètres de la limite de la rue sous les Vignes.

Bande de 7m inconstructible en limite séparative de l’habitation riveraine rue du Valou **et** implantation de la façade avant à 6 mètres strict de la limite de la rue.

Bande de 7m inconstructible en limite séparative de l’habitation riveraine rue du Valou **et** implantation de la façade avant à 6 mètres strict de la limite de la ruelle **et** façade latérale ouverte sur l’espace public d’entrée de quartier.

Bande de 7m inconstructible en limite séparative de l’habitation riveraine rue du Valou **et** implantation de la façade avant à 6 mètres strict de la limite de la ruelle.



Plan de situation des parcelles incluses dans la famille “parcelles avec prescriptions spécifiques”

3 - FACADES ET TOITURES

Style architectural

Sont interdits sur l'ensemble des nouvelles constructions du quartier :

- Les baies triangulaires et asymétriques, les oeils de bœuf
- Les rajouts, décors et éléments de modénature de référence néo-classique non justifiés type frontons, corniches, colonnes, balustres
- Les constructions de style régionaliste hors contexte de la vallée de la Seille (imitation mas provençal par exemple)
- Les pans coupés sur l'avant de la maison

Matériaux de façade

Sont interdits sur l'ensemble des nouvelles constructions du quartier :

- Les revêtements en fausse pierre, fausse brique, bois reconstitué,
- Les enduits monocouches non peints, les bardages en PVC, les baguettes d'angles, l'utilisation à nu de matériaux prévus pour être recouverts d'un parement ou d'un enduit (parpaings bruts, carreaux de plâtre, briques creuses,...).

Matériaux de toiture

Les matériaux de toiture devront être en cohérence avec le type constructif de la toiture.

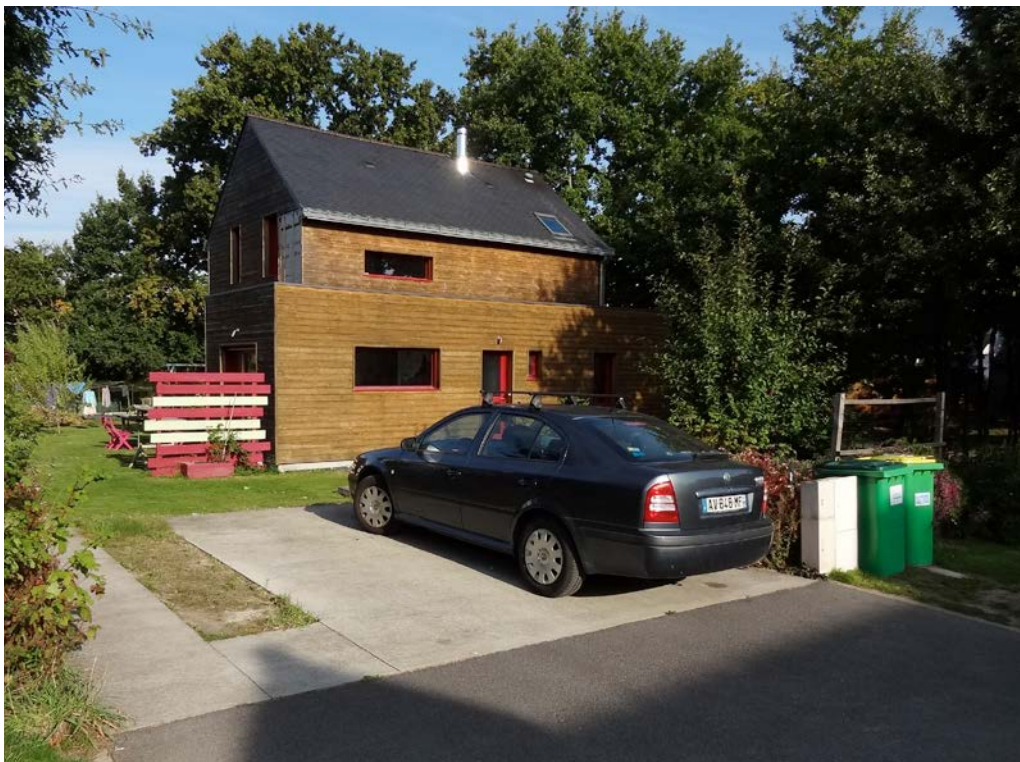
Par exemple :

- Des tuiles mécaniques en terre cuite rouge pour une toiture double pan,
- Des bacs en acier gris pour une toiture monopente ou faible pente
- Une toiture-terrasse végétalisée ou gravillonnée

Les matériaux de toiture de type imitation sont interdits.

