

SAINT PÈRE EN RETZ

CAHIER DES CHARGES - TRANCHES 8 & 9
Avril 2025



À SAVOIR SUR LES TRANCHES 8 & 9

PARTIE 1 : CESSION DE TERRAINS

PARTIE 2 : CAHIER DES CHARGES ARCHITECTURALES

Informations sur l'opération

Veillez noter qu'une révision du PLUi est actuellement en cours. Certaines réglementations sont susceptibles d'évoluer, et les nouvelles dispositions, une fois approuvées, s'appliqueront directement au projet, en remplacement des règles actuellement en vigueur.



Architecte urbaniste de la ZAC : Monsieur Jean Luc ROUSSEAU - jl.rousseau.urba@orange.fr



Géomètre Expert de la ZAC : CDC CONSEILS - S.A.S de Géomètre Expert Fonciers :
Rue Clément Ader - ZI La Seiglerie II - 44270 Machecoul - 02 40 78 60 20



Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) : 1 AUB du PLU en vigueur (<https://www.saintpereenretz.fr/mairie/urbanisme/cadastre-plu.html>)



Veolia Eau : <https://www.service.eau.veolia.fr>



Sans **état des lieux du terrain** réalisé par l'acquéreur avant la vente. L'aménageur considère la parcelle vendue comme :

- Possédant l'ensemble des bornes
- Ayant l'ensemble des coffrets, citernes et branchements et dans un bon état de fonctionnement
- Nettoyée et sans déblais ou autres encombrants sur le terrain



Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives : Les constructions doivent être implantées soit en limite séparative soit à 2 mètres minimum en retrait de la limite séparative.



Toitures : Les constructions présenteront soit des toitures à pentes dites traditionnelles (les couvertures des constructions et des annexes devront être réalisées en tuiles demi-rondes de teinte rouge nuancée.), soit des toitures terrasse ou à faible pente, soit une combinaison des deux. **La pente doit être comprise entre 15° (26,8%) et 25° (46,6%), et identique à celle de la construction mitoyenne à laquelle elle s'accôle.**



Hauteur maximale des constructions : La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel, **ne peut excéder 7 mètres à l'égout des toitures et 9 mètres au point le plus haut.**



Clôtures : Afin de renforcer le caractère végétal des aménagements, les clôtures, tant sur les voies et emprises publiques que sur les limites séparatives et retours des stationnements non clos, seront constituées par une haie vive dense réalisée à partir d'un mélange d'au moins 3 essences diverses de feuillus non persistants ou persistants.

Cette haie pourra éventuellement être complétée par un grillage plastifié vert foncé devant respecter une hauteur maximum de 1,20 m sur les voies et 1,80 m sur les autres emprises publiques ou en limites séparatives.

Afin de favoriser l'intimité des constructions accolées en limite séparative, un dispositif de mur de 1,80 m de hauteur maximum peut être édifié sur une profondeur de 7 m à compter de l'arrière de la construction principale.



Stationnement :

Chaque projet de construction devra impérativement prévoir un minimum de **3 places de stationnement sur la parcelle.**

Ces emplacements devront être implantés conformément aux indications du document graphique joint, en bénéficiant d'un accès direct au domaine public. La largeur de cet accès ne pourra en aucun cas excéder celle figurant sur le plan.

La troisième place devra être intégrée ou accolée au volume de la construction principale, et sa réalisation devra être simultanée à celle du bâtiment. Dans le cas où cette intégration ne serait pas techniquement possible, un emplacement adapté devra être aménagé dans la continuité de l'entrée de la parcelle. Le projet devra également intégrer la possibilité d'aménager un garage à cet emplacement ultérieurement.



Annexes : Le volume des annexes non accolées à la construction principale sera limité aux dimensions suivantes :

Surface 20 m²

Hauteur à l'égout 2,50 m

Hauteur au faîtage : 4,00 m

Hauteur acrotère : 3,00 m



Préservation des arbres présents sur la parcelle : Ces éléments devront dans la mesure du possible être conservés par l'acquéreur. Un retrait, élagage ou autre, pourra être envisagé sous réserve de validation par la commune, et à la charge de l'acquéreur. Le retrait s'effectuera sous conditions de validation par la commune au frais du propriétaire de la parcelle. Certains végétaux (haies, arbres ou autres) peuvent ne pas figurer sur les plans de vente mais être présents sur le terrain.



PARTIE 1

Cahier des charges de cession de terrains	4
---	---

0 PREAMBULE

0.01 Dispositions générales	5
0.02 Division des terrains	6

1 TITRE I

1.01 Objet de la cession	6
1.02 Délais d'exécution	6
1.03 Prolongation éventuelle des délais	7
1.04 Sanctions à l'égard des acquéreurs	7
1.05 Vente - Morcellement des terrains cédés	7
1.06 Nullité	8

2 TITRE II - TERRAINS CEDES

2.01 Dossier de ZAC	8
2.02 Bornage - Clôtures	8
2.03 Desserte de terrains cédés	8
2.04 Plantations - végétation existante	8
2.05 Branchements et canalisation	9
2.05.1 Électricité - téléphone	9
2.05.2 Eau potable	9
2.05.2 Branchements aux réseaux des eaux pluviales	9
2.06 Aires de stationnements	9
2.06.1 Revêtement du sol et aires de stationnement	9
2.06.2 Compteurs et divers	10
2.06.3 Portillons	10
2.07 Établissement des projets – Coordination des travaux	10
2.07.1 Étude de sol	10
2.07.2 Établissement des projets	10
2.07.3 Construction principale et annexe	11
2.07.4 Divers	11
2.08 Respect du nivellement des parcelles	11
2.09 Clôtures sur voies et espaces communs	11
2.10 Implantation des constructions	11
2.10.1 Intervention de l'expert géomètre	11
2.11 Exécution des travaux par les entrepreneurs des acquéreurs	12
2.11.1 Propreté et sécurité du chantier	12
2.11.2 Réparation des dégâts causés	12
2.11.3 Terre végétale	13
2.11.4 Consignation chez le notaire	13
2.11.5 Restitution des sommes	13
2.11.6 Point divers	13
2.11.7 Sécurité	13
2.11.8 Information	13

3 TITRE III - REGLES ET SERVITUDES D'INTERET GENERAL

3.01 Entretien des équipements et espaces communs	14
3.01.2 Principe de la rétrocession à la collectivité	14
3.02 Servitudes	14
3.03 Tenue générale	14
3.04 Assurances	14
3.05 Litiges - Subrogation	15

4 REGLES ANNEXES - NOTICE DEFINISSANT LES LIMITES DES PRESTATIONS REALISEES PAR L'AMENAGEUR AU TITRE DES DIFFERENTS RESEAUX

4.01 Electricité	15
4.02 Réseaux téléphone	15
4.03 Service de l'eau	15
4.04 Eaux usées	15
4.05 Eaux pluviales	15
4.06 Éclairages publics	15
4.07 Voirie	16
4.08 Espaces verts	16
4.09 Distribution du gaz	16
4.10 Tableau de répartition des prestations	17

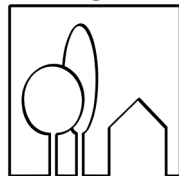
ANNEXE AU C.C.C.T.

Valeur de l'arbre	18
Rappel des règles du code civil sur les différences altimétriques entre deux propriétés	19
Principes d'implantation de clôtures	20
Note explicative sur le fonctionnement des noues	22
Principes de haies vives	23
Accès parcelles : types de portails et portillons	24
Tableau de surface de plancher	25

PARTIE 2

Cahier des charges architecturales	26
------------------------------------	----





PARTIE 1

CAHIER DES CHARGES DE CESSION DE TERRAINS



0.01 DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Le présent Cahier des Charges de Cession de Terrains (**C.C.C.T**) précise les obligations de l'acquéreur de parcelle vis à vis de la SNC LES VANNES ET LA GARNIERE, des tiers et des administrations ou concessionnaires, de l'Association Syndicale, et des acquéreurs de lots, entre eux.

0.01.2 Le présent Cahier des Charges est divisé en trois titres :

Le Titre I :

- Détermine les prescriptions imposées aux acquéreurs et aux constructeurs des terrains ; il précise notamment, le but de la cession, les conditions dans lesquelles elle est consentie, les conditions dans lesquelles elle est résolue ou résiliée en cas d'inexécution de ces prescriptions.

Le Titre II :

- Définit les droits et obligations réciproques de la SNC LES VANNES ET LA GARNIERE et des acquéreurs pendant la durée des travaux d'aménagement de la zone et de construction des bâtiments.

Le Titre III :

- Fixe les règles et servitudes de droit privé imposées aux cessionnaires ou locataires, à leurs héritiers ou ayant cause en quelque titre que ce soit, ainsi qu'aux propriétaires antérieurs qui auraient déclaré adhérer au présent cahier des charges, par une convention avec la SNC LES VANNES ET LA GARNIERE.

0.01.3 Le Titre I est constitué par des dispositions de caractère mixte, c'est-à-dire à la fois contractuelle entre la SNC LES VANNES ET LA GARNIERE et le contractant, et réglementaires parce qu'approuvées par la Commune et pouvant être sanctionnées par celle-ci.

Ces dispositions ne comportent, par contre, aucune stipulation pour autrui.

Le Titre II est constitué par des dispositions purement contractuelles entre la SNC LES VANNES ET LA GARNIERE et le co-contractant. Ces dispositions ne contiennent aucune stipulation pour autrui et ne peuvent, en conséquence, ni être opposées aux autres contractants ou à tous tiers en général, ni être invoquées par eux. Le cas échéant, les dispositions contraires ou différentes de l'acte de cession ou de location l'emporteront toujours sur celles de ce titre II.

Le Titre III s'impose à tous les propriétaires anciens ou nouveaux et, plus généralement à tous les utilisateurs de terrains ou de constructions ainsi qu'à leurs héritiers ou ayant cause à quelque titre que ce soit et ce, sans limitation de durée. Chacun de ces assujettis aura le droit de se prévaloir des dispositions de ce titre III à l'encontre des autres assujettis, la SNC LES VANNES ET LA GARNIERE déclarant, en tant que de besoin, stipuler au profit de chacun d'eux.

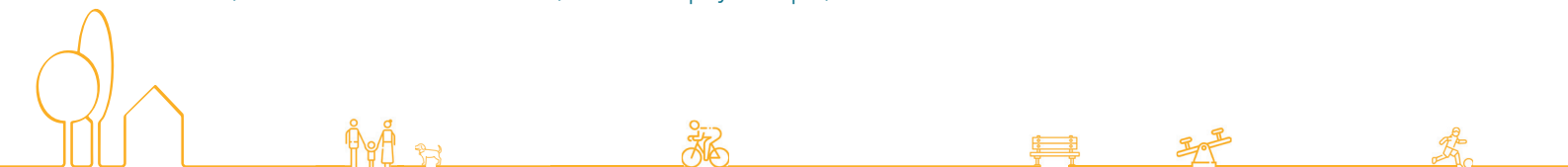
0.01.4 Lorsque la SNC LES VANNES ET LA GARNIERE a signé un traité de concession d'aménagement avec une commune, et lorsqu'il est mis fin à ce traité pour quelque cause que ce soit, la commune est de plein droit substituée à la SNC LES VANNES ET LA GARNIERE dans tous ses droits et obligations résultant du présent cahier des charges, outre les règles d'urbanisme applicables.

