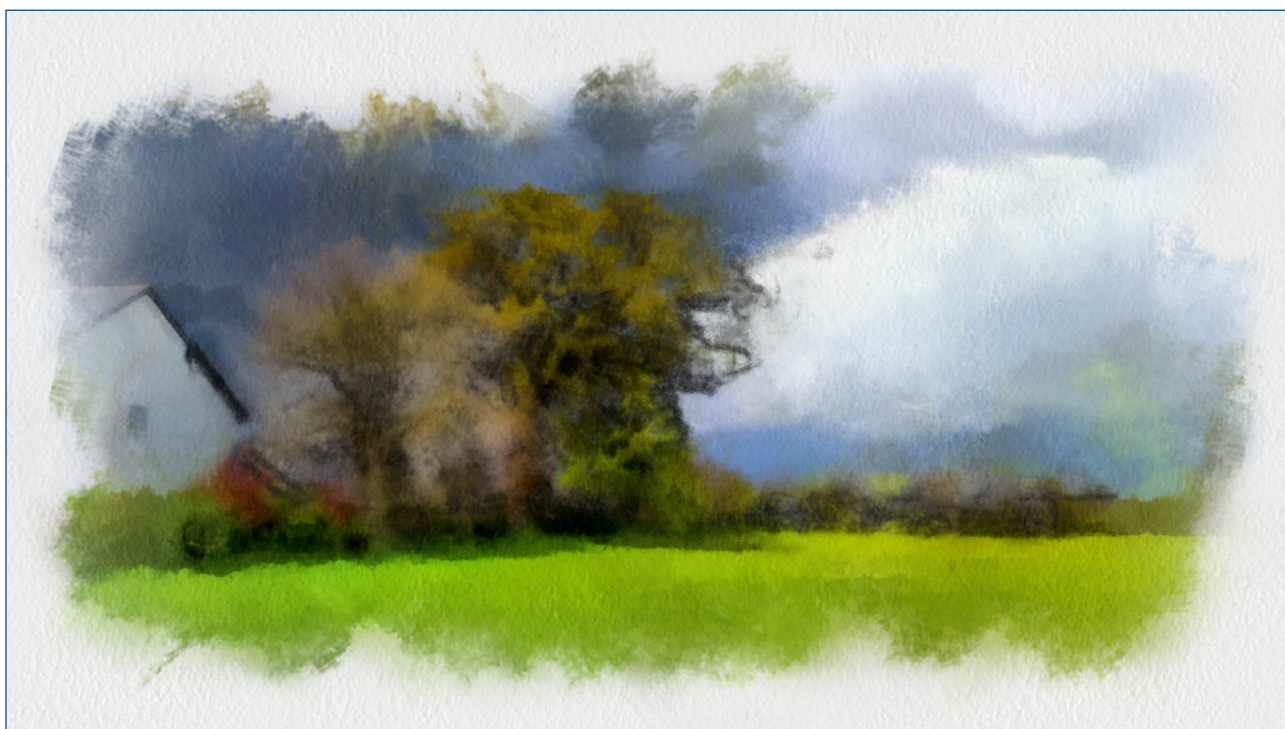


COMMUNE DE SAFFRÉ

AMÉNAGEMENT DU SECTEUR DU BOIS DE LA BOTTINE



- Cahier des Charges de Cession de Terrain
- Cahier de Recommandations Architecturales, Paysagères et Environnementales
- 16 Août 2017

LA VILLE EST BELLE

Architecte et urbaniste

36, rue Reine Astrid - 44300 Nantes

Tél : 09 82 30 81 99 - Port : 06 45 86 52 53 – dv@lavilleestbelle.com

Agence Gilles GAROS

45 bis rue du Loquidy - 44 300 NANTES

Tél. 02 40 14 08 06 - g_garos@orange.fr

SODEREF ATLANTIQUE

Boulevard Charles De Gaulle – ZAC des Moulinets – 44 800 SAINT-HERBLAIN

Tél fixe : 02 40 95 20 07 – atlantique@soderef.fr

La ville
est belle

Architecture - Paysage - Urbanisme

AGENCE
GILLES GAROS
Architecte-paysagiste

Soderef
atlantique

CAHIER DES CHARGES DE CESSION DE TERRAIN

SOMMAIRE

PREAMBULE		4
ARTICLE 1	EXPOSÉ	
TITRE I DISPOSITIONS GÉNÉRALES		4
ARTICLE 2	DÉSIGNATION DES TERRAINS	
ARTICLE 3	OBJET DE LA CESSION	
ARTICLE 4	SERVITUDES	
ARTICLE 5	RESPECT DE LA RÉGLEMENTATION	
ARTICLE 6	DÉLAIS D'EXÉCUTION	
ARTICLE 7	SANCTIONS A L'ÉGARD DE L'ACQUÉREUR	
ARTICLE 8	NULLITÉ	
TITRE II DISPOSITIONS TECHNIQUES		5
ARTICLE 9	TRAVAUX A EXÉCUTER PAR LE LOTISSEUR	
ARTICLE 10	TRAVAUX A LA CHARGE DE L'ACQUÉREUR	
ARTICLE 11	UTILISATION DES VOIES, RÉSEAUX DIVERS ET ESPACES LIBRES PUBLICS	
ARTICLE 12	BORNAGE	
ARTICLE 13	COORDINATION DES ÉTUDES	
ARTICLE 14	CONDUITE DE CHANTIER ET EXÉCUTION DES TRAVAUX PAR LES ENTREPRENEURS DE L'ACQUÉREUR	
TITRE III RÈGLES D'INTÉRÊT GÉNÉRAL ET JOUISSANCE DES LIEUX		6
ARTICLE 15	OCCUPATION DE LA PARCELLE	
ARTICLE 16	TENUE GÉNÉRALE	
ARTICLE 17	ENTRETIEN DES ESPACES LIBRES COMMUNS	
ARTICLE 18	ÉVACUATION DES ORDURES MÉNAGÈRES ET DES DÉCHETS RECYCLABLES	
ARTICLE 19	ASSURANCES	
ARTICLE 20	LITIGES - SUBROGATIONS	

PRÉAMBULE

ARTICLE 1 EXPOSE

Par arrêté du 17 Mars 2017, Madame le Maire de la Commune de Saffré (44) a autorisé le lotissement dit «Lotissement Le Bois de la Bottine III». Ce lotissement est à usage principal d'habitation et les constructions peuvent y accueillir de façon partielle une activité professionnelle à caractère commercial, libérale, de bureaux ou de services.