Le revêtement goudronné apparent est interdit pour les toitures-terrasses.

4 - PLATE-FORME DE STATIONNEMENT



Implantation et dimensions

Chaque pétitionnaire devra réaliser au droit de l'accès imposé dans le plan d'aménagement (se reporter aux plans d'aménagement pour détail emplacement) une plate-forme de stationnement. Les plates-formes seront obligatoirement dimensionnées pour permettre le stationnement de deux véhicules, soit une emprise minimale de 5 mètres le long de la rue ou ruelle de desserte sur 6 mètres dans la profondeur de la parcelle.

Matériaux possibles à mettre en oeuvre

La plate-forme sera réalisée soit :

- en béton (lisse, brossé, désactivé),
- en pavés ou dalles béton alvéolées (joints sable ou gazon)
- en stabilisé : on veillera alors à choisir un sable stabilisé renforcé avec liant hydraulique pour une meilleure pérennité et éviter les désordres dus au ruissellements - préférer un sable autre que le calcaire (projections, poussière, traces sur la chaussée...)

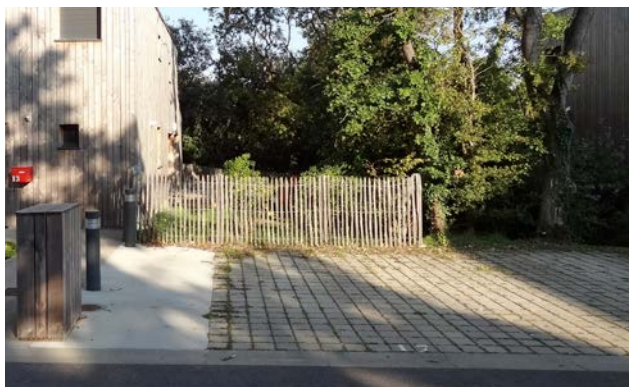
Ouverture obligatoire sur l'espace public

Aucune clôture n'est autorisée sur la plate-forme au droit de l'espace public de desserte (rue ou ruelle), ni en limite séparative. L'ensemble de la surface de la plate-forme devra obligatoirement rester ouverte depuis la rue.

Se reporter au chapitre relatif aux clôtures pour connaître les prescriptions liées au traitement des limites de la plate-forme à l'intérieur de la parcelle.

Pour mémoire / Ce qu'indique le PLU

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés : pour la création de logements à usage d'habitation, 2 emplacements de stationnement minimum exigés pour une maison.



Références de plate-formes de stationnement en béton ou pavés





PLANS DES PRESCRIPTIONS DES CLÔTURES - échelle réduite - se reporter au plan A3 au 1-1000°

- **SUR ESPACE PUBLIC : HAIE OBLIGATOIRE**
+ ganivelle ou équivalent si système de fermeture
-> *hauteur maximale 1,20 m*

- **EN LIMITE SÉPARATIVE : HAIE 1/3 LINÉAIRE MINI**
+ **GRILLAGE SOUPLE** (maille soudée rigide interdite) ou ganivelle ou équivalent
-> *hauteur maximale 1,50 m*

- **EN LIMITES EST ET OUEST DU QUARTIER : HAIE 2/3 LINÉAIRE MINI**
+ **GRILLAGE SOUPLE** (maille soudée rigide interdite) ou ganivelle ou équivalent
-> *hauteur maximale 1,50 m*

- - **IMPLANTATION POSSIBLE PORTAIL**



Exemples de haie diversifiée, en forme libre



5- CLÔTURES



Exemple de ganivelle en châtaignier



Exemple de cloture bois ajourée



Exemple de cloture bois ajourée

Clôtures sur espace public

Les clôtures sur espace public (rue, ruelle, chemin piéton, bassin) et en limite latérale des plate-formes de stationnement sur parcelle seront constituées obligatoirement d'une haie diversifiée, d'une hauteur de 1,50 m maximum.