0.01.5 Les prescriptions du présent Cahier des Charges seront déposées au rang des minutes du notaire. L'acquéreur pourra accéder en ligne, au cahier des charges, sur la page d'accueil du site www.besnier-amenagement.com à l'aide d'un identifiant et d'un code qui sera remis au client lors de la signature du compromis ou de la promesse de vente, contre reçu. Le présent cahier des charges sera annexé à tout acte translatif de propriété des terrains ou des constructions, lors de cessions ou de locations successives.

0.01.6 Par mesure de simplification et pour la clarté du texte :

- d'une part, on désignera sous le vocable « acquéreur » tout assujetti au présent C.C.C.T. qu'il soit acquéreur, cessionnaire, bénéficiaire d'apport, copartageant, acquéreur, locataire, concessionnaire d'usage, etc...

- d'autre part, on désignera sous le vocable général "acte de cession" tout acte transférant la propriété d'un terrain ou immeuble situé dans le périmètre d'application du présent C.C.C.T. que ce soit une vente, un apport, un partage, une donation, etc..., et par "Location" ou "Bail", tout acte conférant la jouissance temporaire de l'un desdits biens, que ce soit un bail à construction, une concession immobilière, un bail emphytéotique, etc.



- enfin, le terme « constructeur » s'entend de tout professionnel chargé de réaliser une construction, pour le compte d'un ou plusieurs acquéreurs.

Cela exposé, la SNC LES VANNES ET LA GARNIERE entend diviser et céder les terrains de la Z.A.C., dans les conditions prévues ci-dessous.

0.02 DIVISION DES TERRAINS

Les terrains sus-indiqués feront l'objet d'une division entre, d'une part, les terrains destinés à être incorporés à la voirie ou aux espaces libres et, d'autre part, ceux destinés à être cédés ou loués aux acquéreurs publics ou privés, désignés ci-après par le terme "acquéreur".

1 TITRE I

1.01 OBJET DE LA CESSION

La cession est consentie en vue de la construction d'une maison individuelle, ou, s'il s'agit de parcelles susceptibles de recevoir plusieurs logements ou bâtiments, d'un programme de bâtiments qui sera, dans ce cas défini dans l'acte de cession (voir paragraphe 1.05).

Les bâtiments devront être édifiés conformément aux dispositions du règlement du Document d'Urbanisme de la commune, des prescriptions du dossier de réalisation de la ZAC, des prescriptions du cahier des charges (cahier des charges de cession de terrains et prescriptions techniques, urbanistiques, architecturales ...) et du Traité de Concession d'aménagement et de ses éventuels avenants.

Les constructions édifiées sur les lots seront à usage d'habitation individuelle ou collective, cette destination excluant notamment toute forme d'hébergement de type hôtelier touristique, gîtes... ayant pour effet de modifier leur affectation, et induisant un usage incompatible avec les caractéristiques et l'équipement des parcelles. Exception faite des chambres d'hôtes et des chambres à louer.

Les constructions sur les îlots réservés à la construction d'immeubles ou d'habitat intermédiaire seront principalement réservés à l'habitation, mais pourront aussi recevoir une affectation de bureaux ou d'activités libérales, sous réserve que le nombre de parking affectés aux locaux concernés soient conformes aux règlements en vigueur et que les activités exercées ne présentent aucune nuisance.

La surface de plancher développée des locaux que l'acquéreur est autorisé à construire est précisée dans l'acte de cession et ses annexes, et figure en annexe du présent.

1.02 DÉLAIS D'EXÉCUTION

L'acquéreur s'engage à :

1.02.1 Commencer sans délai les études de la totalité des bâtiments autorisés par le règlement sur le terrain qui lui est cédé et à communiquer à l'architecte urbaniste de la ZAC agréé par la collectivité, pour visa, son projet définitif de construction, huit jours au moins avant le dépôt de la demande de permis de construire.

1.02.2 Déposer sa demande de permis de construire dans un délai d'un mois pour les constructions individuelles, à dater de la signature du compromis ou de la promesse de vente et de communiquer à la SNC LES VANNES ET LA GARNIERE, une copie de la demande de permis de construire ainsi que le plan de masse de la construction.

1.02.3 Entreprendre les travaux de construction dans un délai de 6 mois à compter de la signature de l'acte notarié authentique, sauf dérogation justifiée et acceptée par le Maire.

1.02.4 Avoir réalisé les constructions dans un délai de 36 mois à compter de la signature de l'acte authentique. L'exécution de cette obligation sera considérée comme remplie par la présentation d'une déclaration d'achèvement délivrée par l'architecte des acquéreurs, sous réserve de sa vérification par l'architecte urbaniste de la ZAC agréé par la collectivité. Des délais différents pourront être stipulés dans l'acte de cession. La SNC LES VANNES ET LA GARNIERE pourra, de même, accorder des dérogations dans des cas exceptionnels et justifiés. Dans cette hypothèse l'acquéreur aura l'obligation d'entretenir régulièrement son terrain.



1.03 PROLONGATION ÉVENTUELLE DES DÉLAIS

Les délais seront, si leur inobservation est due à un cas de force majeure, prolongés d'une durée égale à celle durant laquelle l'acquéreur a été dans l'impossibilité de réaliser ses obligations. La preuve de la force majeure et de la durée de l'empêchement incombe à l'acquéreur.

1.04 SANCTIONS À L'ÉGARD DES ACQUEREURS

En cas d'inobservation des obligations mises à la charge des acquéreurs par le présent cahier des charges, l'acte de vente et ses annexes, la SNC LES VANNES ET LA GARNIERE pourra, selon la nature de l'infraction commise, et à son choix, obtenir soit des dommages et intérêts, soit la résiliation de la vente, dans les conditions suivantes.

1.04.1 Dommages et intérêts (cas particulier)

1.04.1.1 Si l'acquéreur n'a pas respecté les délais prévus par l'article 1.02 § 1, 2, 3, 4, la SNC LES VANNES ET LA GARNIERE, dans le souci de préserver les intérêts des lots et îlots, comme les ouvrages réalisés, le mettra en demeure de satisfaire à ses obligations dans un délai de dix jours en ce qui concerne les délais des § 1, 2, 3, ou dans un délai de trois mois en ce qui concerne celui du § 4.

1.04.1.2 Si passé ce délai, l'acquéreur n'a pas donné suite aux prescriptions de la mise en demeure, la SNC LES VANNES ET LA GARNIERE aura droit au versement d'une indemnité dont le montant est fixé à 1/1000 du prix de cession hors taxes par jour de retard.

Cette indemnité sera due par l'acquéreur défaillant quels que soient les préjudices subis par la SNC LES VANNES ET LA GARNIERE à titre d'indemnité forfaitaire et définitive.

Cette astreinte commencera à courir, dès l'expiration du délai visé par la mise en demeure et pourra être, de convention expresse, liquidée par le Juge des Référé.

1.05 VENTE - MORCELLEMENT DES TERRAINS CÉDÉS

Les terrains ou îlots, ne pourront être cédés par l'acquéreur qu'après réalisation des constructions prévues au programme visé à l'article 1.01 ci-dessus, sauf dérogation expresse donnée par l'aménageur concessionnaire.

Toutefois, lorsque les constructions n'auront pas été réalisées dans le délai fixé à l'article 1.02.4, l'acquéreur pourra procéder à la cession globale des terrains ou îlot, à la condition expresse d'en aviser l'aménageur au moins 4 mois à l'avance, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

La SNC LES VANNES ET LA GARNIERE pourra :

- Soit exiger que le terrain ou îlot lui soit rétrocédé ou soit rétrocédé à un tiers désigné ou agréé par elle et la commune.
- Soit donner son accord à la cession du terrain ou de l'îlot.

A défaut de réponse dans un délai de deux mois à compter de la notification faite à la SNC LES VANNES ET LA GARNIERE, son silence vaudra acceptation de la cession à un tiers.

En cas de rétrocession à la SNC LES VANNES ET LA GARNIERE, le prix de rétrocession sera calculé sur le prix de vente avec une réduction de 10 %.

Si une partie des constructions a été réalisée sur ledit terrain ou îlot, l'acquéreur ne pourra diviser le terrain ou îlot qu'après autorisation du morcellement selon la réglementation en vigueur et l'agrément de la SNC LES VANNES ET LA GARNIERE et de la commune, dans la forme et délais ci-dessus indiqués.

Tout acquéreur d'une partie de terrain non encore utilisée et ayant fait l'objet d'une division autorisée, sera tenu de réaliser et d'achever les travaux de construction conformément au projet ayant reçu l'agrément de la SNC LES VANNES ET LA GARNIERE et de la commune.

La SNC LES VANNES ET LA GARNIERE pourra exiger que la partie de terrain non construite, après division autorisée, lui soit rétrocédée.

En cas de rétrocession à la SNC LES VANNES ET LA GARNIERE, le prix de rétrocession sera calculé sur le prix de vente réduit proportionnellement à la surface cédée, avec une réduction de 10%.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables en cas de mise en copropriété des locaux dans les termes de la Loi n° 65-558 du 10-07-1965, fixant le statut de la copropriété, ni en cas de vente d'immeuble à construire.

En cas de cessions successives, les acquéreurs successifs seront tenus par les dispositions du présent article.



Tout morcellement ultérieur sera soumis à la réglementation en vigueur.

Le regroupement de parcelles n'est autorisé que dans le cadre d'un projet d'ensemble qui aurait reçu l'accord de l'urbaniste de la ZAC, de la commune et de la SNC LES VANNES ET LA GARNIERE.

Tant que l'aménageur n'aura pas terminé les travaux de viabilité de la zone d'aménagement, et que la réception définitive n'aura pas été prononcée :

- Toutes les mutations de constructions individuelles devront être notifiées à l'aménageur par les soins du notaire rédacteur de la vente qui devra faire connaître les noms, prénoms et adresses du ou des acquéreurs.

- Pour l'habitat collectif, et les constructions tertiaire, il sera communiqué à l'aménageur, le nom et l'adresse du syndic provisoire et définitif lors de la mise en place de la copropriété.

Les dispositions du présent article seront rappelées dans tout acte de vente et/ou ses annexes.

1.06 NULLITÉ

Les actes de vente, de partage, de location ou concession d'usage, etc.... qui seraient consentis par l'acquéreur ou ses ayant cause en méconnaissance des interdictions, restrictions ou obligations stipulées dans le titre I du présent Cahier des Charges seraient nuls et de nul effet.

2 TITRE II - TERRAINS CÉDÉS

Les prescriptions du présent Titre complètent celles :

- Du document d'urbanisme en vigueur sur la commune.
- Des prescriptions techniques, urbanistiques, architecturales ...

2.01 DOSSIER DE ZAC

2.01.1 L'acquéreur et la SNC LES VANNES ET LA GARNIERE s'engagent à respecter les dispositions du dossier de Z.A.C. dans l'ensemble de ses documents constitutifs (cahier des charges, règlement, servitudes, plans, les documents d'urbanisme de la Commune, etc...) et toutes les modifications qui seraient apportées à celui-ci par l'administration.

En aucun cas la responsabilité de la SNC LES VANNES ET LA GARNIERE ne pourra être engagée en raison des dispositions du dossier de Z.A.C., ou du fait des modifications que l'administration apporterait à ce dernier, quelle que soit leur date.

2.02 BORNAGE - CLÔTURES

La SNC LES VANNES ET LA GARNIERE procédera, si elle ne l'a déjà fait, et préalablement à l'acte authentique, au bornage du terrain. Ce bornage d'origine est réalisé aux frais de l'aménageur.

