

Cahier des charges pour l'éco-hameau du Plessis

Introduction

Le présent cahier des charges s'applique à toutes les parcelles de l'éco-hameau destinées à la construction d'un ou plusieurs logement(s) privé(s). Son objet est de fixer les règles de bases s'appliquant à chaque parcelle individuelle. Il ne s'applique pas aux bâtiments publics construits sur le terrain de l'éco-hameau ni aux bâtiments qui ne sont pas destinés à l'habitation.

(indiquer les parcelles cadastrales)

Il est opposable et s'impose à quiconque détient un droit quelconque de nature immobilière, à quelque titre que ce soit, sur une parcelle de l'éco-hameau. La vente d'une parcelle devra mentionner l'existence de ce cahier des charges qui sera annexé audit acte et, comporter l'obligation pour son bénéficiaire d'en respecter scrupuleusement les dispositions contractuelles.

Les acquéreurs ou occupants de l'éco-hameau seront tenus de respecter intégralement les conditions prévues au présent cahier des charges.

La signature du permis d'aménager entraîne adhésion complète aux dispositions du présent cahier des charges dont un exemplaire doit être remis à chaque acquéreur de lot.

Ce cahier des charges a pour principe de base de :

- favoriser l'autonomie en eau et en énergie des habitations,
- limiter l'impact des constructions sur l'environnement par un choix des matériaux adaptés
- favoriser une intégration harmonieuse de l'éco-hameau dans le paysage existant

Dans le présent document on désignera par :

- maison individuelle les habitations individuelles sur des parcelles de 250 m²
- petite maison mitoyenne les habitations individuelles sur des parcelles de 175 m² qui seront soumises à une contrainte de mitoyenneté avec une autre parcelle de même taille
- habitat groupé des habitations comprenant plusieurs logements distincts sur une même parcelle de 250 m²

I - Favoriser l'autonomie en eau et en énergie des habitations

ENERGIE

Les logements seront conçus selon les principes bioclimatiques pour limiter la consommation énergétique de chaque foyer et pour profiter au maximum des sources d'énergie naturelle. La conception favorisera les ouvertures au sud pour bénéficier des apports de chaleur solaire, visera une bonne isolation et une bonne inertie du bâtiment. Pour la performance thermique de chaque logement, le besoin bioclimatique (Bbio) pour les besoins de chauffage, de refroidissement et d'éclairage doit être inférieur ou égale à 80% de la valeur exigée par la RT 2012. Le Bbio est calculé en points selon la méthode de calcul Th-BCE (RT 2012). Cela correspond au niveau d'exigence du label Effinergie +. Bien que ce niveau ne soit pas très contraignant, chacun est vivement encouragé à tendre vers la conception d'un bâtiment passif dans sa consommation d'énergies.

Pour le chauffage, les sources d'énergies renouvelables seront utilisées (biomasse, solaire, éolien) et

l'électricité du réseau pourra être utilisée en appoint. Il ne sera pas possible d'avoir recours au fioul ou au gaz naturel pour le chauffage. L'eau chaude sanitaire solaire sera obligatoire.

EAU

Pour préserver les ressources en eau potable et assurer le bon fonctionnement du système de **phyto-épuration** de l'éco-hameau, les toilettes à eau seront interdites dans l'ensemble de l'éco-hameau.

Tous les logements seront donc équipés de **toilettes sèches**. Un système de filtrage de la graisse devra être mis en place au niveau des évacuations d'eau de chaque maison (filtre à paille ou bac à graisse) pour permettre le bon fonctionnement de la phyto-épuration.

Les membres de l'éco-hameau pourront choisir le système de leur choix (toilettes sèches à litière, vermicompost, séparation ou non...) en fonction des modalités de compostage proposées sur les espaces communs de l'ASL.

Les produits d'entretiens utilisés devront être compatibles avec le système de phyto-épuration .

- Récupération de l'eau de pluie : des systèmes de récupération d'eau de pluie devront être installés sur l'ensemble des toitures. L'eau pourra soit être stockée sur la parcelle pour un usage personnel soit redirigée vers un plan d'eau de l'espace commun de l'ASL.

II - Limiter l'impact des constructions sur l'environnement par un choix des matériaux adaptés

MATERIAUX

Les habitations seront construites selon les principes bioclimatiques, à partir de matériaux naturels, non toxiques et si possible d'origine locale (bois, terre crue, terre cuite, paille, chanvre, etc...). Le choix des matériaux devra prendre en compte l'énergie grise liée à leur fabrication et leur transport

- Gros oeuvre : il est souhaitable d'utiliser des matériaux "naturels" (bois, paille, chaux...) ou recyclés. Le béton est interdit pour les élévations.

- Isolation : une isolation respirante et naturelle est recommandée. L'usage du polystyrène et de la laine de verre sont interdits.

- Huisseries et menuiseries extérieures : Aux vues de l'impact environnemental moindre de la fabrication et du recyclage des menuiseries en bois, elles seront à privilégier dans la mesure du possible, par rapport aux menuiseries en bois-aluminium ou PVC. Elles pourront être peintes, lasurées, ou laissées naturelles, et respecteront la gamme de couleur donnée en annexe.