Cette haie pourra être doublée, en cas de fermeture de l'ensemble du terrain, d'une clôture de type ganivelle ou équivalent en limite d'espace public, dont la hauteur ne pourra excéder 1,20 m. Le grillage est interdit en limite d'espace public.

Clôtures en limite séparative

En limite séparative, la clôture sera composée obligatoirement d'une haie diversifiée sur au moins 1/3 du linéaire. Est également autorisée (mais non obligatoire) la pose d'une clôture type grillage souple ou ganivelle (ou équivalent). La hauteur de la clôture construite ne pourra dépasser 1,50 m, la haie 2,00 m.

Sont autorisés le cas échéant pour les clôtures, le grillage souple simple torsion, le grillage souple double torsion ou encore le grillage à mouton. La ganivelle en châtaignier (ou autre type de clôture bois ajourée) est également autorisée.

Clôtures en limites Nord-Est et Sud-Ouest du quartier

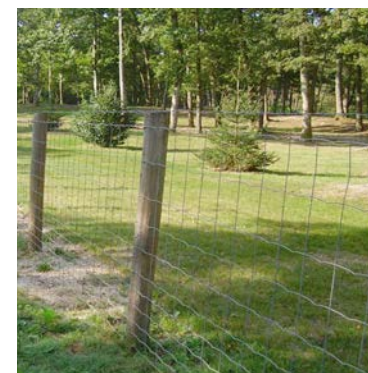
En fond des parcelles situées en limite NE et SO du quartier (riverain rue de Valou et limite espace agricole), la clôture sera composée obligatoirement d'une haie diversifiée sur au moins 2/3 du linéaire. Est également autorisée (non obligatoire) la pose d'une clôture type grillage souple ou ganivelle. La hauteur de la clôture construite ne pourra dépasser 1,50 m, la haie 2,00 m.

Sont autorisés le cas échéant pour les clôtures, le grillage souple simple torsion, le grillage souple double torsion ou encore le grillage à mouton. La ganivelle en châtaignier (ou autre type de clôture bois ajourée) est également autorisée.

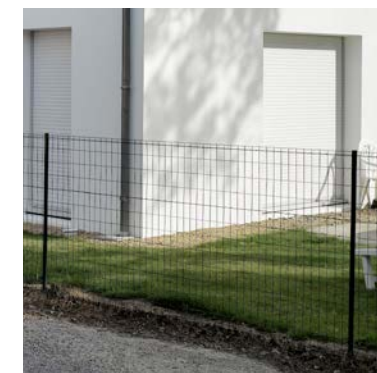
Les panneaux rigides en maille soudée sont interdits.

Sera respectée une interdistance de plantation d'au moins 0,80m et un recul de 0,80m minimum entre la haie et la clôture afin de permettre un développement harmonieux du végétal.

Se reporter aux recommandations concernant les plantations et aménagements paysagers (livret 3) afin de connaître des exemples d'essences arbustives à planter.



Exemples de cloture grillagée souple



6 - PLANTATIONS



Plantation d'arbres fruitiers

Planter au moins deux arbres par parcelle

Chaque jardin sera planté d'au moins deux arbres dont un arbre fruitier d'une hauteur moyenne de 5 à 10 m.

La situation de l'arbre sur le terrain est un point crucial de l'aménagement. Il faudra veiller à prendre en compte les ombres portées des arbres et leur taille dans quelques années de manière à ne pas occulter le soleil d'hiver. Ou à l'inverse, planter un arbre caduc à proximité de l'habitation pour constituer une ombrière estivale dans la maison comme sur la terrasse, sans faire écran à une plus faible lumière l'hiver.

Les espèces choisies seront :

- au maximum d'origine locale, même si les horticoles ne sont en aucun cas interdites, (la plantation d'espèces floristiques locales favorise la présence d'espèces faunistiques locales, insectes et oiseaux notamment),
- adaptées au milieu en termes de pH, hygrométrie, épaisseur de substrat disponible et exposition,
- diversifiées sur une même parcelle, les haies monospécifiques étant fortement déconseillées,
- toute espèce reconnue comme invasive est interdite et l'on veillera à limiter l'implantation d'espèces reconnues comme allergisantes

Se reporter aux recommandations concernant les plantations et aménagements paysagers (livret 3) afin de connaître des exemples d'essences d'arbres à planter.