Lors de l'implantation de la construction, obligatoirement réalisé par le géomètre de l'opération (Cf. 2.12), ce dernier vérifiera et réimplantera, si nécessaire les bornes manquantes. Dès lors, les frais de remise en ordre du bornage qui aurait été détérioré à compter de la date d'acquisition de la parcelle, seront à la charge de l'acquéreur qui devra faire réaliser cette opération par le géomètre désigné par l'aménageur.

Tout acquéreur d'une parcelle contiguë à des lots non encore vendus par la SNC LES VANNES ET LA GARNIERE, ne peut, en aucun cas, réclamer à celle-ci la moitié du coût d'établissement de la clôture. Il en supportera seul la charge.

Tout acquéreur d'une parcelle souhaitant clôturer en mitoyenneté, devra obtenir l'accord de l'acquéreur de la parcelle contiguë afin d'en partager les frais d'établissement et d'entretien. A défaut, il plantera sa clôture sur sa parcelle, en limite de propriété.

2.03 DESSERTE DE TERRAINS CÉDÉS

La limite des prestations dues par la SNC LES VANNES ET LA GARNIERE et la définition des obligations de l'acquéreur au titre des divers réseaux de desserte des terrains cédés ou loués est précisée dans l'annexe au présent cahier des charges, ou dans l'acte de cession lui-même, le cas échéant.

2.04 PLANTATIONS – VÉGÉTATION EXISTANTE

Il est expressément convenu que tous les arbres préexistants à la division parcellaire qui se trouveraient, du fait de cette division, à une distance moindre de la limite de propriété que la distance légale, seront conservés en l'état quelle que soit leur ancienneté, les parties convenant de ne pas appliquer les dispositions de l'article 672 du Code civil.



Il en sera de même des plantations réalisées par la SNC LES VANNES ET LA GARNIERE, sur les parties communes de la ZAC.

Tous les éléments végétaux (arbres, haies) restés sur les lots (en dehors de la zone constructible) après les travaux de viabilité seront à conserver ou à entretenir par l'acquéreur. Ils seront reportés sur les plans de vente définitifs par le géomètre.

2.05 BRANCHEMENTS ET CANALISATIONS

Jusqu'à la remise des ouvrages à la Commune, aux Sociétés concessionnaires ou à l'Association Syndicale, l'acquéreur devra, suivant le planning des travaux, et conformément aux dispositions des plans joints au permis de construire ou à la déclaration préalable, se brancher à ses frais, sur les canalisations d'eau, d'électricité, égouts, etc... établis par la SNC LES VANNES ET LA GARNIERE et conformément aux avant-projets généraux approuvés.

Ceux-ci, ainsi que les installations intérieures correspondantes, devront respecter les lois et règlements qui leur sont applicables et que l'acquéreur est réputé connaître. Il fera son affaire personnelle de tous contrats et abonnements à passer avec les services publics.

Après remise des ouvrages, ceux-ci seront soumis au règlement applicable à chacun des réseaux.

L'acquéreur fera son affaire de la remise en état des sols et revêtements à l'identique après l'exécution des travaux.

Il s'engage à faire réaliser les travaux de remise en état à ses frais dans le mois des dégradations.

Toute indemnité de branchement à l'égout et toute taxe susceptible d'être réclamées à l'acquéreur par la collectivité, ou tout autre service public, sera réglée par ce dernier sans qu'il puisse se retourner contre l'aménageur.

Les branchements de la parcelle, selon le concessionnaire réseau, peuvent se trouver sur le domaine public. Étant associés à une seule et unique parcelle, ils conviennent aux propriétaires cette parcelle de s'assurer de l'intégrité de leurs branchements jusqu'à la rétrocession aux concessionnaires par l'aménageur. Toutes reprises de branchements demandées par l'acquéreur ou le concessionnaire réseau, entre la vente de la parcelle et le reprise en gestion par le concessionnaire, sera facturée par l'aménageur à l'acquéreur de la parcelle concernée.

2.05.1 ÉLECTRICITÉ - TÉLÉPHONE

Les branchements sont amenés en limite de parcelles ou îlots, il appartient à l'acquéreur, après avoir souscrit son abonnement auprès des concessionnaires, de faire réaliser par son entrepreneur, la liaison entre le branchement posé par l'aménageur et la construction.

Des dispositions particulières pourront être prescrites dans le cadre de collectif ou de constructions groupées, tertiaire ou autres.

2.05.2 EAU POTABLE

La réalisation du réseau de distribution d'eau potable à l'intérieur de chaque lot ou îlot, défini par le plan parcellaire, devra être confiée par l'acquéreur à son entrepreneur.

2.05.3 BRANCHEMENTS AUX RÉSEAUX DES EAUX PLUVIALES :

De manière à participer à la qualité de l'aménagement, les eaux pluviales sont collectées par des noues végétalisées. Les concepteurs ont souhaité que leur profondeur soit la plus faible possible, afin qu'elles s'intègrent parfaitement aux espaces verts.

2.06 AIRES DE STATIONNEMENTS

Les aires de stationnements dont la localisation est indiquée au règlement graphique de la ZAC devront avoir un accès direct et permanent non clos sur la rue. La largeur de cet accès sera conforme au règlement graphique.

Des dérogations pourront être accordées dans le cas de permis de construire groupés ou de constructions concernant des professions libérales sous réserve de leur compatibilité avec le cahier des charges. Elles seront utilisables en permanence ; aucun portail ne pourra être installé qui les séparerait de la voie de desserte de la parcelle.

2.06.1 REVÊTEMENT DU SOL ET AIRES DE STATIONNEMENT

Le revêtement du sol des aires de stationnement sera aussi peu imperméable que possible.

Pour autant, tout revêtement qui entraînerait des sables ou gravillons sur les trottoirs ou la voie publique est interdit.

Cet aménagement de l'aire de stationnement doit être réalisé simultanément avec la construction de la maison.



2.06.2 COMPTEURS ET DIVERS

Les compteurs et ouvrages de raccordements aux divers réseaux ouvrent sur cette aire de stationnement. Il est expressément reconnu qu'à compter de la signature de l'acte de vente, un droit d'accès direct et non clos à ces ouvrages est concédé, au profit des concessionnaires et exploitants des réseaux, actuels ou futurs (Électricité ou opérateur concurrent, service des Eaux, Téléphone, exploitants de réseaux câblés, etc...)

L'acquéreur s'engage à laisser de façon permanente un libre accès aux différents compteurs et ouvrages de raccordement aux divers réseaux.

2.06.3 PORTILLONS

Les portillons donnant accès à la parcelle sont obligatoirement implantés en limite de l'aire non close, perpendiculairement à l'axe de la voie publique, conformément au croquis annexé aux présentes.

Ils peuvent également être implantés aux emplacements éventuels prévus à cet effet dans le règlement graphique, à charge pour l'acquéreur de réaliser les aménagements d'accès au domaine public en accord avec la SNC LES VANNES ET LA GARNIERE.

2.07 ETABLISSEMENT DES PROJETS - COORDINATION DES TRAVAUX

2.07.1 ÉTUDE DE SOL

L'acquéreur, est invité à réaliser ou à faire réaliser, **à ses frais**, par son constructeur, son architecte ou maître d'œuvre, durant la période qui s'écoule entre la signature du compromis de vente et celle de sa réitération par acte authentique, **l'étude de sol**, les sondages de sol, et toutes les investigations, qu'il estimerait nécessaires à la détermination des fondations de la construction dont il envisage la réalisation.

Dans le cadre d'un contrat de construction de maison individuelle, cette disposition vise à permettre au constructeur de la maison de déterminer le coût définitif du projet, en application de la loi du 19 décembre 1990 et de ses décrets d'application.

Dans le cadre d'un contrat de maîtrise d'œuvre, ou d'un contrat d'entreprise, cette disposition vise à permettre au maître d'ouvrage de déterminer le coût définitif de son projet.

L'acquéreur répond de la remise en état du terrain après réalisation de ces études, sondage et investigations. Ces derniers, **réalisés aux frais de l'acquéreur** ou de son mandataire, devront être parfaitement remblayés et compactés ; la terre végétale qui aura été soigneusement mise à l'écart des autres déblais lors de l'ouverture des fouilles, sera soigneusement remise en place en partie supérieure du remblai.

2.07.2 ÉTABLISSEMENT DES PROJETS

L'acquéreur devra établir ses projets en conformité avec le règlement du Document d'Urbanisme, celui de la ZAC, et les prescriptions techniques en vigueur applicables aux constructions et à leurs accessoires, de par leur nature ou leur localisation. Il fera tous levés de géomètre complémentaires qui pourraient s'avérer nécessaires, de manière à réaliser une parfaite adaptation aux cotes et aux limites des ouvrages collectifs, voiries, espaces verts, réseaux, etc..

Afin de conférer à l'ensemble de la ZAC la meilleure cohérence et de ce fait, de valoriser au mieux les constructions de chacun des acquéreurs, l'architecte urbaniste de la ZAC agréé par la collectivité, est chargé de la coordination des architectures de cet ensemble, il devra donner un avis consultatif sur leur architecture, afin de coordonner l'image générale finale de la ZAC, en dehors de tout avis de conformité sur l'implantation et le respect du règlement du document d'urbanisme et de celui de la ZAC.

Dès l'origine de son projet et avant de le mettre définitivement au point, chacun des constructeurs doit prendre contact avec lui au moyen des coordonnées suivantes :

Monsieur Jean-Luc ROUSSEAU
jl.rousseau.urba@orange.fr

- Pour les constructions édifiées sur les lots réservés aux constructions individuelles, les honoraires de l'urbaniste s'élèvent à 300 euros T.T.C (application du taux de T.V.A. en vigueur) par permis de construire. Toutes demandes d'avis complémentaires modificatif ou à une demande d'extension sont incluses dans ce prix ; cette somme est consignée en l'étude du notaire lors de la signature de l'acte authentique. Le notaire assure le paiement de l'urbaniste sur présentation de sa note d'honoraires.

Afin d'éviter toute erreur de report par le concepteur du projet, le plan d'implantation du permis de construire doit obligatoirement reprendre le plan de vente au 1/200ème remis par la SNC LES VANNES ET LA GARNIERE.



2.07.3 CONSTRUCTION PRINCIPALE ET ANNEXE

L'attention de l'acquéreur de lot individuel, est attirée sur le fait qu'il n'est autorisé au maximum sur chaque parcelle, qu'une seule construction principale d'un seul logement.

Les annexes devront être implantées sur le ou les emplacements qui leur est ou sont réservés sur le document graphique.

L'acquéreur devra obligatoirement remplir un document intitulé « déclaration préalable constructions, travaux, installations et aménagements non soumis à permis comprenant ou non des démolitions » et le remettre en Mairie pour accord.

2.07.4 DIVERS

Un plan détaillé précisant les essences végétales, la nature et l'implantation des éléments de clôture sera obligatoirement joint au projet de construction. Les essences retenues devront être conformes à celles proposées dans la liste des essences d'arbres et arbustes figurant dans les prescriptions techniques, urbanistiques, architecturales de la ZAC.

Le raccordement aux voies et réseaux pourra être refusé si les ouvrages ne sont pas compatibles ou si les règlements n'ont pas été respectés.

Le dossier remis par l'acquéreur à la SNC LES VANNES ET LA GARNIERE ne saurait, en aucun cas engager la responsabilité de celle-ci ; l'acquéreur restant seul responsable de ses études, de ses choix comme du respect de ses obligations, et notamment de l'adaptation au sol de sa construction.

