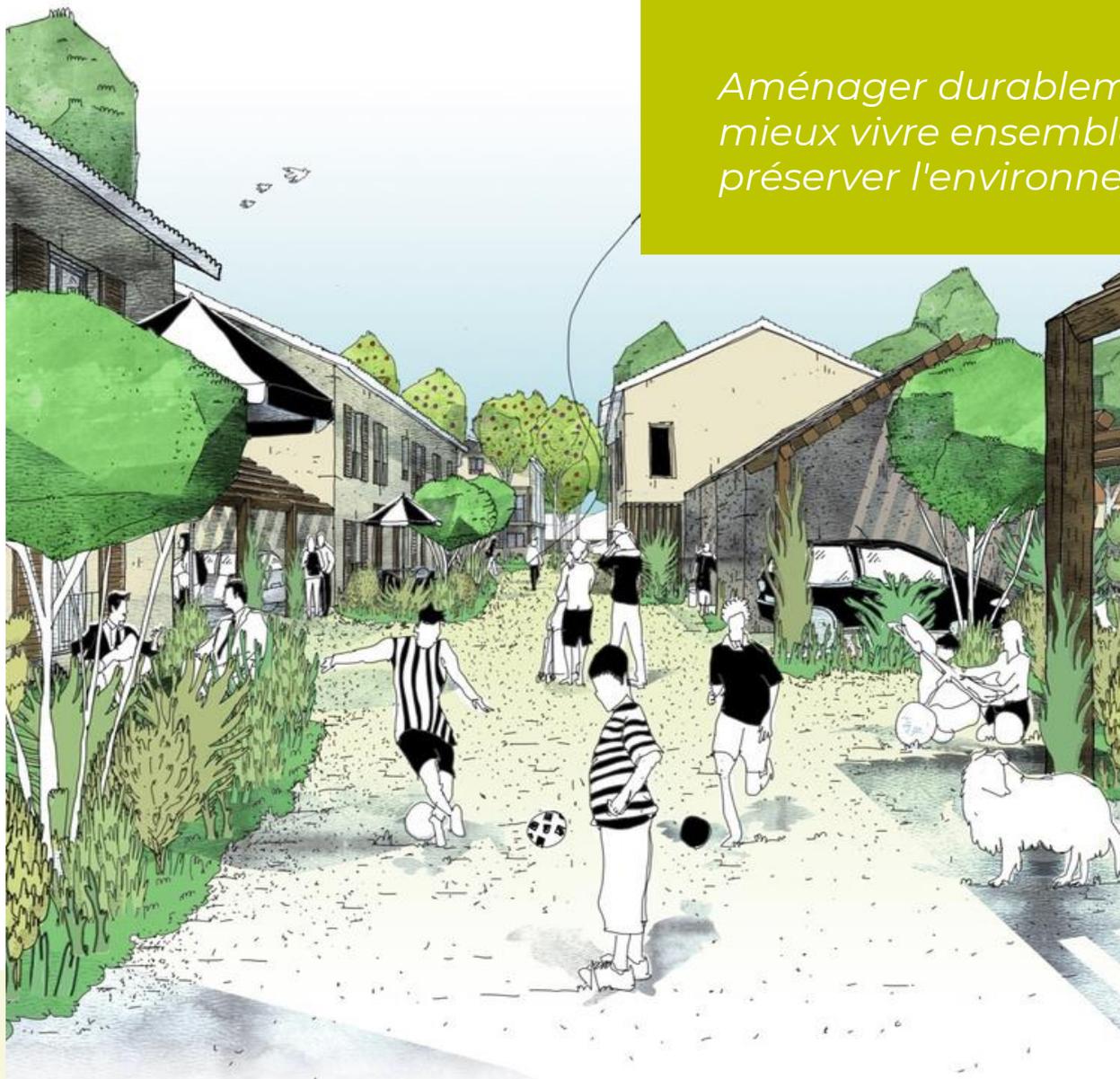


BIEN VIVRE EN LOTISSEMENT

*Aménager durablement pour
mieux vivre ensemble et
préserver l'environnement*



NOTRE DÉMARCHÉ QUALITÉ

Les équipes SEFI vous proposent des conseils visant à vous guider dans votre installation en préconisant les bonnes pratiques à adopter dès la conception de votre projet.

En plus de contribuer à rendre les espaces plus durables, une bonne qualité d'aménagement de votre

terrain améliore notamment sa valeur paysagère, son intégration dans l'environnement, son usage ainsi que la performance énergétique de votre logement.