LIVRET 3 _ RECOMMANDATIONS ET BONNES PRATIQUES



IMPLANTATION - CONCEPTION

Implantation de la construction

Construire dans le lotissement “En Valou” implique une attention particulière portée à la bonne intégration des volumes bâtis dans la pente du terrain.

En effet, les parcelles à bâtir s’implantent sur un terrain avec une pente relativement continue de la rue Sous les Vignes (point haut) au bassin de récupération des eaux pluviales (point bas).

Il est donc fondamental d’élaborer un projet en tenant compte du terrain naturel et des dénivelés existants dès le début de la conception. Les modelés de terrain et les déblais-remblais devront rester minimaux, pour l’implantation du volume principal d’habitation mais également concernant le traitement des accès, piétons et véhicules le cas échéant.

Conception architecturale

Une habitation de belle qualité architecturale est une construction élaborée à partir des usages domestiques. C’est-à-dire qu’elle doit vous permettre de pratiquer vos activités quotidiennes dans des lieux agréables et fonctionnels. Le confort de votre logement dépend de plusieurs facteurs qui sont complémentaires et doivent vous guider dans vos choix :

- Les pièces de vies seront optimisées dans leurs surfaces.
- Les liens entre ces pièces devront être simples, fonctionnels et adaptés à vos besoins.
- Le positionnement des fenêtres dans chaque pièce doit être pensé en fonction de la lumière que vous souhaitez dans ces pièces, mais également de manière à composer une façade harmonieuse, notamment sur la rue,
- La volumétrie doit être simple et déterminée par l’organisation interne des pièces,
- Les murs de construction qui donnent sur la ou les rues doivent être traités en façade avec des ouvertures.

Il est important dans travail de conception de porter une grande vigilance aux relations entre le logement et les espaces extérieurs. En effet, il est intéressant de réfléchir aux intimités dans le logement ainsi qu’aux espaces ouverts sur l’extérieur en fonction des habitudes de vie, et de façon à créer un paysage de rue de qualité.

Les surfaces extérieures, jardins, terrasses et balcons doivent par conséquent être maximisés en façade sud ou ouest. Les accès et pièces techniques, ayant moins de besoin de lumière et de chaleur se retrouvent logiquement au nord.

Lumière et ouvertures (fenêtres)

La lumière du soleil pénètre de manière différente le matin, le midi ou le soir dans les pièces de vies, les chambres ou les pièces plus fonctionnelles. L’emplacement et la taille des fenêtres (menuiseries) doivent être judicieusement choisies

Il convient d’analyser, de réfléchir à l’évolution de la lumière dans le logement en fonction des heures de la journée.

De grandes ouvertures au sud favorisent les économies d’énergie puisque la chaleur d’hiver pénètre dans le logement. De grandes ouvertures à l’ouest sont en revanche déconseillées puisqu’elles risquent de surchauffer le logement en été (rayons chauds et rasants du soir).

Aussi, votre logement ne doit pas non plus être surchauffé. C’est pourquoi des protections solaires devront être prévues sur les ouvertures fortement exposées au soleil.

Volumétrie et constructibilité

La volumétrie générale de la construction sera justifiée par les fonctions et usages du logement. D’une manière générale, les volumes simples seront favorisés de manière à éviter les ponts thermiques et à répondre aux exigences thermiques définies pour l’ensemble des lots individuels. Ces volumes devront justifier leur intégration dans l’environnement urbain et paysager de la parcelle concernée.

Toiture

La couverture participe à l’allure générale de la construction et du paysage global du quartier. C’est pourquoi il est demandé une attention particulière à son intégration dans le projet.

Deux type de toitures sont alors à envisager :

- Les toitures-terrasses, de préférence végétalisées afin de ralentir l’écoulement des eaux pluviales,
- Les toitures en pente (monopente ou double pente)

En cas d’implantation de la construction en mitoyenneté, il est conseillé de rechercher une harmonisation des pentes de toits avec l’habitation voisine pour faciliter son accroche.