Le présent cahier des charges a pour objet de fixer les conditions générales de vente des lots. Il comporte trois parties :

Titre I : définissant les règles propres à assurer le respect de l'utilité publique et de la législation de ce lotissement.

Titre II : fixant les prescriptions techniques imposées à l'acquéreur pendant la durée des travaux d'aménagement du lotissement.

Titre III : fixant les règles et servitudes de droit privé d'intérêt général.

Les deux premiers titres constituent les dispositions purement bilatérales entre l'aménageur (la Commune) et chaque acquéreur. Elles ne comportent aucune stipulation pour autrui et ne pourront en conséquence ni être opposées aux autres acquéreurs ou à tous tiers, ni être invoquées par ceux-ci à l'encontre des acquéreurs conformément aux dispositions de l'article 1165 du Code Civil.

Le titre III s'impose à tous les propriétaires, chacun des assujettis aura le droit de se prévaloir des dispositions de ce troisième titre à l'encontre des assujettis.

TITRE I DISPOSITIONS GÉNÉRALES

ARTICLE 2 DÉSIGNATION DES TERRAINS

Le Lotissement Le Bois de la Bottine III offre à la vente 23 lots en accession libre et 2 îlots permettant d'accueillir 6 logements sociaux.

ARTICLE 3 OBJET DE LA CESSION

La cession est consentie à l'acquéreur en vue de la construction d'une habitation sur son lot. La surface de plancher des locaux que l'acquéreur est autorisé à construire, est précisée dans l'acte de cession.

ARTICLE 4 SERVITUDES

Certains lots sont grevés d'une servitude non aedificandi soit en façade de voirie interne au lotissement, soit le long de leur limite, sur des largeurs variables, comme indiqué au plan de composition du lotissement.

Certains lots sont grevés d'une zone non imperméabilisable dont la localisation sur le plan de règlement est indicative, mais cette surface est à respecter.

Certains lots supporteront une servitude pour les plantations sur le domaine public, situées à moins de 2.00 mètres des parcelles.

Les acquéreurs souffriront sans indemnités les servitudes frappant le lot dont ils sont propriétaires.

Les acquéreurs ne pourront utiliser que les branchements réalisés au droit de leur lot.

A cet égard, il est précisé qu'il n'existe pas d'autres servitudes que celles résultant des conditions particulières du lotissement et énoncées dans le règlement et rappelées dans le présent article.

ARTICLE 5 RESPECT DE LA RÉGLEMENTATION

L'application du cahier des charges ne peut en aucun cas faire obstacle au règlement du lotissement.

L'aménageur et les acquéreurs s'engagent à respecter les prescriptions et les dispositions du règlement et toutes les modifications qui seraient apportées par l'administration et par la collectivité.

Toute infraction à la réglementation sur les lotissements sera passible de sanctions prévues en la matière par le Code de l'Urbanisme.

Par ailleurs, les règlements de police généraux départementaux ou municipaux sont applicables sur le territoire du lotissement.

ARTICLE 6 DÉLAIS D'EXÉCUTION

L'acquéreur s'engage à :

- 1) Préciser sur les plans joints à la demande de permis de construire la profondeur et les tracés des réseaux entre la construction et les divers branchements mis en place par le lotisseur. Il est imposé de respecter les accès à la parcelle prévus au plan de lotissement pour les lots.
- 2) Avoir obtenu son permis de construire avant la signature de l'acte de cession.
- 3) Entreprendre les travaux de construction dans un délai de 1 an à compter de l'obtention du permis de construire.
- 4) Avoir réalisé la construction, les travaux d'aménagement intérieur de son lot ou îlot et, s'il y a lieu les clôtures, dans un délai de deux ans à partir de l'obtention du permis de construire. L'exécution de cette obligation étant considérée comme remplie par la présentation de la Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux (DAACT).

Des délais différents pourront être stipulés dans l'acte de cession. Les délais d'exécution ci-dessus prévus seront, si leur inobservation est due à un cas de force majeure, prolongée d'une durée égale à celle durant laquelle l'acquéreur a été dans l'impossibilité de remplir ses obligations.

La preuve de la force majeure et de la durée de l'empêchement sont à la charge de l'acquéreur. Les difficultés de financement constituant des cas de force majeure.

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

ARTICLE 7 DROIT DE PRÉFÉRENCE AU PROFIT DE LA COMMUNE

En cas d'inobservation des obligations mises à la charge de l'acquéreur par le présent cahier des charges, l'aménageur (la commune) aura un droit de préférence sur le terrain à revendre au prix d'acquisition, non compris les frais.

Cependant, l'aménageur aura droit d'accorder des dérogations à cette clause sous réserve que la revente ait lieu à un nouvel acquéreur au prix coûtant majoré des frais d'acquisition.

ARTICLE 8 NULLITÉ

Les actes de vente, de partage, de location qui seraient consentis par l'acquéreur ou ses ayants-cause en méconnaissance des interdictions, restrictions ou obligations stipulées dans le titre I du présent cahier des charges seraient nuls et de nul effet.