En aucun cas, la SNC LES VANNES ET LA GARNIERE ne pourra être tenue d'apporter des modifications aux ouvrages qui lui incombent ou d'en modifier les plans.

2.08 RESPECT DU NIVELLEMENT DES PARCELLES (voir Note Technique page 19)

Seuls des remaniements de niveau de faible importance pourront être acceptés, sous réserve qu'ils ne soient pas interdits par le règlement du Document d'Urbanisme de la commune et du dossier de réalisation de la ZAC.

Toutefois ces remaniements de niveaux ne pourront en aucun cas modifier l'aspect général de la parcelle, ni les côtes du terrain naturel sur chacune des limites de la parcelle, comme mentionnées sur les plans de vente au 1/200ème remis par la SNC LES VANNES ET LA GARNIERE. Ils ne devront en aucun cas apporter une discontinuité de nivellement avec les parcelles voisines.

2.09 CLOTURES SUR VOIES ET ESPACES COMMUNS

2.09.1 CLÔTURES

Les clôtures figurent obligatoirement dans le permis de construire, elles doivent être réalisées au plus tard dans les six mois suivant l'achèvement de la construction de la maison. En cas d'omission, l'acquéreur devra obligatoirement remplir un document intitulé « déclaration préalable constructions, travaux, installations et aménagements non soumis à permis comprenant ou non des démolitions » et le remettre en Mairie pour accord.

Les clôtures seront conformes aux prescriptions techniques, urbanistiques, architecturales de la ZAC.

2.10 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2.10.1 INTERVENTION DE L'EXPERT GÉOMÈTRE

L'implantation étant obligatoirement réalisée par le géomètre-expert, sa responsabilité sera remise en cause pour toute erreur d'implantation.

Il appartient au propriétaire de la parcelle ou à son mandataire de demander l'intervention de l'expert géomètre de la ZAC agréé par la collectivité, et de lui communiquer un exemplaire officiel du plan d'implantation de la construction, tel qu'il figure au dossier d'autorisation de construire, au moins deux semaines avant son intervention.

Une somme de 540 euros H.T (application du taux de T.V.A. en vigueur au moment de l'acte de vente) sera consignée en l'étude du Notaire, lors de la signature de l'acte authentique. Elle sera libérée par le Notaire, au profit de l'expert géomètre sur remise par celui-ci du procès-verbal d'implantation planimétrique visé par le propriétaire de la parcelle, son maître d'œuvre, ou, à défaut, par l'entrepreneur de gros œuvre. Ce procès-verbal sera remis au propriétaire de la parcelle, à la mairie, à l'aménageur et au Notaire.



2.11 EXECUTION DES TRAVAUX PAR LES ENTREPRENEURS DES ACQUEREURS

Les ouvrages de voiries sont reconnus être livrés par la SNC LES VANNES ET LA GARNIERE en parfait état.

Pour les constructions édifiées sur les lots réservés aux constructions individuelles, dans le cas particulier ou le règlement graphique donnerait la latitude à l'acquéreur de positionner l'accès de sa parcelle à un emplacement à sa convenance, il devra faire réaliser, par son entrepreneur de gros œuvre, un empierrement provisoire d'une épaisseur minimale de 0,30 m, sur la largeur de sa parcelle entre la limite du domaine public et sa construction.

Dans le cas où l'emplacement d'accès à la parcelle est imposé, tel qu'il est figuré au règlement graphique, son empierrement entre la chaussée et la limite de la parcelle est réalisé par la SNC LES VANNES ET LA GARNIERE.

2.11.1 PROPRETÉ ET SÉCURITÉ DU CHANTIER

Pour garantir une gestion optimale des déchets tout au long de la construction de son chantier, l'acquéreur s'engage à mettre en place des mesures strictes visant à assurer la propreté des lieux. Cela implique la mise en œuvre d'un tri sélectif rigoureux, l'installation de bennes adaptées à chaque type de déchet ainsi que le recours à des prestataires spécialisés pour l'évacuation et le recyclage des matériaux. En adoptant ces bonnes pratiques, il contribue non seulement à limiter l'impact environnemental de son projet, mais aussi à assurer un cadre de travail sain et sécurisé pour l'ensemble des intervenants sur le chantier.

Notamment en assurant la stabilité des échafaudages, l'acquéreur devra faire réaliser un empierrement provisoire suffisamment épais pour supporter les charges des camions et engins de chantier, sur toute l'emprise du parking non clos, tel qu'il est précisé sur le document graphique, entre la limite du domaine public ou collectif et la façade de la construction ; et éventuellement en périphérie de la maison. **Le parking non clos est la seule entrée autorisée sur la parcelle ; les entrepreneurs devront l'utiliser à l'exclusion de tout autre accès.**

Dans le cas d'un permis groupé, collectif, intermédiaire, tertiaire et autres, des dispositions seront prises lors de l'établissement du permis de construire, en accord avec l'aménageur de la ZAC.

2.11.2 RÉPARATION DES DÉGÂTS CAUSÉS

Les acquéreurs auront la charge des réparations des dégâts causés par leurs entrepreneurs, leurs ayant droit ou eux-mêmes, aux ouvrages de voirie, des réseaux divers et d'aménagement en général, exécutés par la SNC LES VANNES ET LA GARNIERE ; il incombera aux acquéreurs de se retourner contre leurs entrepreneurs. Les acquéreurs auront également la responsabilité de la terre végétale qui aura été stockée par l'aménageur.

Les entrepreneurs devront veiller en permanence à évacuer les boues qui auraient été entraînées sur la chaussée par les roues des camions et engins utilisés pour la construction de la maison.

Les réparations et nettoyages devront être réalisés à bref délai et en conformité des ouvrages préexistants, tels qu'ils auront été constatés lors de l'état des lieux qui sera annexé à l'acte authentique.

L'acquéreur devra imposer ces obligations et charges aux entrepreneurs participant à la réalisation de ses bâtiments et travaux par l'insertion des clauses nécessaires dans les marchés. En cas de défaillance des entrepreneurs dans la réparation des dégâts et le nettoyage des espaces communs, causés par eux, la SNC LES VANNES ET LA GARNIERE se retournera contre l'acquéreur reconnu seul responsable à l'égard de celle-ci. L'acquéreur répondra donc de toute remise en état et/ou nettoyage.

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 et ce, au prorata des Surfaces de Plancher allouées à chaque acquéreur.

Les acquéreurs solidairement responsables pourront répercuter cette obligation solidaire auprès de leurs constructeurs et entrepreneurs.

2.11.3 TERRE VÉGÉTALE

Dans le cadre de la réalisation de la ZAC l'aménageur sera amené à stocker de la terre végétale. Il est strictement interdit à quiconque de se servir de cette terre sans l'autorisation de l'aménageur.



2.11.4 CONSIGNATION CHEZ LE NOTAIRE

Pour couvrir les frais de réparation des dégâts éventuels ou nettoyage, commis aux ouvrages par les entrepreneurs des constructeurs ou par des véhicules de livraison des chantiers ou de déménagement, ou pour couvrir le remboursement de la terre végétale qui aurait disparu, une somme de 400 euros par logement individuel et de 100 euros par logement réalisé en habitat collectif, intermédiaire, logement individuel groupé, tertiaire ou autres, sera consignée chez le notaire le jour de la vente. Cette somme sera utilisée par la SNC LES VANNES ET LA GARNIERE pour 1) faire exécuter les réparations ou le nettoyage des voies du chantier, si toutefois, les entreprises de l'acquéreur étaient défaillantes, malgré les mises en demeures qui seraient faites par courrier, par la SNC LES VANNES ET LA GARNIERE à l'acquéreur ; 2) permettre d'acquérir la terre végétale de remplacement. Les sommes non utilisées seront restituées à l'acquéreur après réception définitive de l'ensemble des travaux, par la commune. Si ces sommes consignées s'avéraient insuffisantes, les acquéreurs s'engagent à supporter et régler les montants complémentaires.

2.11.5 RESTITUTION DES SOMMES

Le Notaire reversera à chacun des propriétaires ou au syndic directeur de l'association concernée, à due concurrence, les sommes qui n'auraient pas été utilisées pour l'entretien et les réparations des ouvrages de voirie ou par le rachat de la terre végétale. Une comptabilité des travaux de répartition sera remise au Notaire par la SNC LES VANNES ET LA GARNIERE ou le syndic directeur de l'association. Les sommes non utilisées seront restituées à l'acquéreur soit après la réception définitive, par la commune de chaque tranche de travaux, soit à partir du moment où l'acquéreur pourra transmettre à la SNC LES VANNES ET LA GARNIERE, une copie de la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux de sa construction, visée par la mairie, des photos de ses clôtures, des plantations et de l'accès à sa parcelle, réalisé, en conformité avec les prescriptions techniques, urbanistiques, architecturales de la ZAC.

2.11.6 POINTS DIVERS

Les entrepreneurs devront veiller notamment :

- à ne pas déposer de matériaux sur l'emprise des voies et des espaces communs, à ne pas brasser ou laisser tomber de mortier ou de béton sur les chaussées,
- à utiliser de préférence des toupies à béton équipées de tapis transporteur, de manière à ce que le véhicule puisse stationner sur la chaussée et ne manœuvre pas, évitant ainsi la détérioration des bords de chaussée,
- à utiliser de préférence une grue à un chargeur élévateur, dans le souci de détériorer le moins possible le sol de la parcelle et à ménager les voies et espaces publics,
- à ne rien déverser au réseau des eaux usées, et à ne déverser au réseau des eaux pluviales que des eaux ayant subi une décantation, de manière à ne pas entraîner de boues et de limons au réseau des eaux pluviales,
- à faire débarrasser les roues des camions et engins de chantier de la terre qu'elles pourraient déposer sur les chaussées et de nettoyer chaque jour la boue qui aurait pu y être transportée du fait du non-respect des prescriptions ci-dessus énoncées ; à ne pas faire circuler d'engins chenillés sur les voies, et à ne pas poinçonner les revêtements de chaussées et de trottoirs par des charges importantes, telles que celles appliquées sous les béquilles de stabilité des grues, pelles mécaniques ou autres engins.
- à préserver et entretenir en conformité avec le plan des plantations et espaces verts joint en annexe au présent dossier, les plantations réalisées sur les espaces communs (en limites séparatives ou limites sur les voies et emprises publiques), dans le cadre des travaux d'aménagement de l'opération.

2.11.7 SÉCURITÉ

En application du Document d'intervention, établi dans le cadre de la loi n°93-1418 du 31 décembre 1993 et des décrets n°94-1159 du 26 décembre 1994 et 95-543 du 4 mai 1995, l'entrepreneur devra clore son chantier. Les limites de la clôture ne devront pas excéder celles de la parcelle de l'acquéreur ; l'accès au chantier devra être exactement situé à l'emplacement de l'accès définitif de la parcelle.

Ces prescriptions ne sont pas limitatives et ne peuvent en aucun cas dégager la responsabilité des propriétaires de parcelles ni de leurs entrepreneurs.

2.11.8 INFORMATION

Toutes ces obligations devront être répercutées par l'acquéreur auprès de ses constructeurs et entrepreneurs.



/// 3 TITRE III - RÈGLES ET SERVITUDES D'INTÉRÊT GÉNÉRAL

3.01 ENTRETIEN DES EQUIPEMENTS ET ESPACES COMMUNS

3.01.1 PRINCIPE DE LA RÉTROCESSION À LA COLLECTIVITÉ

Les équipements et espaces communs doivent, en application du Traité de Concession d'Aménagement, entre la commune de Saint Père en Retz et l'aménageur, être rétrocédés à la collectivité.