- Façades : elles seront recouvertes avec un enduit traditionnel (chaux, terre...), ou avec un bardage bois.

- Toiture : les matériaux de toiture qui peuvent être utilisés sont l'ardoise, les bardeaux et les tuiles de couleur principalement foncées et les toitures végétalisées. Les couleurs respecteront la gamme donnée en annexe pour les tuiles et les ardoises.

Les gouttières et descentes en PVC ne peuvent pas être utilisées, sauf si elles sont intégrées dans la toiture et donc non visibles de l'extérieur.

III - Favoriser une intégration harmonieuse de l'éco-hameau dans l'environnement existant

Parking : Le hameau est conçu comme un espace piéton. L'usage des véhicules à l'intérieur y sera occasionnel. Le stationnement des véhicules sera concentré sur plusieurs parkings collectifs. Il sera interdit de stationner un véhicule sur sa parcelle.

Si certains habitants ont des besoins de garage particulier, ils devront en faire la demande à l'ASL.

- Hauteur et position des habitations : Chaque habitation ne doit pas excéder 1 étage et une hauteur au pignon de 8 mètres dans l'objectif de favoriser l'accès au soleil et l'intégration paysagère. Pour respecter le droit à l'ensoleillement, le positionnement de chaque maison sur sa parcelle devra être validée par l'architecte conseil du projet de l'éco-hameau du Plessis qui sera désigné par l'ASL.

– Toiture :

Les toitures pourront être soit :

- une toiture à deux pentes comprise entre 35° et 55° (caractéristiques des couvertures traditionnelles du Perche) avec couverture en ardoise, en tuile plate foncée, en bardeau ou en panneaux solaires
- une toiture végétalisée avec une pente d'au moins 10%

Les habitations à toitures mixtes, à pente et végétalisée, peuvent être envisagées.

Tout autre type de toiture ne pourra être mis en œuvre que s'il existe un réel intérêt architectural ou écologique et s'il est validé par l'architecte conseil du projet d'éco-hameau (et par l'ASL).

- Facades :

Dans un objectif d'harmonie visuelle des constructions, il est demandé d'utiliser des teintes cohérentes avec la gamme de couleur donnée en annexe (bâti percheron) les enduits extérieurs. Le bois extérieur sera préférentiellement laissé nu mais on peut aussi teinter le matériau dans des couleurs proches des enduits traditionnels.

- Sécurité : Si une infrastructure présentant un danger potentiel pour les autres habitants est créée sur un terrain privé, elle devra forcément être sécurisée aux frais du propriétaire (une mare doit par exemple être sécurisée).

- Clôture : La séparation des parcelles par des clôtures est interdite devant les maisons du côté des places centrales. Des clôtures pourront être mises en place à l'arrière des maisons dans le but de préserver des espaces intimes, d'assurer le confort visuel et esthétique, de fournir de l'ombre ou des brise-vents, à condition que leur hauteur maximale n'excède pas 4 mètres et qu'elles soient réalisées en haie naturelle, en bois ou en pierre.

Il est souhaitable que les portes d'entrée principales des maisons donnent du côté des places centrales pour soutenir la convivialité de l'éco-hameau.

- Surface maximal par habitation : Dans un objectif de sobriété et d'harmonie visuelle, la surface utile (excluant l'épaisseur des murs) en rez de chaussé d'une maison individuelle ne devra pas dépasser :

- 100 m² pour une construction avec plusieurs logements (2 ou 3 logements)
- 100 m² pour une maison individuelle, avec une surface utile totale maximale de 140 m²
- 50 m² pour une petite maison mitoyenne, avec une surface utile totale maximale de 70 m²

Les constructions sans fondations de type serre ou préau ne seront pas prises en compte dans ce

calcul de l'emprise au sol maximum. Elles ne devront pas dépasser 30 m².

Les vérandas et les terrasses maçonnées entrent dans ce calcul car elles présentent des fondations.

- Terrassement : Les travaux de terrassement sont réduits au minimum nécessaire. Pour une meilleure intégration des bâtiments dans leur environnement, les surélévations du volume principal de la construction, notamment par la création d'un talus artificiel ou d'un sous-sol semi enterré sont interdits.

Plus généralement la construction doit viser à déplacer le moins de terre possible.

- Obligation pendant les travaux

Chaque acquéreur sera personnellement responsable des dégradations commises à la viabilité ou à ses accessoires par les entrepreneurs ou ouvriers travaillant pour son compte, il devra faire remettre en état les parties détériorées, immédiatement, à ses frais.

Dans les six mois de l'achèvement des travaux, le propriétaire devra avoir fait disparaître de sa parcelle tous les entassements et dépôts de matériaux de constructions divers.

Si des habitations temporaires sont mises en place sur les parcelles individuelles pendant la durée des travaux (type caravane, yourte...), elles ne devront pas rester en place plus de trois ans.