Intégration architecturale des éléments techniques en toiture

Les éléments techniques de toiture seront intégrés dans le volume construit afin de ne pas faire émerger trop de « tuyaux » dans le paysage. Les éléments ne devront pas être visibles depuis l'espace public.

Certains éléments sont cependant encouragés pour des raisons environnementales : cheminée, tuyau de poêle en inox, panneaux destinés à l'eau chaude sanitaire,... et autres qui justifient un usage technique de dimension environnementale. Ils devront être installés au plus près du faitage en cas de réalisation de toitures à pentes.

Les éléments techniques liés aux énergies renouvelables seront intégrés de façon soignée au projet architectural.

Matériaux et enduits

Le choix des matériaux de construction doit être effectué de manière attentive. En effet, le fait de privilégier des matériaux sains vous assure des conditions optimales de confort, de santé et de longévité de votre maison.

Dans cette perspective, les matériaux durables sont fortement encouragés. Choisir des matériaux durables, cela signifie :

- S'assurer de leur propriété bénéfique pour la santé,
- Faire appel au maximum aux ressources locales,
- Choisir des matériaux dont les propriétés isolantes sont satisfaisantes,
- Être conscient du fait que les procédés de fabrication des matériaux et des adjuvants éventuels ont des conséquences néfastes sur l'environnement,
- Choisir si possible des matériaux recyclables,
- Assurer autant que possible le recyclage des déchets sur le chantier,

Ces raisons conduisent à favoriser les matériaux suivants :

Maçonneries enduites et peintes, terre cuite ou crue, béton lissé teint dans la masse, bardages en bois peint ou naturel, bardages en acier, en toile, en treillis, isolants à base végétale, mortier traditionnel, et autre matériaux finis.

PLANTATIONS - PALETTES VÉGÉTALES



Osmante



Photinia



Groseiller odorant



Abelia à grandes fleurs



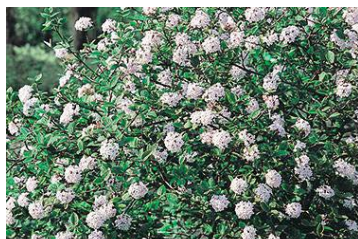
Fusain à bois ailé



Troène commun



Viorne de Burkwood



Viorne de Carles



Chèvrefeuille arbustif



Cornouiller mâle



Spirée arguta



Hortensia



Saufe à feuilles de romarin



Charme commun

Palette végétale pour les haies

Les essences locales seront favorisées car elles sont d'incontestables atouts pour la biodiversité et l'adaptation aux évolutions climatiques. Parfaitement adaptées aux conditions du territoires (sols, eau, vent, climat, ...), elles offrent en plus de sérieuses garanties pour la réussite de la plantation.

Arbustes à port étalé buissonnant de faible développement, caducs, semi-persistant ou persistant. Hauteur 1,50 m. Espèces utilisées pour leur feuillage, leur floraison, et leur entretien limité. Ci-dessous quelques exemples (liste non exhaustive)

- Osmanthe (*Osmanthus x burkwoodii*), Persistant, floraison printanière.
- Photinia (*Photinia x v*), Persistant, floraison printanière.
- Groseiller odorant (*Ribes odoratum*), Caduc, floraison printanière.
- Abelia à grandes fleurs (*Abelia grandiflora*), Persistant, floraison estivale.
- Fusain à bois ailé (*Euonymus alatus compactus*), Caduc, feuillage de couleur rouge à l'automne.
- Troène commun (*Ligustrum vulgare*), Persistant, floraison estivale.
- Viorne de Burkwood (*Viburnum x burkwoodii*), Persistant, floraison printanière.
- Viorne de Carle (*Viburnum carlesi 'Aurora'*), Caduc, floraison printanière.
- Chèvrefeuille arbustif (*Lonicera nitida*), Persistant, floraison estivale.
- Chèvrefeuille odorant (*Lonicera fragrantissima*), Caduc, floraison hivernale.
- Cornouiller mâle (*Cornus mas*), Caduc, floraison printanière.
- Spirée arguta (*Spiraea arguta*) Caduc, floraison printanière.
- Horstensia (*Hydrangea paniculata*), Caduc, floraison estivale.
- Saule à feuille de romarin (*Salix rosmarinifolia*), Caduc, floraison printanière.
- Charme commun, charmille (*Carpinus betulus*), feuillage marcescent de couleur jaune à l'automne.