Guide des bonnes pratiques EN LOTISSEMENT

Sommaire :

1. Construire sur un terrain en pente

2. La place du végétal dans votre projet et le rôle du jardin

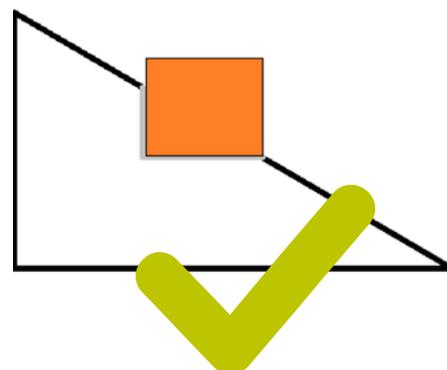
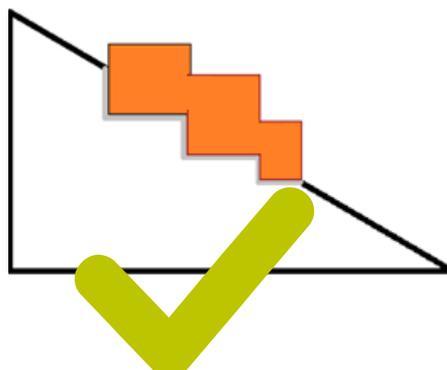
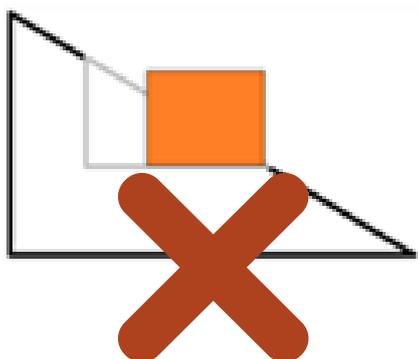
3. Vivre ensemble

4. Vos contacts



GESTION DES PENTES

Une mauvaise adaptation au terrain naturel peut entraîner des coûts induits cachés et non pris en compte au début du projet. Il est important de penser son projet en fonction de la topographie naturelle des lieux.



Solution à proscrire

Terrassement du terrain

- Très onéreux,
- Création de talus
- Remblais
- Terrassement

Souvent interdit dans les PLU

Solutions recommandées pour éviter le terrassement

En niveaux décalés

- Bonne intégration à l'environnement
- Adapté aux terrains très pentus
- Architecture moderne
- Possibilité de garage inversé

Semi-enterrée

- Bonne isolation thermique
- Bonne intégration à l'environnement
- Possibilité de garage inversé
- Réduction des talus



Maison semi enterrée

Le talutage, une alternative au mur de soutènement à moindre coût

Le talutage permet d'augmenter la surface exploitable d'un terrain. Il s'agit d'un travail de terrassement alternatif aux ouvrages de soutènement.

Le talus végétalisé



Comment traiter son talus ?

Végétaliser un talus, en plus d'apporter de l'esthétique permettra de limiter son érosion grâce au maintien des terres par les plantes.

Le choix des espèces en fonction de la position sur le talus :

- **En haut :** millepertuis, pervenche, hémérocalle, iris, romarin, ronce rampante, conifères nains..
- **En bas :** sédum, ibéris, jubarbe, œillets, bugle...

La rocaille et l'enrochement



Pour stabiliser un talus, il est possible d'installer des pierres permettant un nivellement sur plusieurs étages. Cette solution apporte de nombreuses qualités paysagères au jardin. Il ne faut pas dépasser 1 mètre de dénivelé entre chaque niveau.

Les gabions



Simple à installer, le gabion permet de soutenir le talus à partir d'une structure métallique remplie de pierres, de roches. Il est durable et résistant dans le temps et ne nécessite pas d'entretien particulier.

Le mur de soutènement, une solution à proscrire



- Plus onéreux
- Problèmes liés aux écoulements des eaux pluviales en aval nécessitant l'installation de drains réguliers ou de barbacanes
- Moins esthétique que les talus
- Déblais nécessitant des coûts supplémentaires
- Valeur d'usage de votre jardin diminuée par une mauvaise qualité paysagère

LA PLACE DU VÉGÉTAL DANS VOTRE PROJET

Inclure du végétal dans son projet de construction, c'est un acte civique en faveur de l'environnement qui bénéficie à l'ensemble des habitants du quartier.