TITRE II DISPOSITIONS TECHNIQUES

ARTICLE 9 TRAVAUX A EXÉCUTER PAR LE LOTISSEUR

L'aménageur exécutera tous les travaux de viabilité, conformément au programme des travaux annexé au dossier de lotissement.

ARTICLE 10 TRAVAUX A LA CHARGE DE L'ACQUÉREUR

L'acquéreur devra, suivant le planning des travaux et conformément aux dispositions des plans joints au permis de construire, se brancher à ses frais sur les canalisations d'eau, électricité, égouts, téléphone, en conformité aux lois et règlements qui leur sont applicables et qu'il est réputé connaître. Toute modification d'accès est subordonnée à l'accord de l'aménageur et à la réalisation d'un Permis d'Aménager modificatif. Le pétitionnaire réalisera à ses frais, les études réglementaires et techniques en conséquence. Il prendra également en charge le coût du déplacement des réseaux ainsi que le coût du Permis d'Aménager Modificatif.

Il fera son affaire de toutes demandes de branchement, de tous contrats et abonnements à passer avec les services publics ou à caractère public. Après remise des ouvrages, ceux-ci seront soumis aux règlements applicables à chacun des réseaux.

ARTICLE 11 UTILISATION DES VOIES, RÉSEAUX DIVERS ET ESPACES LIBRES PUBLICS

Jusqu'à l'achèvement des travaux provisoires de viabilité, l'aménageur pourra interdire au public, et notamment aux acquéreurs, la circulation et le stationnement sur tout ou partie des voies et places qu'il aura réalisées.

Dès leur ouverture au public, la police y sera assurée par le Maire, conformément à la loi.

Les acquéreurs et les entreprises travaillant pour eux ne devront faire, sur des terrains ne leur appartenant pas, aucun dépôt de matériaux, produits, décharges, ordures ménagères et autres, même à titre temporaire.

Tout acquéreur ne pourra élever aucune réclamation en cas de modification des tracés et des surfaces des lots autres que le sien, ou de modifications apportées à la voirie et à la viabilité en accord avec les autorités municipales ou préfectorales qualifiées.

Les taxes (Taxe d'Aménagement, Redevance d'archéologie préventive), et la Participation à l'Assainissement Collectif seront à la charge de l'acquéreur des lots.

ARTICLE 12 BORNAGE

L'aménageur n'est tenu à aucune garantie, soit de l'état du sol ou du sous-sol, soit de l'existence de vices apparents. L'acquéreur peut effectuer à ses frais toute étude de sols qu'il jugera nécessaire avant acquisition de son lot.

Afin d'éviter toutes difficultés préalablement à la vente de chaque lot, il sera procédé, aux frais de l'aménageur, au bornage et à la délimitation des lots par un Géomètre-Expert membre de l'Ordre, désigné par l'aménageur.

Les superficies indiquées sur le plan de composition sont des surfaces graphiques provisoires avant bornage. Elles ne seront définitives qu'après bornage et établissement du document modificatif du plan parcellaire cadastral (DMPC) correspondant. La contenance de chaque lot sera garantie exacte d'après le mesurage qui sera fait par le Géomètre-Expert sus nommé.

Les acquéreurs ont un mois à partir du jour de la signature de l'acte de cession pour faire vérifier, si bon leur semble, la contenance des lots à eux vendus et pour se mettre d'accord avec le Géomètre. Si ce mesurage fait ressortir une différence de superficie de la parcelle, il n'aura pas droit à la résiliation de la vente mais à une diminution proportionnelle du prix de la vente. Passé ce délai, ils seront déchu de tous droits de réclamation.

Afin d'éviter les inconvénients graves résultant d'une erreur commise dans l'emplacement des maisons, l'acquéreur devra obligatoirement faire exécuter l'implantation du bâtiment par le géomètre de l'opération. Cette implantation comprendra la mise en place de quatre points définissant un rectangle dans lequel sera édifiée la construction.

CAHIER DES CHARGES DE CESSION DE TERRAIN

A cet effet le pétitionnaire fournira au géomètre expert 15 jours au minimum avant le début des travaux, les plans validés de son permis de construire. A l'occasion de cette mission, le géomètre expert vérifiera le bornage du lot et remettra en place les bornes manquantes. Il niveliera également deux points de référence altimétrique.

A partir de ce moment, l'acquéreur et son constructeur seront seuls responsables de la conservation des points implantés et des bornes en place. Les frais de remise en place de toute borne manquante seront à la charge de l'acquéreur.

Pour cette mission, il sera consigné chez le notaire, le jour de la vente la somme de 360 TTC, qui sera versé au géomètre expert sur présentation de sa facture après intervention.

Dans l'hypothèse où les constructions seraient implantées sans l'assistance du géomètre expert, ce dernier procédera au contrôle de l'implantation et les honoraires séquestrés lui seront versés.

ARTICLE 13 COORDINATION DES ÉTUDES

L'acquéreur devra communiquer à l'aménageur son dossier de demande de permis de construire ainsi que les projets concernant ses réseaux et accès de garage afin que celui-ci puisse s'assurer que les travaux projetés sont compatibles avec les ouvrages à sa charge et que le projet s'intègre de façon satisfaisante dans l'environnement.

Le projet mentionnera notamment le traitement des clôtures et précisera les essences végétales proposées.

L'examen du dossier par l'architecte désigné par l'aménageur est gratuit et ne saurait engager la responsabilité de l'aménageur, l'acquéreur restant seul responsable de ses études, de ses choix, comme du respect de ses obligations.

En aucun cas l'aménageur pourra être tenu d'apporter des modifications aux ouvrages qui lui incombent ou d'en modifier les plans.