3.01.2 ASSOCIATION SYNDICALE

Néanmoins l'aménageur, avant toute commercialisation de terrain, constitue une Association Syndicale des Propriétaires qui pourrait être activée avant l'achèvement de la Z.A.C., notamment pour la gestion et l'entretien de certains des équipements et/ou espaces communs, qu'il n'aurait pas été prévu d'être rétrocédés à la collectivité dans le dossier de réalisation.

Par la signature de l'acte consacrant la vente qui leur est consentie, les acquéreurs marquent d'ores et déjà leur consentement à l'adhésion de cette Association Syndicale des Propriétaires.

Il sera réclamé, au moment de la signature des contrats de vente, à chaque acquéreur d'un lot (un logement) la somme de Cent Euros (100 euros) à titre de provision pour l'activation éventuelle de l'A.S.L.

Cette somme couvrirait les frais de constitution, de déclaration et de publicité de l'ASL, ainsi que ses premières dépenses de fonctionnement.

S'il s'avère, le jour où la ZAC est terminée (acté par une délibération de la commune de Saint Père en Retz) que l'A.S.L. n'a pas été activée, la somme de Cent Euros (100 euros), sera restituée à chaque acquéreur par la comptabilité de l'Office Notarial ayant réalisé la vente.

3.02 SERVITUDES

L'acquéreur sera tenu de subir, sans indemnité, toutes les servitudes nécessitées par le passage sur son terrain et, éventuellement, dans les immeubles bâtis des canalisations publiques, d'eau, électricité, téléphone, éclairage public, égouts, etc ..., telles qu'elles seront réalisées, conformément au dossier de réalisation, par la SNC LES VANNES ET LA GARNIERE, la Commune, les concessionnaires ou pour leur compte.

3.03 TENUE GENERALE

Il ne pourra être établi, sur les façades des bâtiments ni sur les terrains, rien qui puisse nuire à la propreté, au bon aspect, à la tranquillité et à la sécurité des habitants. Il ne pourra, notamment, être exécuté aucun travail sur les bâtiments ou sur les terrains qui en modifierait l'aspect ou la fonction, tels qu'ils ont été prévus dans la déclaration préalable ou le permis de construire.

Les antennes extérieures seront tolérées dans la mesure où les antennes sous toiture ne pourraient donner une parfaite réception.

Dans le cas d'antennes paraboliques, elles seront obligatoirement posées de manière à être le moins possible visibles de la voie publique. Il est interdit à tout propriétaire ou locataire de louer pour publicité ou affichage ou d'employer soi-même, à cet effet, tout ou partie du terrain ou des constructions. Sauf dérogation accordée par la commune.

Chaque propriétaire devra respecter la destination de son terrain : espace vert, jardin, aménagement de loisir. Dès lors, il s'interdit toute exposition de linge, tout dépôt ou stationnement prolongé de caravane, camion, camping-cars etc... qui soit de nature à nuire au voisinage et à l'aspect général de la ZAC. De même toute citerne (fioul, gaz, eaux pluviales, etc...) devra être enterrée, toute citerne apparente étant interdite. Les récupérateurs d'eau pluviale qui ne pourraient être enterrés, devront être dissimulés par une protection végétale. Cette installation devra obtenir l'accord préalable de la commune.

3.04 ASSURANCES

Tout acquéreur devra faire assurer les constructions élevées sur son terrain à une compagnie solvable et pour leur valeur réelle. La police devra contenir une clause d'assurance contre le recours des voisins.

Le présent article n'est pas applicable aux administrations qui sont habituellement leur propre assureur.



3.05 LITIGES – SUBROGATION

Les dispositions contenues dans le titre III du présent cahier des charges de cession de terrain feront loi tant entre la SNC LES VANNES ET LA GARNIERE et l'acquéreur qu'entre les différents autres acquéreurs.

La SNC LES VANNES ET LA GARNIERE subroge, en tant que de besoin, l'acquéreur dans tous ses droits ou actions, de façon que tout acquéreur puisse exiger des autres, l'exécution des conditions imposées par les dispositions en cause.

4 TITRE IV - REGLES ANNEXES - NOTICE DEFINISSANT LES LIMITES DES PRESTATIONS REALISEES PAR L'AMENAGEUR AU TITRE DES DIFFERENTS RESEAUX

4.01 ELECTRICITE

La prestation de la SNC LES VANNES ET LA GARNIERE comprend tout le réseau haute tension et les transformateurs, les réseaux basse tension jusqu'aux coffrets de branchement en limite de la parcelle. Les acquéreurs devront raccorder leur alimentation basse tension dans ces coffrets pour desservir leur construction, ils devront raccorder les fourreaux de liaison « B » sur ceux qui ont été posés par la SNC LES VANNES ET LA GARNIERE en aval des coffrets de branchement.

4.02 RESEAUX TÉLÉPHONE

Les prestations de la SNC LES VANNES ET LA GARNIERE, comprenant exclusivement le génie civil du réseau, s'arrêtent à la pose du citerneau. La liaison « B » du branchement sera à la charge de l'acquéreur qui devra raccorder les fourreaux de la liaison « B » au citerneau posé par la SNC LES VANNES ET LA GARNIERE.

Le raccordement entre l'extrémité des fourreaux posés par l'aménageur et le point de répartition intérieur à la construction, sera exécuté par l'entreprise de l'acquéreur, sous le contrôle du service concessionnaire, qui aura dû être averti par l'acquéreur, avant la réalisation de ce raccordement, afin que le concessionnaire, puisse s'assurer de la conformité des travaux aux règlements en vigueur.

4.03 SERVICE DE L'EAU

Les prestations de la SNC LES VANNES ET LA GARNIERE s'arrêtent à la pose des canalisations dans les voiries principales et secondaires et au branchement de chaque parcelle, compris la pose de la borne à eau.

La pose, la location du compteur et la réalisation de la liaison entre les sorties du citerneau de comptage et la construction sont à la charge de l'acquéreur des parcelles.

4.04 EAUX USEES

Les prestations de la SNC LES VANNES ET LA GARNIERE s'arrêtent à la fourniture et à la pose des réseaux généraux et à la partie des branchements situés à l'extérieur des parcelles privatives ainsi qu'à la pose des boîtes à passage direct sur les branchements EU. La découpe de la cheminée PVC et la pose du tampon fonte de chaque branchement seront réalisées par l'aménageur lors des travaux de finition de la tranche.

4.05 EAUX PLUVIALES

Les prestations de la SNC LES VANNES ET LA GARNIERE s'arrêtent à la fourniture et à la pose des réseaux généraux et à la partie des branchements situés à l'extérieur des parcelles privatives. La découpe de la cheminée PVC et la pose du tampon fonte de chaque branchement seront réalisées par l'aménageur lors des travaux de finition de la tranche.

4.06 ECLAIRAGES PUBLICS

La prestation de la SNC LES VANNES ET LA GARNIERE comporte l'éclairage de toutes les voiries principales et secondaires, circulables par des automobiles ; l'éclairage des emprises privées, s'il y a lieu, est à la charge des acquéreurs.



4.07 VOIRIE

La prestation de la SNC LES VANNES ET LA GARNIERE comporte toutes voiries principales et secondaires, avec circulations piétonnes et éventuellement, cyclables, les accès aux parcelles entre la chaussée et la limite de propriété, les parkings banalisés sur les espaces communs, tels que ces ouvrages sont définis aux plans et pièces écrites du dossier de réalisation et du traité de concession d'aménagement.

Les voiries à l'intérieur des parcelles sont à la charge des acquéreurs, ainsi que leur raccordement sur les voiries principales et secondaires.

4.08 ESPACES VERTS

La plantation et l'aménagement de tous les espaces verts collectifs et publics à l'extérieur des parcelles privées, tels qu'ils sont prévus au plan d'aménagement, sont à la charge de la SNC LES VANNES ET LA GARNIERE. Les compléments de plantations à l'intérieur des lots privés sont à la charge des acquéreurs, excepté les plantations figurant sur le règlement graphique (les haies plantées sur le domaine privatif par le lotisseur et les noues réalisées sur le domaine public/privé). Les arbres existants, indiqués sur le plan de vente au 1/200ème et ceux conservés par l'aménageur, à l'issue des travaux de phase provisoire seront obligatoirement conservés par l'acquéreur. Une adaptation pourra être autorisée sur la zone constructible de la parcelle.

Dès la réalisation de chaque tranche d'espaces verts dus par l'aménageur, leur conformité sera constatée par un représentant de la Commune.

L'acquéreur de la parcelle devra imposer à ses entrepreneurs de prendre toutes dispositions pour ne pas dégrader les plantations existantes. Les plantations détériorées devront être remplacées par des végétaux de même force et de même espèce. S'il s'agit d'arbres importants, ils seront remplacés par les plus forts sujets qu'il est possible de trouver sur le marché.

4.09 DISTRIBUTION DU GAZ

Le concessionnaire réalise l'ensemble des réseaux sur voies et espaces communs jusque et y compris la fourniture et la pose des coffrets de branchements non équipés (en tranchées ouvertes par l'aménageur).

Lorsque les constructions sont à l'alignement, les constructeurs devront prendre toutes les mesures nécessaires à leur protection, tout particulièrement lorsque l'immeuble comporte des parkings enterrés ou semi-enterrés. L'équipement des coffrets et la réalisation de la liaison « B » sont à la charge de l'acquéreur.

Le tableau synoptique annexé résume les limites des prestations de la SNC LES VANNES ET LA GARNIERE.



4.10 TABLEAU DE REPARTITION DES PRESTATIONS



Nature des travaux	Prestations dues par l'aménageur	Prestations incombant aux acquéreurs de parcelles
Terrassement généraux	Tous les terrassements nécessaires pour la construction des voiries et des espaces communs, exclusivement dans leur emprise	Tous travaux de terrassement dans l'emprise des parcelles
Assainissement EU & EP	L'ensemble des réseaux et de leurs ouvrages annexes y compris la partie des branchements particuliers sous l'emprise des voiries et à 0,50m environ sous l'emprise de la parcelle	Les branchements sous l'emprise des parcelles privées raccordées sur la partie des branchements réalisés par l'aménageur.
Réseau d'eau potable et de défense contre l'incendie	L'ensemble du réseau, de ses raccordements aux réseaux existants, tous les ouvrages et appareils annexes, la partie des branchements particuliers compris entre la canalisation et l'emplacement de la borne y compris la fourniture et la pose de la borne	La partie du branchement constituant la liaison « B* », ainsi que la fourniture et la pose du compteur.
Voies	Toutes les chaussées, bordures et trottoirs allées piétonnes et tous aménagements hors l'emprise des parcelles privées	Tous les travaux sous le domaine des parcelles privées et notamment la démarcation en béton entre les domaines communs et privatif à l'entrée de la parcelle
Éclairage public	L'ensemble des réseaux et appareillages sous voies et espaces publics tels qu'ils sont figurés au plan de la ZAC	Tous ouvrages sous l'emprise privative.
Plantations	Celles qui sont prévues sur les espaces communs et publics	Celles qui pourraient être imposées par le règlement ou ses annexes, à réaliser sur les parcelles privées
Électricité	L'ensemble des réseaux sous voies publiques et des coffrets de branchements non équipés	L'équipement des coffrets de branchement et la liaison « B* »
Téléphone	L'ensemble des réseaux de fourreaux aiguillés et des chambres de tirage, des ouvrages annexes et en général de toutes les prestations sous le domaine public, compris regard de branchement sur parcelles	Tous travaux et aménagement dans l'emprise de la parcelle privative et la liaison « B* »
GAZ si le réseau public existe	L'ensemble des réseaux sous voies publiques et des coffrets de branchements non équipés	L'équipement des coffrets de branchement et la liaison « B* »

(* liaison B : partie du branchement comprise entre l'arrivée du réseau en limite du domaine privé et la construction)



ANNEXE au C.C.C.T. Méthode d'évaluation des dégats occasionnés aux arbres par les travaux



VALEUR DE L'ARBRE (méthode de la ville de BESANCON)

Cette feuille a pour objet le calcul de la valeur des arbres en fonction de leur espèce de leur valeur esthétique, de leur état sanitaire, de leur situation et de leur dimension.