La régulation thermique, facteur d'économie d'énergie

• Pour un confort d'été :

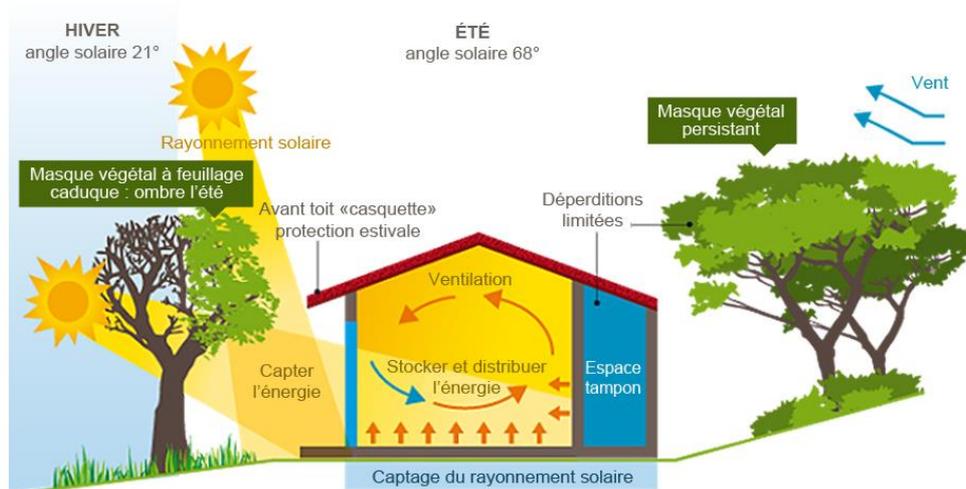
Les arbres caducs sont à planter au sud et ouest de la maison. Ils sont efficaces pour réguler la température grâce à l'ombrage et l'évapotranspiration des feuilles. Selon l'ADEME, cet aménagement paysager permet de réduire de 20 à 100% les besoins en climatisation. En hiver, leurs feuilles tombent pour laisser passer le soleil.

• Pour une meilleure isolation en hiver

Idéalement situés au Nord de la maison, les haies et les arbres persistants, qui ne perdent pas leurs feuilles en hiver, servent de barrière contre les vents froids et permettent 50 à 75% de réduction du vent selon l'institut de technologie agricole du Québec.

CADUCS = Bouleau, hêtre, charme, chêne, physocarbe...

PERSISTANTS = Buis, If, Cyprès, Thuyas, photinias...

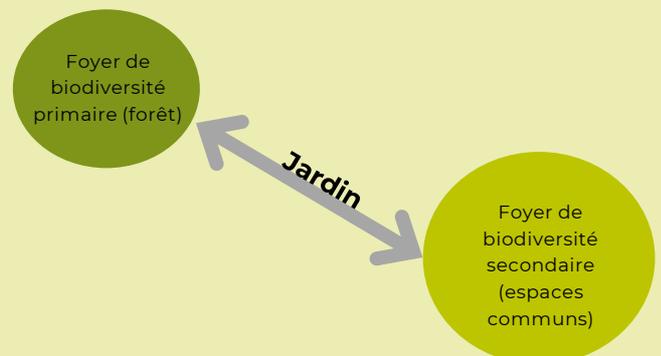


Principes du bioclimatisme selon les saisons, Source Cerema – DREAL Normandie

Les corridors écologiques indispensables de la biodiversité

Les corridors écologiques (arbres et arbustes) permettent aux animaux de se déplacer sans contraintes dans le quartier. Le but est d'éviter de créer une discontinuité dans les espaces végétalisés qui relient deux foyers de biodiversité.

Ils participent à la qualité paysagère de votre jardin en lui apportant des propriétés écologiques favorables à l'épanouissement de la faune et de la flore.



LE RÔLE DU JARDIN

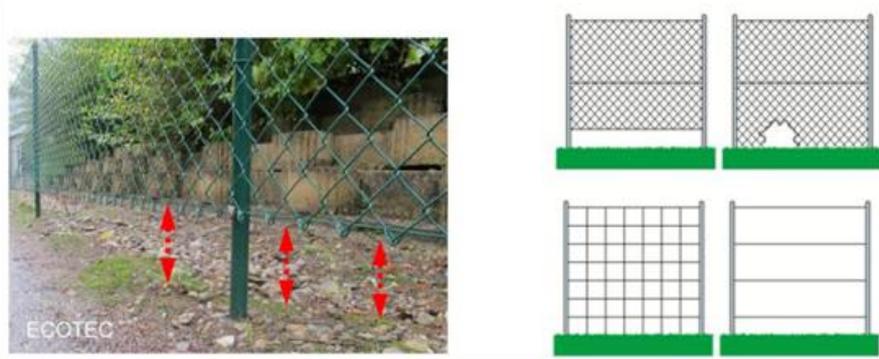
• Préserver la faune et la flore locale

Flore :

Planter des espèces régionales qui participent à la préservation de la biodiversité locale

Faune :

En favorisant la libre circulation de la petite faune grâce à des passages dans les clôtures et en installant des abris comme les arbres, les buissons ou les nichoirs.