ARTICLE 14 CONDUITE DE CHANTIER ET EXÉCUTION DES TRAVAUX PAR LES ENTREPRENEURS DE L'ACQUÉREUR

L'acquéreur conduira son chantier dans les règles suivantes qu'il devra faire respecter par les entreprises participant à la construction de ses bâtiments, étant tenu responsable du non-respect de celles-ci :

- Aucun arbre ne sera abattu sans l'autorisation écrite de l'aménageur; l'acquéreur devra faire son affaire de la protection des arbres maintenus pendant la durée des travaux.
- Les terres excédentaires, gravats... seront évacués hors des limites du lotissement, dans des sites susceptibles de les recevoir. Tout dépôt non autorisé sera évacué par l'acquéreur ou à ses frais après mise en demeure restée sans effet.
- Les matériaux de construction en cours d'utilisation et seulement pendant le chantier pourront être déposés sur le terrain des lots concernés mais en aucune façon sur les espaces communs ou les autres lots. De même, les manipulations nécessitées par le chantier sont interdites hors de lots. Pour accès au chantier, les bordures et trottoirs devront être protégés.

L'acquéreur est pécuniairement responsable des dégradations. En cas de défaillance, l'aménageur se retournera contre l'acquéreur qui sera solidairement tenu responsable des dégâts occasionnés par ses entrepreneurs.

Dans le cas où l'auteur des dégâts n'aurait pas pu être déterminé, le montant de la réparation sera réparti entre tous les acquéreurs ayant des chantiers en cours d'exécution à l'époque où les dégâts auront été constatés. Il sera consigné chez le notaire, le jour de la vente la somme de 1 000 €, somme qui sera restituée après le dépôt de la DAACT de la maison.

TITRE III - RÈGLES D'INTÉRÊT GÉNÉRAL ET JOUISSANCE DES LIEUX

ARTICLE 15 OCCUPATION DE LA PARCELLE

Les abris pour animaux sont interdits à l'intérieur du lotissement hors poulailler. Les poulaillers sont limités à 2 m².

Pour toute parcelle, il ne sera autorisé qu'une construction principale, comportant un seul logement sauf pour les deux îlots sociaux.

Des implantations pour le bâtiment principal sont imposées selon la situation des lots, il faut se référer au plan de composition et au règlement écrit et graphique.

Les places de stationnement définies au PA4 doivent rester ouvertes et à usage de stationnement uniquement. La réalisation de carport à cet emplacement est autorisée. Aucun autre accès pour véhicule ne sera toléré (sauf accord de l'aménageur et réalisation d'un Permis d'Aménager modificatif selon conditions définies à l'article 10).

Les petits ouvrages situés sur les parcelles (poulaillers, compost, stockage des eaux pluviales) seront constitués de matériaux en bon état pour leur réalisation et leur entretien.

L'exercice d'une profession à caractère commercial, libérale, de bureaux ou de services pourra être autorisée par la commune à condition que :

- La superficie nécessaire à cette activité ne remette pas en cause la destination première de la construction qui doit rester l'habitation,
- Le volume contenant le local professionnel fasse corps avec la construction principale, et que les façades ne comportent pas de vitrines. Les enseignes détachées du bâtiment sont interdites. Les plaques professionnelles discrètes appliquées sur les façades ou pilier d'entrée sont autorisées.

ARTICLE 16 TENUE GÉNÉRALE

L'acquéreur devra entretenir ses espaces libres en bon état de façon permanente et à ses frais, de manière à conserver le site dans un état satisfaisant et à ne pas nuire à la bonne tenue des terrains voisins. Il aura la charge de faire remplacer les arbres morts ou détruits.

Aucune modification du terrain naturel ne pourra porter atteinte à la bonne stabilité des sols des terrains voisins. Si des travaux d'affouillement sont exécutés par l'acquéreur, celui-ci devra mettre en place sur son lot des ouvrages nécessaires à assurer la stabilité des sols voisins.

Toute publicité ou affichage est interdit sous réserve des exceptions suivantes :

- Pour le ou les panneaux de l'aménageur en vue de la commercialisation,
- Pour les panneaux indiquant qu'une maison est en vente ou à louer,
- Pour les panneaux de chantier,
- Pour les plaques de professions libérales.

ARTICLE 17 ENTRETIEN DES ESPACES LIBRES COMMUNS

L'entretien des espaces libres hors espaces privatifs sera assuré par l'aménageur.

1. Domaine public :

Sur certaines voies publiques, places, stationnements, espaces verts et terrain en réserve, les plantations (arbres de haut jet, haie) seront réalisées par l'aménageur. L'entretien de ces plantations sera à la charge de l'aménageur.

2. En limite de terrains privés :

Sur les parcelles attenantes aux espaces verts publics ou chemins piétons, des accès piétons aux dits espaces verts sont autorisés sous la forme d'un portillon, ouvrant à l'intérieur de la parcelle, d'une largeur d'ouverture maximale de 1.00 m. Si des marches sont nécessaires, elles seront implantées à l'intérieur de la parcelle.

Les clôtures seront constituées d'une haie à caractère champêtre et bocagère plantée à 0.50 m de la limite de propriété côté façade, par l'aménageur (la commune) elles doivent être conservées. L'acquéreur aura à sa charge l'entretien de cette haie, ainsi que le remplacement à l'identique si besoin. Cette haie pourra être doublée d'une clôture (à la charge de l'acquéreur) en grillage qui sera implantée alors à l'arrière de celle-ci (soit sur le côté intérieur de la parcelle) à 1.00 m minimum de l'alignement des voies. La hauteur maximale de cette clôture (grillage) sera de 1.50m.

Les aménagements des places de stationnements et les murets techniques doivent impérativement être respectés et entretenus par l'acquéreur.