Erable champêtre



Erable rouge



Frêne à fleurs



Savonnier de Chine



Aulne blanc



Poirier à fleurs

Palette végétale pour les arbres

Chaque jardin sera pourvu d'au moins 2 arbres, dont un fruitier.

Pour mémoire, certains fruitiers sont plantés dans l'espace public.

Il s'agit de cerisiers, dont la variété permettra un échelonnement de la période de fructification selon les arbres :

- 'Burlat' : fin-mai à début-juin
- 'Napoléon' : mi-juin à mi-juillet
- 'Cœur de Pigeon' : fin juin
- 'Marmotte' : fin juin à mi-juillet

et de pommiers, espèces anciennes présentant une bonne résistance aux maladies (tavelure, chancre, oïdium...) et aux ravageurs (pucerons lanigères, carpocapse):

- Malus 'Melrose'
- Malus 'Reinette Grise du Canada'
- Malus 'Transparente de Croncels'

Ci-dessous des exemples d'essences qui peuvent être plantées (liste non exhaustive)

Arbres d'ornement - Hauteur moyenne 10/15 m.

Espèces utilisées pour leur silhouette, leur feuillage et leur floraison intéressante.

- Erable champêtre (*Acer campestre*) caduc, feuillage de couleur jaune à l'automne
- Erable rouge (*Acer rubrum*) caduc, feuillage de couleur rouge à l'automne
- Frêne à fleurs (*Fraxinus ornus*) caduc, feuillage de couleur jaune à l'automne
- Savonnier de Chine (*Koelreuteria paniculata*) caduc, feuillage rouge lumineux
- Aulne blanc (*Alnus incana*) caduc, feuillage vert foncé

Arbres fruitiers - Hauteur moyenne 5/10 m.

Espèces utilisées pour leur silhouette, leur feuillage, leur floraison intéressante et leurs fruits.

- Quetschiers (*Prunus domestica* 'Quetsche d'Alsace')
- Mirabelliers (*Prunus domestica* 'Mirabelle de Nancy')
- Pruniers (*Prunus domestica* 'Reine Claude Dorée')
- Poirier (*Pyrus communis* 'Williams')
- Cognassier (*Cydonia oblonga* piriformis)
- Cerisiers et pommiers (cf ci-dessus)

Arbres fruitiers d'ornement - Hauteur moyenne 5/10 m.

Espèces utilisées pour leur silhouette, leur feuillage, leur floraison intéressante et leurs fruits.

- Pommier d'ornement Evereste (*Malus* 'Evereste')
- Poirier à fleurs (*Pyrus calleryana* 'Bradford')
- Cerisier à fleurs (*Prunus* 'Acolade')

GESTION DES RESSOURCES - BIODIVERSITÉ

Eaux Pluviales

Objectifs

- > limiter et ralentir l'introduction des eaux pluviales dans le domaine public
- > s'adapter aux capacités d'infiltration du site, en utilisant toutes les possibilités de stockage et en minimisant les surfaces imperméabilisées

Les dispositifs prévus dans l'espace public, jouant un rôle paysager et technique (noues, bassin), doivent être complétés dans le domaine privé, en limitant strictement pour chaque lot l'imperméabilisation des sols notamment.

- Les proportions de jardins en pleine terre, et de surfaces imperméabilisées seront définies en fonction des types de constructions et des usages.
- La recherche de matériaux en partie perméable devra être privilégiée (pavés joints-gazon ou joints-sable, trame béton engravillonnée...)
- Les constructions annexes seront de façon privilégiée couvertes par une toiture-terrasse végétalisée, participant à l'effort de rétention d'eau sur la parcelle.
- Des toitures végétalisées sur faible pente pourront être également mises en œuvre pour contribuer à cet effet de stockage et à l'équilibre thermique global du quartier en été.
- Les eaux de toiture et de ruissellement restantes devront être le plus possible gérées de façon autonome, par un dispositif d'infiltration ou de rétention / stockage pour réutilisation. Il est recommandé d'installer une cuve de récupération et de stockage sous la plate-forme de stationnement par exemple qui puisse servir à minima pour l'arrosage du jardin (cf p.15)