Préservation des arbres présents sur la parcelle : Ces éléments devront dans la mesure du possible être conservés par l'acquéreur. Un retrait, élagage ou autre, pourra être envisagé sous réserve de validation par la commune, et à la charge de l'acquéreur. Le retrait s'effectuera sous conditions de validation par la commune au frais du propriétaire de la parcelle. Certains végétaux (haies, arbres ou autres) peuvent ne pas figurer sur les plans de vente mais être présents sur le terrain.

Indice des espèces		Indice de dimension : la dimension des arbres est donnée par leur circonférence à 1 m au dessus du sol			
Espèce	Valeur (€)	Dimensions	Indice	Dimensions	Indice
chêne rouge	3,70	10 à 14	0,5	260	23
bouleaux	4,57	15 à 22	0,8	280	24
frênes	3,84	23 à 30	1	300	25
tilleuls	2,82	40	1,4	320	26
séquoia & cyprès	2,91	50	2	340	27
chêne frinetto	4,12	60	2,8	360	28
tilleul argenté	3,13	70	3,8	380	29
sophora japonica	3,54	80	5	400	30
platanes	2,50	90	6,4	420	31
pins	3,75	100	8	440	32
liquidambers	4,27	110	9,5	460	33
charmes fastigés	4,89	120	11	480	34
érables platanoïdes	2,55	130	12,5	500	35
marronniers blancs	4,16	140	14	600	40
saules pleureurs	2,71	150	15	700	45
taxodium	1,77	160	16	800	50
aulnes cordata	1,83	170	17	900	55
marronnier rouge	5,83	180	18	1000	60
chênes verts	3,32	190	19	1100	65
liriodendrons	5,11	200	20	1200	70
catalpa	4,38	220	21	1300	75
peupliers	3,23	240	22	1400	80

Indice suivant la valeur esthétique et l'état sanitaire		Indice de situation	
Désignation	Indice	Désignation	Indice
sain,vigoureux solitaire remarquable	10	En centre-ville	10
sain,vigoureux en groupe de 2 à 5 remarquable	9	En agglomération	8
sain,vigoureux en groupe ou en alignement	8	En zone rurale	6
sain , végétation moyenne , solitaire	7		
sain , végétation moyenne , en groupe de 2 à 5	6		
sain,végétation moyenne en groupe ou en alignement	5		
peu vigoureux , agé , solitaire	4		
peu vigoureux , en groupe ou mal formé	3		
sans vigueur , malade	2		
arbre de peu de valeur	1		

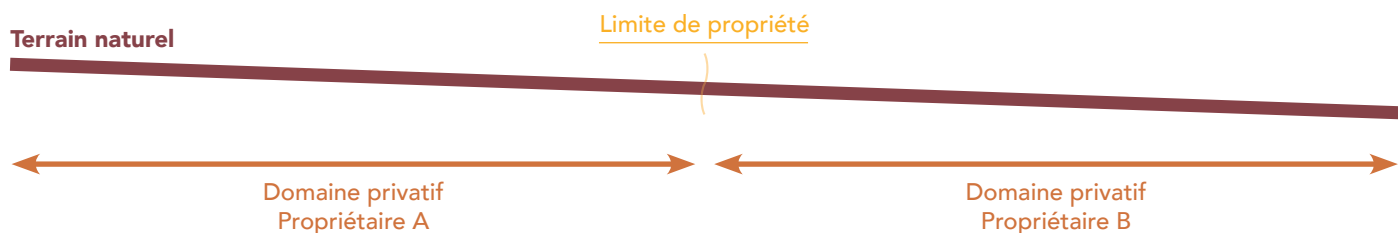
Exemple	Indice des espèces	Indice suivant la valeur esthétique et l'état sanitaire	Indice de situation	Indice de dimension	Valeur HT
Un chêne de 1,40m de circonférence	3,70	7	8	14	2 904,34 €



Note technique : **Rappel des règles du code civil sur les différences altimétriques entre deux propriétés**

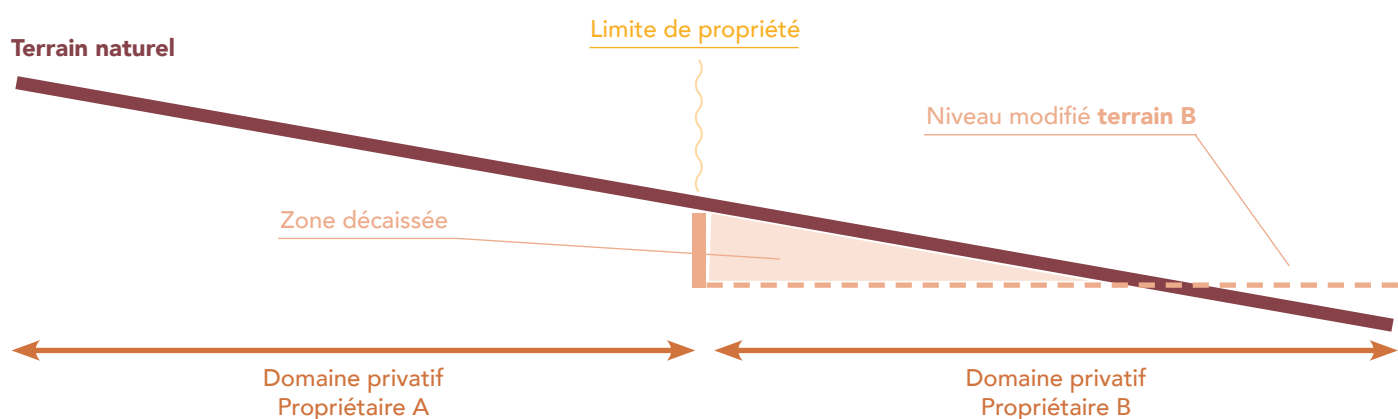
1^{er} Cas

Pas de modification du terrain naturel du propriétaire A et B : **Pas de problème d'Altimétrie**



2^{ème} Cas

Modification du terrain naturel **par un des deux propriétaires**

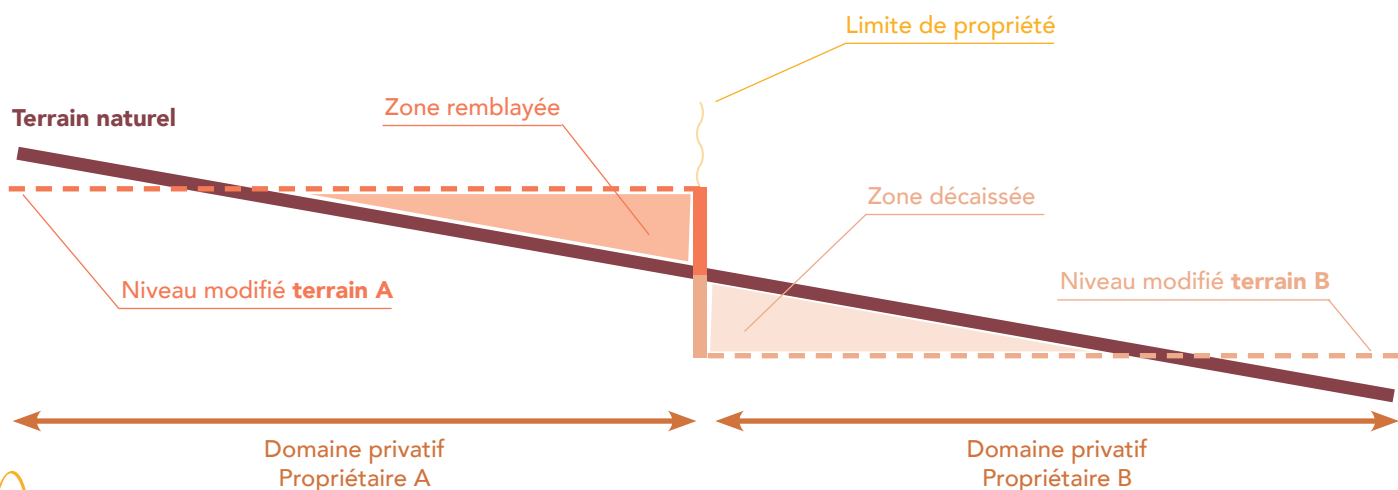


Le propriétaire B ayant décaissé ou remblayé son terrain, il doit financer entièrement le mur de soutènement ou trouver un autre moyen pour assurer la tenue de la terre de son voisin.

3^{ème} Cas

Modification du terrain naturel **par les deux propriétaires, en limite de propriété**

Les propriétaires A et B financent conjointement le système de retenue des terres voisines.



Veillez noter qu'une révision du PLUi est actuellement en cours. La réglementation relative à la hauteur des clôtures est susceptible d'évoluer, et les nouvelles dispositions, une fois approuvées, s'appliqueront directement au projet en lieu et place des règles actuellement en vigueur.

Nous vous invitons à vous référer au Plan Local d'Urbanisme (PLU) en vigueur dans la commune, afin de s'assurer de la conformité de votre projet. Un Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) est en cours de réalisation, celui-ci s'appliquera à l'implantation de votre clôture.

1^{er} Cas

Haie plantée sur le domaine privatif par le lotisseur en façade de lot pour les lots :

801 à 805 ; 807 à 827 ; 823 à 888

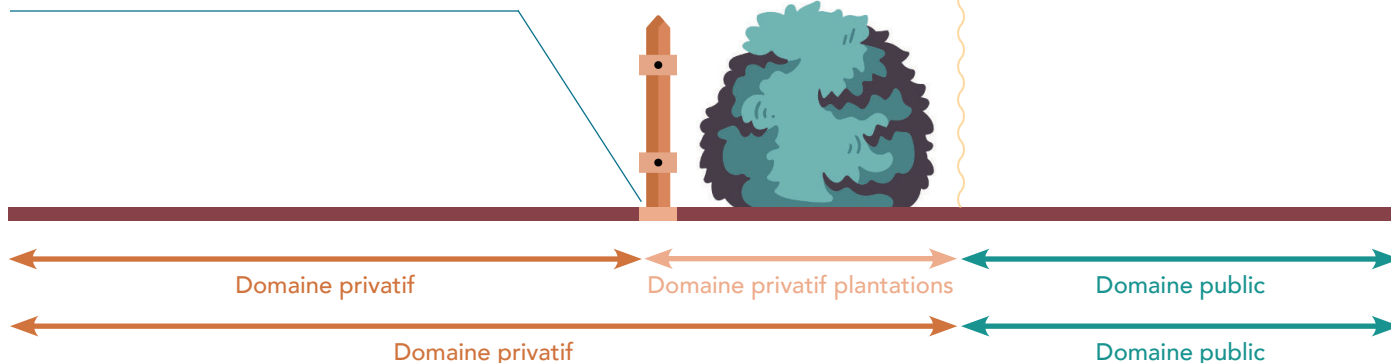
901 à 915 ; 917 à 924 ; 926 à 933 ; 935 à 967.