• Valoriser votre maison

Planter des arbres et des haies de qualité permet une plus-value sur votre maison de 7 à 15%, le jardin est un des facteurs décisif dans l'achat d'une maison pour de nombreux acheteurs.

• Facteur de bien-être et de santé

De nombreuses études soulignent qu'une activité de jardinage et de dépense physique dans le jardin agissent sur le bien-être physique et moral

• Autosuffisance alimentaire

100 m² de surface par personne permettent d'être autosuffisant en fruits et légumes.

Le compost fertilise les sols et permet un meilleur développement des plantations, il peut être créé à partir d'une consommation personnelle.

Comment garder un sol vivant ?



En récupérant l'eau de pluie pour arroser afin de ne pas puiser dans les nappes phréatiques, idéalement le soir ou tôt le matin.



En évitant de l'asphyxier, de le perturber ou le vider des organismes qui y vivent par épandage de produits toxiques.



Planter des espèces adaptées au sol et au climat local, pour qu'elles poussent sans demander d'engrais ni de soins particuliers.

Faciliter l'infiltration de l'eau dans le sol, en évitant au maximum les surfaces imperméables.

Les allées, terrasses et aires de garage doivent être réalisées en matériaux drainants. Le but est de laisser l'eau s'infiltrer afin que celle-ci ne se perde pas dans les réseaux d'assainissement communaux mais serve à régénérer les nappes phréatiques et les ressources en eau du sol.

VIVRE ENSEMBLE

Qu'est-ce que le vivre ensemble ?

Il repose sur le respect mutuel, la solidarité, la coopération et les relations bienveillantes par le refus de s'ignorer ou de se nuire. Pour cela, toutes les conditions sont réunies et participent au bien vivre ensemble, ensuite il incombe à tout le monde de faire vivre un quartier harmonieux.

Notre but est d'accompagner les bons échanges via la mise en place de différents dispositifs complémentaires ci-dessous :

- **L'ASL** (association syndicale libre) est la structure juridique permettant de gérer les espaces communs dans les lotissements. Elle est l'équivalent du syndic de copropriété dans les immeubles et est le support idéal pour la mise en place d'actions collectives permettant la cohésion.

ASL Community est une solution qui permet de constituer et gérer numériquement une ASL en y ajoutant une dimension sociale grâce au module de partage à travers le prêt ou le troc. En plus des économies générées à travers la réduction du bilan carbone de chacun, ces échanges permettent de se rapprocher.

- **Les espaces publics**, placettes, modes doux, jardins partagés : leur fonction est de créer des lieux de vie distincts des espaces privatifs permettant les échanges
- **La charte de quartier** est le document mis en place pour faciliter les rapports sociaux au sein du quartier en formalisant les règles de bonne conduite pour contribuer à l'amélioration de votre cadre de vie par des gestes simples.

La charte aborde plusieurs points :

- Horaires de tontes / nuisances sonores 
- Stationnement gênant / circulation
- Feu de jardin, taille des haies en limite
- Déchets dans les eaux usées (pompe de relevage...)
- Utilisation de pesticides
- Animaux de compagnie (bruit, déjection sur les communs) 
- Encombrants 
- Déchets verts



Finalement, vivre en bon voisinage c'est :

- Se rencontrer
- Entretenir la convivialité et les échanges
- Rester tolérant et conciliant

Parce que vivre ensemble est un droit à s'épanouir qui implique aussi des obligations !

La fête des voisins, le 2 juin :

L'occasion pour tous les habitants de se retrouver pour un moment festif et convivial. Resserrer les liens permet de prévenir des différents potentiels grâce à la communication.



1 rue Croix Barret, 69007 Lyon
04 78 40 42 32
contact@sefi-terrains.com

Commercial et administratif

06 81 60 26 80

Technique et SAV

07 61 34 81 99



sefi-terrains.com

SEFI - 1 rue Croix Barret- Lyon 7° - RCS Lyon 328 146 618 - SAS au capital de 101 000 €