ARTICLE 18 ÉVACUATION DES ORDURES MÉNAGÈRES ET DES DÉCHETS RECYCLABLES

La collecte des ordures ménagères se fera pour chacun des lots au niveau de trois points aménagés à cet effet le long de l'axe principal. Il n'est pas prévu de ramassage au porte à porte. Les acquéreurs s'engagent à accepter toutes modifications qui interviendront dans le mode de collecte des ordures ménagères, dans les conditions qui seront fixées par le Conseil Communautaire ou Communal.

ARTICLE 19 ASSURANCES

Tout acquéreur devra faire assurer les constructions élevées sur son terrain à une compagnie solvable et pour leur valeur réelle.

Avant toute ouverture de chantier, l'acquéreur veillera à la délivrance des attestations d'assurance en responsabilité décennale et de dommages, qu'il aura à demander à ses constructeur, entrepreneur, architecte, Maître d'œuvre et en général à toutes personnes visées à l'article 792-2 du Code Civil, ayant travaillé sur ou pour le chantier, ainsi qu'aux fabricants, importateurs ou négociants, visés à l'article 1792-4 du Code Civil qui auront livré des marchandises pour la construction.

Dans le cas de revente avant le délai de dix ans à compter de la réception des travaux, le vendeur devra justifier au notaire rédacteur de l'acte de vente de l'existence de ces travaux.

ARTICLE 20 LITIGES - SUBROGATIONS

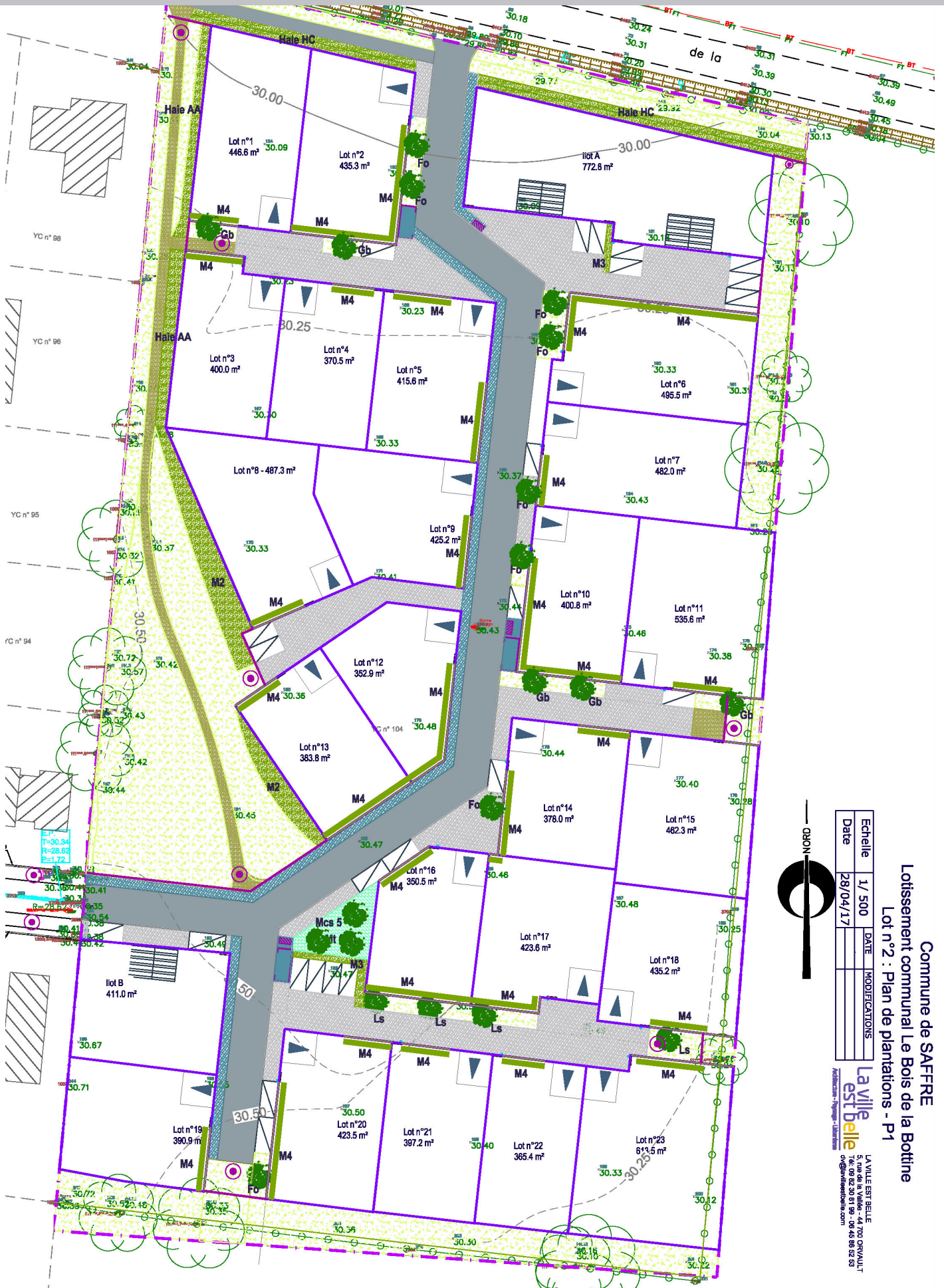
-

Le présent cahier des charges comprenant vingt articles numérotés de 1 à 20.