Haie plantée sur le domaine privatif par le lotisseur

Grillage éventuel implanté à 1.00m de la limite de propriété par l'acquéreur, **hauteur maximum de 1.20m**

Possibilité fondation arasée au niveau du sol

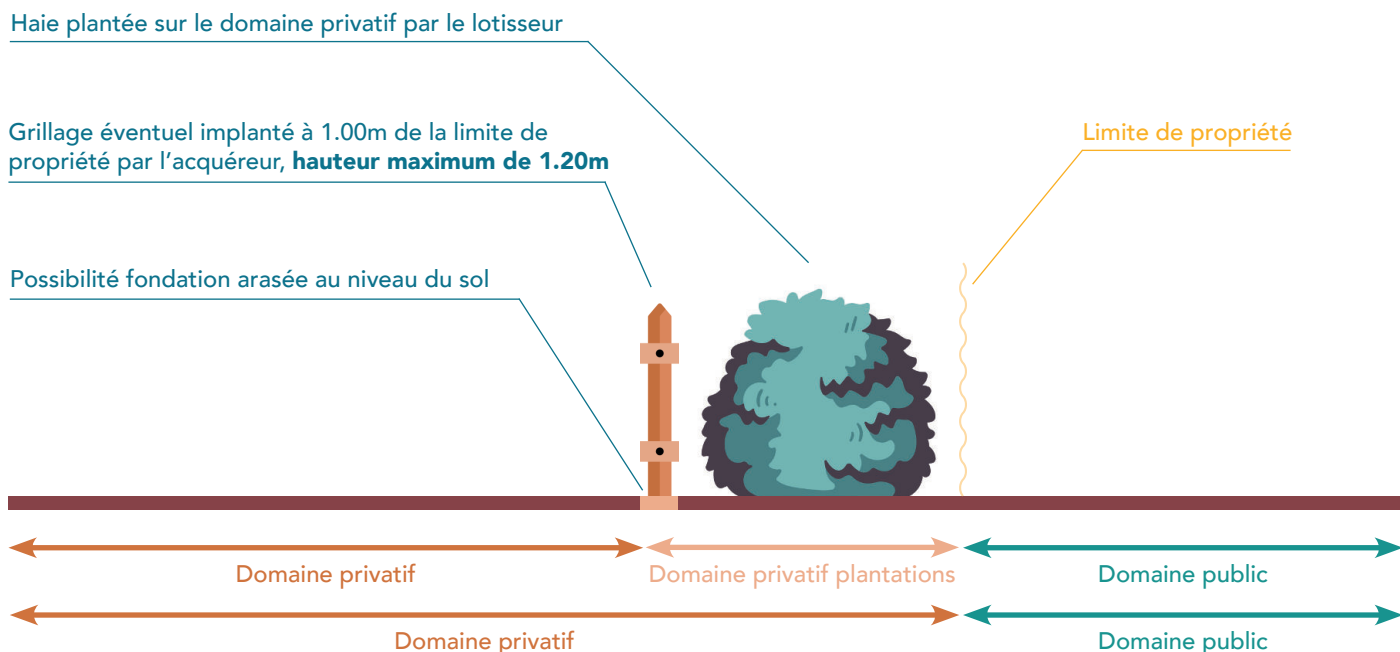
Limite de propriété



2^{ème} Cas

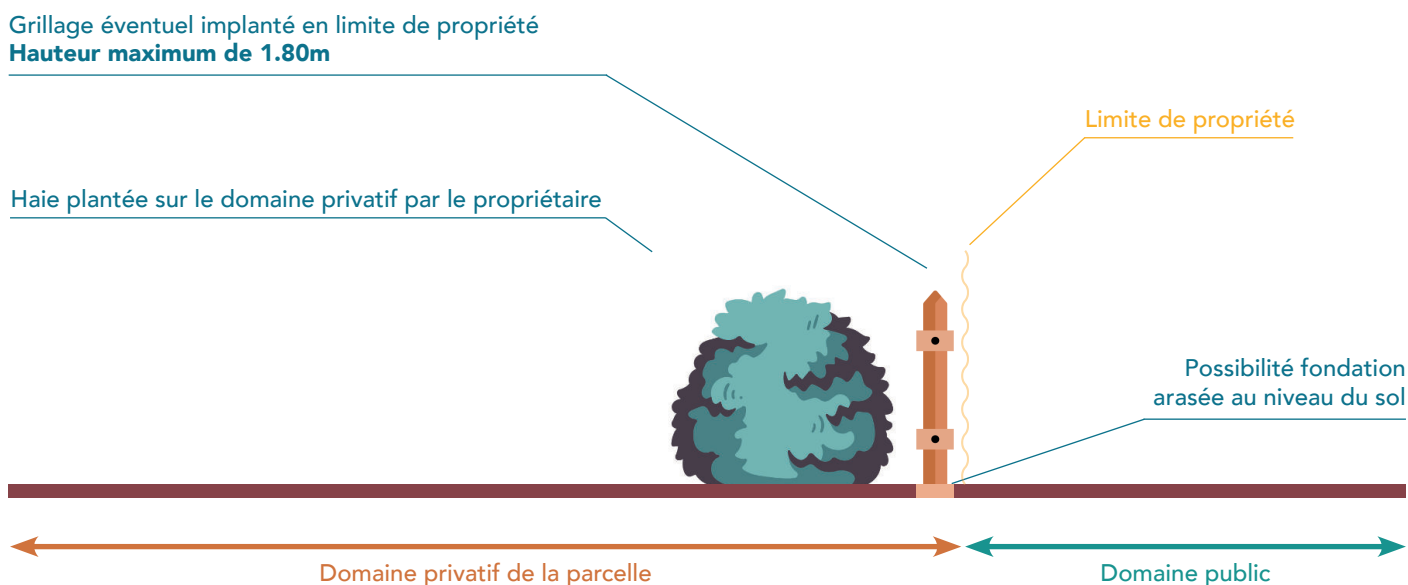
Haie plantée sur le domaine privatif par le lotisseur à l'arrière et/ou sur le coté de lot pour les lots :

801 à 828 ; 843 à 859 ; 901 ; 916 à 946 ;
901 à 915 ; 917 à 924 ; 926 à 933 ; 935 à 967.



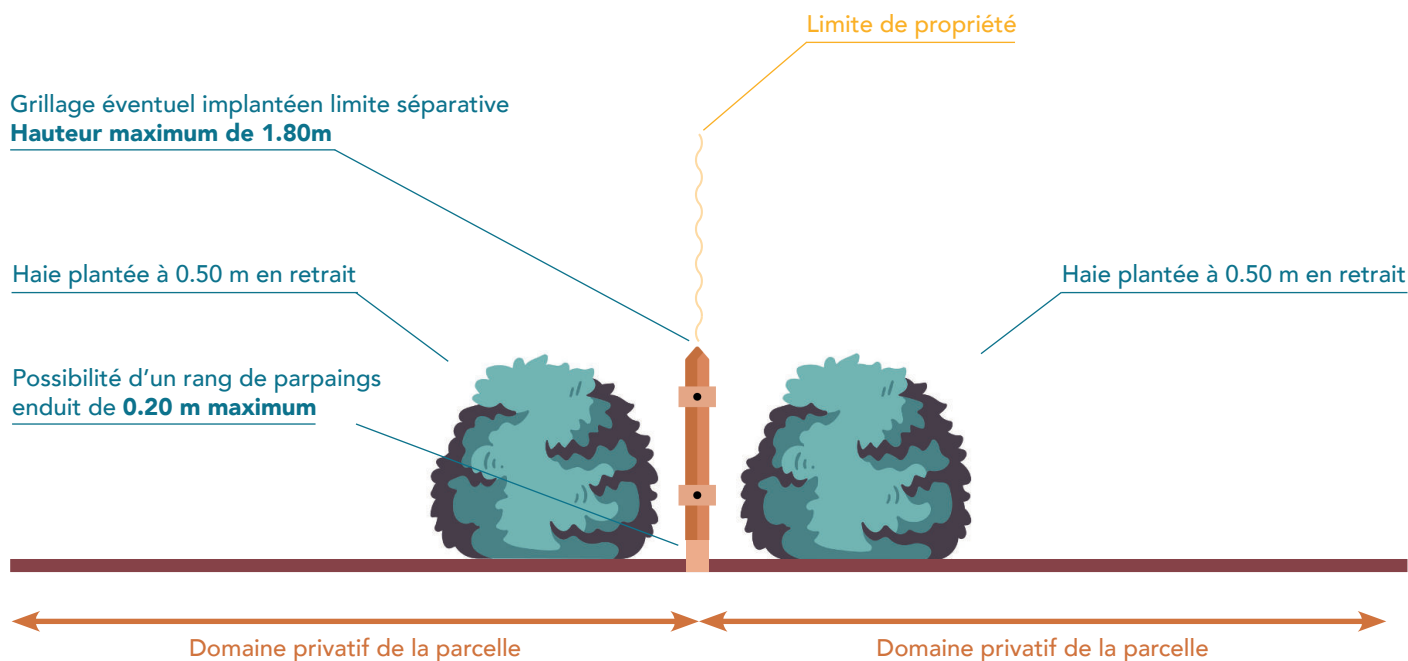
3^{ème} Cas

Haie plantée sur le domaine privatif par l'acquéreur (hors façade sur voie).



4^{ème} Cas

Haies plantées en limite séparative en arrière des habitations et fond de parcelles

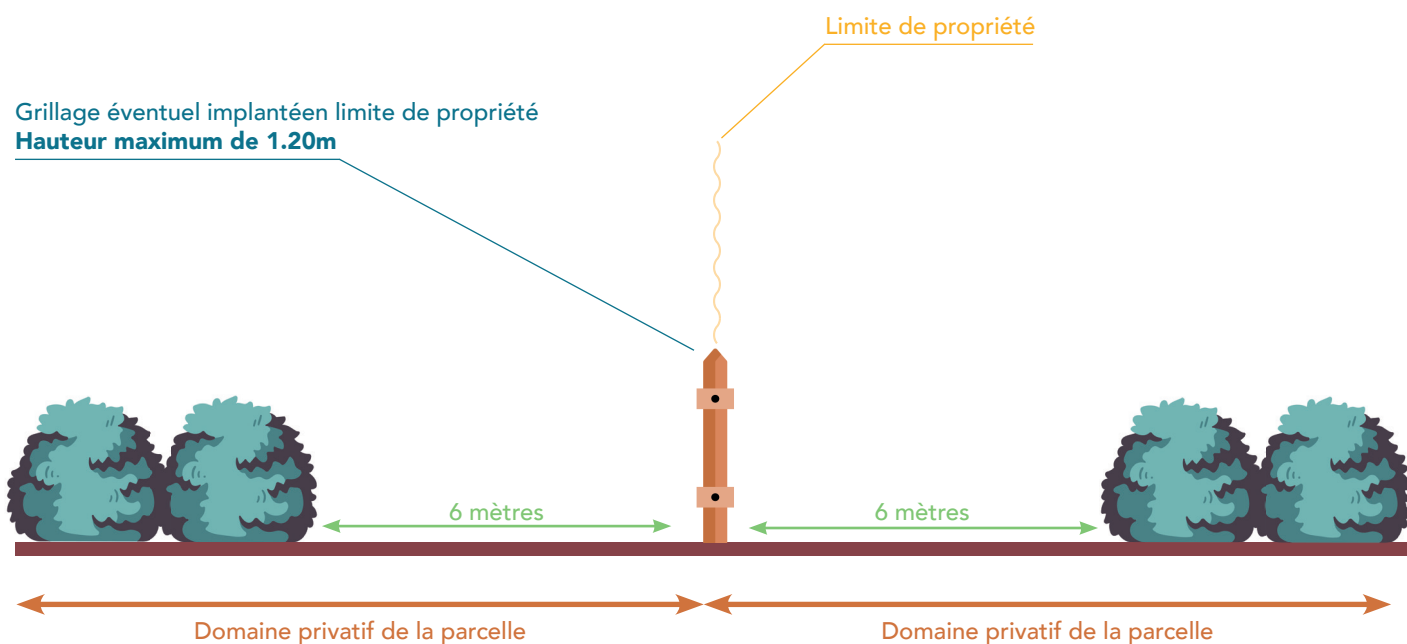


Nota : pour favoriser l'intimité des constructions accolées en limite séparative, un dispositif de mur ou claustra bois de 1.80 m de hauteur maximum peut être édifié sur une profondeur de 7 m à compter de l'arrière de la construction principale.