Eau potable

Objectifs

- > réduire le recours aux ressources d'eau potable issues des réseaux collectifs
- > réduire les coûts de fonctionnement des logements
- > responsabiliser les usagers habitants sur le rôle vis-à-vis de la ressource « eau »

La récupération des eaux de pluie permet à court terme d'économiser l'eau potable pour l'arrosage des espaces verts, le nettoyage des parties communes et la mise en place de points d'eau collectifs pour usages liés au bricolage. L'utilisation des eaux de pluie pourra également être utilisée pour l'alimentation des besoins liés au wc dans les logements.

Une recherche de dispositifs économiseurs d'eau potable (pouvant induire une économie estimée à 40% des consommations avec un surcoût limité) accompagnera ces efforts d'équipements tels que :

- réducteur de pression après compteur si la pression du réseau est supérieure à 3 bars.
- Robinetterie d'évier et de lavabo limitant le débit
- Douchettes avec limiteur-régulateur
- Mitigeurs thermostatiques
- Réservoirs de WC à double capacité
- ...

Dispositifs de production d'énergie

La RT 2012 impose le recours à une source d'énergie renouvelable (EnR) ou à une solution alternative. À ce titre, vous avez le choix entre 3 dispositifs considérés comme sources d'énergies renouvelables :

- 1 – les capteurs solaires thermiques pour la production d'eau chaude sanitaire.
- 2 – les panneaux photovoltaïques pour la production d'électricité,
- 3 – les chaudières à bois ou les poêles à bois : ils offrent l'avantage double d'offrir le spectacle de la flambée et le rendement énergétique d'un foyer fermé. Ils sont peu polluants, fiables, économiques.

En solution alternative aux panneaux solaires ou au chauffage au bois, vous pouvez avoir recours à :

- 1- Un chauffe-eau thermodynamique : c'est un ballon d'eau chaude équipé d'une petite pompe à chaleur air / eau autonome et d'une cuve disposant d'une isolation thermique. La pompe est associée à une résistance électrique d'appoint qui utilise comme source d'énergie principale (et gratuite !) les calories présentes dans l'air ambiant et perdues par des appareils alentour tels que le lave-linge ou le congélateur.
- 2- On peut aussi recourir à une pompe à chaleur (PAC) double service qui assure à la fois la production d'eau chaude sanitaire et le chauffage.
- 3- Une chaudière à micro-cogénération, il s'agit d'une petite station thermique à usage familial. Ces appareils sont également appelés "chaudières électrogènes" ou "écogénérateurs". Leur particularité est de fournir à la fois, à partir de la même source d'énergie, de la chaleur et de l'électricité.

Compost

Le compost est issu de la dégradation de matières putrescibles en provenance de la sphère domestique (déchets de la cuisine et du jardin) sous l'action de micro-organismes, insectes et vers de terre. Le compost est un amendement organique qui peut être utilisé pour toutes les cultures de la maison (jardinières, plantes vertes d'intérieur) et du jardin mais il doit toujours être utilisé en mélange avec la terre (sans cela il y a risque de surfertilisation des sols).

Composter permet de :

- limiter les allers-retours en déchetterie en compostant une partie de ses déchets de jardin,
- produire un engrais 100% naturel et totalement gratuit,
- lutter contre l'appauvrissement des sols en matière organique,
- diminuer le volume de ses déchets dans la poubelle.

Le compost a de nombreux intérêts :

- renforcement du stock d'humus,
- amélioration de la fertilité du sol et de son activité biologique naturelle,
- amélioration de la structure du sol (plus facile à travailler après apport de compost),
- apport nutritif à libération lente qui nourrit les plantes de façon durable,
- aide au maintien de l'humidité dans le sol.

Composter ses déchets biodégradables, en plus d'être un bénéfice pour les jardiniers du quartier, est de plus un geste écocitoyen important de part la réduction importante de la quantité de déchets à traiter.