A Saffré, le

TABLEAU DES PRESTATIONS TECHNIQUES POUR LES BRANCHEMENTS SUR DOMAINE PUBLIC ET LES CLÔTURES

	A la charge de l'aménageur	A la charge de l'acquéreur privé
•Eaux usées	Du réseau communal jusqu'à 1 mètre à l'intérieur de la partie privée,	Boîte de raccordement comprise. Le complément jusqu'à sa construction
•Eaux pluviales	idem EU	Idem EU
•Eau Potable	Par le biais du syndicat : réseau principal et branchements jusqu'à 1 mètre, citerneau compris.	Le complément jusqu'à sa construction. Détendeur éventuel.
•Electricité et téléphone	Par le biais du syndicat : du réseau principal jusqu'au coffret compris en limite de lot.	Le complément jusqu'à sa construction.
•Gaz	Sans objet	Sans objet
•Clôtures en façade rue	Les plantations arbustives notées sur le plan de plantations annexé au CCCT, hors grillage. Les plantations seront réalisées en fonction du projet d'implantation des constructions si celui-ci est connu.	L'entretien de ces haies
•Autres clôtures	Les plantations arbustives notées sur le plan de plantations annexé au CCCT, hors grillage.	L'entretien de ces haies et la réalisation des autres clôtures (grillage et végétation)
Clôture et plateforme de stationnement sur les îlots	Néant	En totalité.
Plateforme de stationnement sur parcelle	Néant	En totalité.



Commune de SAFFRE
 Lotissement communal Le Bois de la Bottine
 Lot n°2 : Plan de plantations - P1





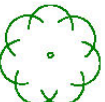













Echelle	1/ 500	DATE	MODIFICATIONS
Date	28/04/17		

La Ville Est Belle
 5, rue de la Vierge - 47100 ORVALT
 05 63 08 02 93
 a@villeestbelle.com

Les haies notées M4 sont réalisées par l'aménageur - charge à l'acquéreur l'entretien de cette haie.

LEGENDE DU PLAN DE PLANTATIONS -

LEGENDE PAYSAGE

	Arbre de hauteur moyenne ou petit arbre		Arbre 1 : Ginkgo biloba compacta - Gb
	Ligne ou massif d'arbustes		Arbre 2 : Fraxinus ornus 'Meczeck' - Fo
	Arbre existant		Arbre 3 : Malus 'Toringo' - Mt
	Engazonnement ou réfection d'espaces vert en engazonnement		Arbre 4 : Liquidambar styraciflura 'Lane roberts'
	Couvre-sol		Haie HC - Haie champêtre - Le long de la rue de la Bottine
	Mélange Terre-pierre		Haie AA - Haie arbustive - entre le rue de la Bottine et la coulée verte le long des lots 1 et 3
	Habillage de conteneurs		M2 - Massif arbustif de type 2 - dans la coulée verte le long des lots 8 et 13
	Ganivelles provisoires		M3 - Massif arbustif de type 3 - structure paysagère le long des stationnements
	Bornes amovibles		M4 - Massif arbustif de type 4 - En devanture des lots - à planter sur les parcelles
			Mcs 5 - Massif couvre-sol de type 5 - Sous les arbres de la placette

Haie Champêtre - Composition :

Rhamnus frangula
Euonymus alatus
Lonicera fragrantissima
Osmanthus Burkwoodii
Rosa rugosa 'alba'
Spirea x vanhouttei
Symphoricarpos x chenaultii
Viburnum tinus

Hauteur à terme (3 à 5 ans) : 2.5 à 3 m, ponctuellement 4 m.

Haie persistante - fleurissement léger, de couleur blanche, odorant.

Massif arbustif M3 structure paysagère autour des stationnements - Composition :

Osmanthus Burkwoodii

Hauteur à terme (3 à 5 ans) : 2 m.

Haie persistante - fleurissement léger, de couleur blanche, odorant

Haie arbustive entre la coulée verte et la rue de la Bottine, le long des lots 1 et 3 - Composition :

Lonicera fragrantissima
Osmanthus Burkwoodii
Viburnum tinus
Camellia sasanqua 'chantal'
Mahonia x media 'charity'

Hauteur à terme (3 à 5 ans) : 2 m.

Haie persistante - fleurissement léger, de couleur blanche, odorant.

Massif arbustif M4 en devanture des lots, à planter sur les parcelles - Composition :

Ribes 'hinnomaki rod' : Groseillers
Rubus idaeus 'heritage' : Framboisiers
Abelia x grandiflora 'prostrata'
Physocarpus opulifolium 'luteus'
Spiraea thumbergii
Calamagrostis x acutiflora 'Karl forest'

Hauteur à terme (3 à 5 ans) : 1.5 m.

Haie persistante - fleurissement léger, de couleur blanche, odorant.

Massif arbustif M2 dans la coulée verte le long des lots 8 et 13 - Composition :

Danae racemosa
Rosa sinensis 'Mutabilis'
Salix purpurea 'nana'
Salix rosmarinifolia
Vitex agnus castus 'latifolia'
Salvia uliginosa
Deschampsia cespitosa

Hauteur à terme (3 à 5 ans) : 1.5 à 2 m, ponctuellement 3 m.

Feuillage caduc - fleurissement printanier, de couleur bleu, violet et rose





Massif arbustif M5 Couvre sol sous les arbres de la placette - Composition :

Vinca Minor

Hauteur à terme (3 à 5 ans) : 20.2 m.

Massif persistante - fleurissement bleu

LEGENDE VOIRIE

	Voirie ou chemin en enrobé
	Trottoir en béton désactivé grains fins
	Stationnement en enrobé
	Placette / venelle ou trottoir en enrobé clouté



Stationnement sur parcelle privée

Lot n°11
443.2 m² N° de lot et surface

 Position des coffrets techniques

CAHIER DE RECOMMANDATIONS ARCHITECTURALES, PAYSAGÈRES ET ENVIRONNEMENTALES

Le présent document comprend un ensemble de recommandations incitatives visant à guider les acquéreurs et leurs constructeurs dans la définition architecturale, paysagère et environnementale de leur projet.

Ce document n'a pas de valeur réglementaire. Cependant, les acquéreurs sont vivement encouragés à respecter les présentes dispositions pour garantir le respect des intentions du projet et une cohérence sur l'ensemble du site.

L'IMPLANTATION DE LA CONSTRUCTION

L'implantation par rapport aux voies et aux limites séparatives

Habitat évolutif : on encourage les constructeurs à intégrer dès la conception les capacités d'évolution des maisons :

- extension ou création d'une pièce supplémentaire dans les zones constructibles indiquées au PA4 soit au sol s'il reste de la surface, soit à l'étage.
- redistribution, aménagements intérieurs.
- adaptation aux handicaps, l'accessibilité des logements aux personnes à mobilité réduite.

La maison implantée près de la voie publique ou des limites du terrain permet d'éviter le morcellement de la parcelle et de libérer une grande surface pour le jardin et pour l'évolution de la maison.

Le jardin offre alors une surface suffisante pour y faire un jardin potager et/ou une piscine. Disposer d'un bout de jardin et l'agrémenter d'un potager peut être intéressant.

L'implantation sur une ligne d'attache permet d'animer la rue par les façades et de libérer de l'espace en fond de parcelle pour le jardin et/ou le potager, tout en préservant leur intimité.

L'implantation par rapport au soleil

Le parcellaire, orienté nord/sud a été conçu afin que les habitations bénéficient au maximum des apports du soleil.

De même, un sens de faitage a été imposé par le règlement, les habitations bénéficieront ainsi au maximum des apports thermiques du soleil en raison du caractère judicieux de sa conception (orientation, implantation, forme, répartition des ouvertures,...).

Disposer votre façade principale au sud vers le soleil garantit un meilleur confort intérieur et des économies d'énergie. Des ouvertures moins nombreuses et plus petites pourront être pratiquées dans les façades est et ouest et la façade nord pourra ne pas en avoir ou très peu.

L'implantation du garage

Les implantations de garage en limites séparatives sont favorisées. Le garage n'est pas obligatoirement intégré à la maison. Il est conseillé de l'implanter juste derrière l'aire de stationnement, ceci évitant d'avoir à réaliser une grande allée carrossable.

Les pare-vues

Les pare-vues autorisés (murets maçonnés enduits implantés en limite séparative dans la continuité du bâti, limités à 1.80 m de hauteur et 4 m de longueur), pourront constituer un support aux plantations grimpantes. La clôture grillagée doublée d'une haie vive s'implantera en continuité du pare-vue le long de la limite séparative.

INSTALLATIONS TECHNIQUES

L'installation de nouvelles technologies liées à l'utilisation d'énergies renouvelables (panneaux solaires), ouvrage de stockage des eaux de pluies, composteurs... est fortement recommandée. Ces installations devront être intégrées de manière harmonieuse.

Pour les composteurs, les modèles fabriqués en bois seront préférés aux modèles en plastique.

STATIONNEMENTS EXTÉRIEURS, GARAGES ET ABRIS DE JARDIN

Les garages seront derrière les places ouvertes (plateformes de stationnement).

L'accès à la parcelle

Les accès véhicules ont été définis en fonction de l'aménagement des espaces publics. Ils sont figés au PA4 Aucun autre accès véhicule n'est autorisé. Le principe d'accès et de stationnement a été pensé afin de faciliter l'accessibilité du stationnement des voitures sur les parcelles et d'éviter l'encombrement du domaine public.

Le stationnement privé sur la parcelle

Chaque parcelle dispose de 2 places aériennes d'une longueur de 5m, non close, afin de ne pas déborder sur l'espace public. Une troisième place aérienne à côté des premières (contigüe) est à proscrire.



Exemple de composteur en bois

ESPACES EXTÉRIEURS

Au-delà des places de stationnement, les espaces extérieurs liés aux cheminements, aux allées d'entrées doivent être traités de manière souple et intégrée. Les aménagements réalisés sur la parcelle veilleront à limiter l'imperméabilisation du sol dans la mesure du possible et favoriser l'image «verte» de cette opération.

L'utilisation d'enrobé en bitume est donc à limiter, on favorise des matériaux perméables :

- un sable ou un pavage peuvent valoriser les allées, pavés à joints drainants et plantés, green-blocs,
- les espaces fonctionnels (stationnement ou terrasse) peuvent être traités en pavage, béton désactivé, bicouche, platelage bois, graviers, stabilisé perméable,
- dalles de béton engazonnables, dalles de béton non jointives, ou par la matérialisation de bandes de roulement en béton entre bandes enherbées ou bandes de gravier.

RECOMMANDATIONS EN MATIÈRE DE CLÔTURES

AVANT PROPOS

La clôture exprime avant tout le désir de marquer son territoire, c'est-à-dire de matérialiser plus ou moins fortement la limite entre le domaine public et la propriété privée ou entre deux propriétés.

C'est à la fois une barrière et un trait d'union entre deux espaces de nature différente. Protection contre les nuisances extérieures et les intrusions indésirables, son rôle défensif est généralement symbolique en marquant la limite au-delà de laquelle on se trouve en infraction.

La clôture a également valeur de symbole. Elle participe avec le jardin à la mise en valeur de la maison. Elle en est la première image sur la rue et parfois même la seule. Elle constitue alors en elle-même le paysage de la rue.

Parce qu'elles participent à l'image de l'espace public, le règlement présente les dispositions relatives aux clôtures selon les spécificités de cette opération.

Les préconisations qui suivent visent à intégrer du mieux possible les futures opérations mais également à préserver les éléments patrimoniaux existants.

Préservez la biodiversité.

La haie est un véritable microcosme qui attire une foule d'animaux (oiseaux, petits insectes...). Ceux-ci contribuent à l'équilibre du jardin. Plus la diversité végétale est élevée, plus la diversité animale est riche.

CLÔTURES - MURETS D'HABILLAGE DES COFFRETS TECHNIQUES

La desserte des réseaux par parcelle

Chaque parcelle sera desservie par un réseau d'eaux pluviales, d'eaux usées, d'eau potable, de télécommunication, d'électricité. Des regards, coffrets et chambre de tirage seront installés en limite de propriété pour permettre le raccordement. Ils doivent rester parfaitement accessibles aux concessionnaires, depuis l'espace public.

Les coffrets techniques sont intégrés par l'aménageur dans un dispositif. Ils doivent rester visitables et accessibles depuis le domaine public. Si au cours de la construction de la maison étaient détériorés, les travaux de remplacement seraient à la charge de l'acquéreur.

Prescriptions pour la préservation des haies bocagères

Les arbres :

Taille en vert des arbres (été) : pas de taille de la couronne ou des charpentières, taille des branches basses et des branches mortes par entreprise spécialisée

Surface au sol du houppier : à maintenir engazonnée, ne pas imperméabiliser la surface, pas de travaux de terrassement dans les racines de l'arbre
Maintenir les feuilles au sol afin de constituer un paillage en hiver et en été

Arbustes et buisson :

Maintien de la partie basse de la haie

Taille de la strate buissonnante : après floraison estivale (septembre)

Élimination des ronces

Maintenir les feuilles au sol afin de constituer un paillage en hiver et en été

L'usage de désherbants totaux qui détruisent la végétation herbacée est interdit.

Les élagages d'arbres à l'aide d'épareuse, à fléaux broyeurs, sont proscrits car ils broyent au lieu de couper, ce qui favorise alors l'installation des maladies.

Les plantations nouvelles seront constituées d'essences indigènes et bocagères (Cf. liste des végétaux autorisés).

LES VÉGÉTAUX

Les espèces végétales plantées doivent être cohérentes avec l'aménagement public pour ne pas dénaturer l'atmosphère naturaliste de l'aménagement et préserver le caractère durable de la diversité biologique du site. Les haies seront constituées de plantes grimpantes ou arbustives composées de différents végétaux à fleurissement étalé dans la saison. Rappel des espèces autorisées :

Berberis x stenophylla	Cornus sanguinea	cornus alba	Euonymus alatus
Exochorda 'The Bride	Kerria japonica	Lonicera fragrantissima	Lonicera nitida
Osmanthus heterophyllus	Osmanthus x burkwoodii	Philadelphus coronarius	Salix rosmarinifolia
Spiraea x vanhouttei	Symphoricarpos x chenaultii	Tamarix ramosissima	Viburnum opulus
Viburnum tinus	Vitex 'Latifolia'		

PRÉCONISATIONS POUR CONSTRUIRE SUR UN SOL SENSIBLE AU RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES (SOURCE BRGM)

Les dispositions préventives généralement prescrites pour construire sur un sol argileux sujet au phénomène de retrait-gonflement obéissent aux quelques principes suivants, sachant que leur mise en application peut se faire selon plusieurs techniques différentes dont le choix reste de la responsabilité du constructeur.

Les fondations sur semelle doivent être suffisamment profondes pour s'affranchir de la zone superficielle où le sol est sensible à l'évaporation. A titre indicatif, on considère que cette profondeur d'ancrage, qui doit être au moins égale à celle imposée par la mise hors gel, doit atteindre au minimum 0,80 m en zone d'aléa faible à moyen et 1,20 m en zone d'aléa fort. Une construction sur vide sanitaire ou avec sous-sol généralisé est préférable à un simple dallage sur terreplein.

Un radier généralisé, conçu et réalisé dans les règles de l'art, peut aussi constituer une bonne alternative à un approfondissement des fondations. Les fondations doivent être ancrées de manière homogène sur tout le pourtour du bâtiment (ceci vaut notamment pour les terrains en pente (où l'ancrage aval doit être au moins aussi important que l'ancrage amont) ou à sous-sol hétérogène. En particulier, les sous-sols partiels qui induisent des hétérogénéités d'ancrage sont à éviter à tout prix.

La structure du bâtiment doit être suffisamment rigide pour résister à des mouvements différentiels, d'où l'importance des chaînages horizontaux (haut et bas) et verticaux.

Deux éléments de construction accolés, fondés de manière différente ou exerçant des charges variables, doivent être désolidarisés et munis de joints de rupture sur toute leur hauteur pour permettre des mouvements différentiels.

Tout élément de nature à provoquer des variations saisonnières d'humidité du terrain (arbre, drain, pompage ou au contraire infiltration localisée d'eaux pluviales ou d'eaux usées) doit être le plus éloigné possible de la construction. On considère en particulier que l'influence d'un arbre s'étend jusqu'à une distance égale à au moins sa hauteur à maturité.

Sous la construction, le sol est à l'équilibre hydrique alors que tout autour il est soumis à évaporation saisonnière, ce qui tend à induire des différences de teneur en eau au droit des fondations. Pour l'éviter, il convient d'entourer la construction d'un dispositif, le plus large possible, sous forme de trottoir périphérique ou de géomembrane enterrée, qui protège sa périphérie immédiate de l'évaporation.

En cas de source de chaleur en sous-sol (chaudière notamment), les échanges thermiques à travers les parois doivent être limités par une isolation adaptée pour éviter d'aggraver la dessiccation du terrain en périphérie. Il peut être préférable de positionner de cette source de chaleur le long des murs intérieurs.

Les canalisations enterrées d'eau doivent pouvoir subir des mouvements différentiels sans risque de rompre, ce qui suppose notamment des raccords souples au niveau des points durs.