PRINCIPES D'IMPLANTATION DE CLOTURES

5^{ème} Cas

Clôture en limite séparative au droit de l'accès des parcelles, à l'avant des habitations : parkings du midi



ARBUSTES CHAMPÊTRES ADAPTÉS À LA TAILLE



caduc 1



caduc 2



caduc 3

CADUCS

Un arbuste à feuillage caduc se caractérise par la perte de ses feuilles en hiver

Charme
Erable champêtre
Noisetier
Genêt d'Espagne
Amélanchier
Lilas

Carpinus Betulus
Acer Campestre
Corylus Avellana
Spartium Junceum
Amélanchier
Syringa Vulgaris



persistant 1



persistant 2



persistant 3

PERSISTANTS

Les arbustes à feuillage persistant restent décoratifs toute l'année et ne demandent que peu d'entretien

Troène commun
Fusain d'Europ
Laurier tin
Laurier du Portugal
Houx
Crataegus

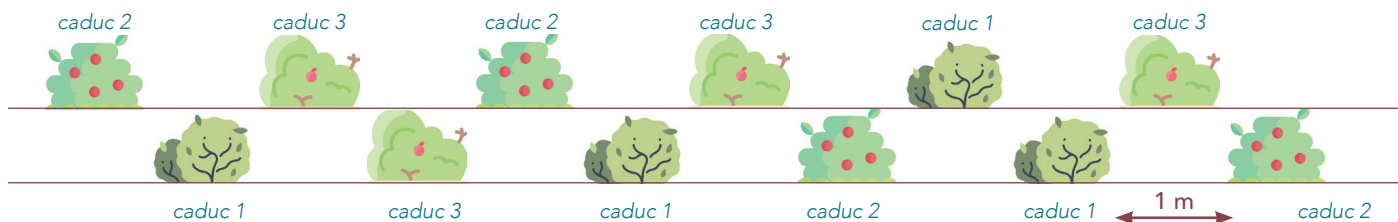
Ligustrum Vulgare
Euonymus Europaeus
Viburnum Tinus
Prunus Lusitanica
Ilex Aquilolium
Crataegus Paul Scarlet

DISPOSITIONS DE PRINCIPE

(Hors plantations en façade des lots réalisées par l'aménageur)

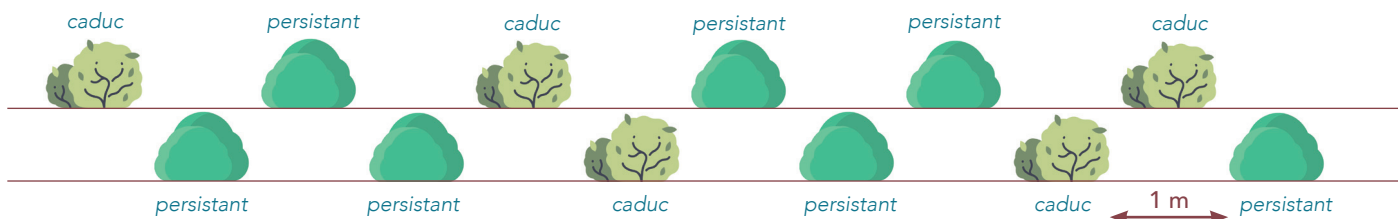
1^{ère} disposition

Entièrement caduque



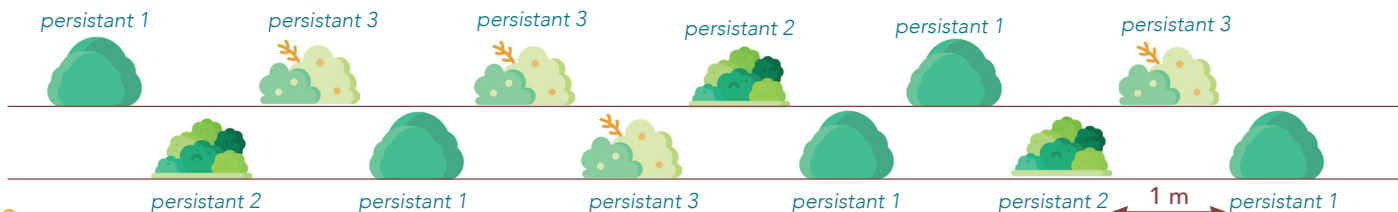
2^{ème} disposition

2/5 caduque et 3/5 persistante



3^{ème} disposition

Entièrement persistante



ACCÈS PARCELLES



Accès parcelle obligatoire (Largeur 6 mètres x 5 mètres)
Si portail : implantation en retrait de 5 mètres



PORTAILS



Possibilité piliers

2

PORTILLONS



Possibilité piliers



Partie 1/2

LOT	SUPERFICIE (m ²)	SURFACE DE PLANCHER (m ²)
801	318 m ²	140 m ²
802	305 m ²	140 m ²
803	295 m ²	140 m ²
804	301 m ²	140 m ²
805	386 m ²	140 m ²
806	459 m ²	170 m ²
807	391 m ²	140 m ²
808	248 m ²	140 m ²
809	225 m ²	140 m ²
810	227 m ²	140 m ²
811	228 m ²	140 m ²
812	230 m ²	140 m ²
813	232 m ²	140 m ²
814	234 m ²	140 m ²
815	235 m ²	140 m ²
816	237 m ²	140 m ²
817	239 m ²	140 m ²
818	238 m ²	140 m ²
819	235 m ²	140 m ²
820	244 m ²	140 m ²
821	363 m ²	140 m ²
822	237 m ²	140 m ²
823	232 m ²	140 m ²
824	220 m ²	140 m ²
825	220 m ²	140 m ²
826	220 m ²	140 m ²
827	220 m ²	140 m ²
828	574 m ²	170 m ²
829	271 m ²	140 m ²
830	263 m ²	140 m ²
831	267 m ²	140 m ²
832	300 m ²	140 m ²
833	300 m ²	140 m ²
834	268 m ²	140 m ²
835	259 m ²	140 m ²
836	320 m ²	140 m ²
837	320 m ²	140 m ²
838	306 m ²	140 m ²
839	321 m ²	140 m ²
840	335 m ²	140 m ²
841	320 m ²	140 m ²
842	320 m ²	140 m ²
843	320 m ²	140 m ²
844	295 m ²	140 m ²
845	265 m ²	140 m ²



Partie 2/2

LOT	SUPERFICIE (m ²)	SURFACE DE PLANCHER (m ²)
846	307 m ²	140 m ²
847	317 m ²	140 m ²
848	326 m ²	140 m ²
849	335 m ²	140 m ²
850	330 m ²	140 m ²
851	337 m ²	140 m ²
852	328 m ²	140 m ²
853	317 m ²	140 m ²
854	348 m ²	140 m ²
855	323 m ²	140 m ²
856	407 m ²	170 m ²
857	305 m ²	140 m ²
858	293 m ²	140 m ²
859	310 m ²	140 m ²
860	365 m ²	140 m ²
861	419 m ²	170 m ²
862	288 m ²	140 m ²
863	250 m ²	140 m ²
864	250 m ²	140 m ²
865	250 m ²	140 m ²
866	250 m ²	140 m ²
867	250 m ²	140 m ²
868	263 m ²	140 m ²
869	275 m ²	140 m ²
870	300 m ²	140 m ²
871	300 m ²	140 m ²
872	300 m ²	140 m ²
873	278 m ²	140 m ²
874	328 m ²	140 m ²
875	374 m ²	140 m ²
876	305 m ²	140 m ²
877	297 m ²	140 m ²
878	328 m ²	140 m ²
879	324 m ²	140 m ²
880	300 m ²	140 m ²
881	250 m ²	140 m ²
882	250 m ²	140 m ²
883	250 m ²	140 m ²
884	250 m ²	140 m ²
885	250 m ²	140 m ²
886	250 m ²	140 m ²
887	299 m ²	140 m ²
888	333 m ²	140 m ²



Partie 1/2

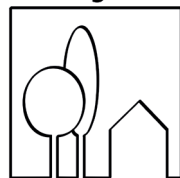
LOT	SUPERFICIE (m ²)	SURFACE DE PLANCHER (m ²)
901	337 m ²	140 m ²
902	301 m ²	140 m ²
903	302 m ²	140 m ²
904	287 m ²	140 m ²
905	309 m ²	140 m ²
906	313 m ²	140 m ²
907	317 m ²	140 m ²
908	318 m ²	140 m ²
909	318 m ²	140 m ²
910	322 m ²	140 m ²
911	314 m ²	140 m ²
912	304 m ²	140 m ²
913	308 m ²	140 m ²
914	281 m ²	140 m ²
915	298 m ²	140 m ²
916	413 m ²	170 m ²
917	300 m ²	140 m ²
918	300 m ²	140 m ²
919	315 m ²	140 m ²
920	285 m ²	140 m ²
921	315 m ²	140 m ²
922	285 m ²	140 m ²
923	300 m ²	140 m ²
924	267 m ²	140 m ²
925	494 m ²	170 m ²
926	315 m ²	140 m ²
927	294 m ²	140 m ²
928	286 m ²	140 m ²
929	275 m ²	140 m ²
930	348 m ²	140 m ²
931	304 m ²	140 m ²
932	311 m ²	140 m ²
933	302 m ²	140 m ²
934	418 m ²	140 m ²
935	291 m ²	140 m ²



Partie 2/2

LOT	SUPERFICIE (m ²)	SURFACE DE PLANCHER (m ²)
936	261 m ²	140 m ²
937	255 m ²	140 m ²
938	285 m ²	140 m ²
939	288 m ²	140 m ²
940	249 m ²	140 m ²
941	275 m ²	140 m ²
942	246 m ²	140 m ²
943	267 m ²	140 m ²
944	251 m ²	140 m ²
945	252 m ²	140 m ²
946	228 m ²	140 m ²
947	264 m ²	140 m ²
948	244 m ²	140 m ²
949	226 m ²	140 m ²
950	226 m ²	140 m ²
951	226 m ²	140 m ²
952	226 m ²	140 m ²
953	226 m ²	140 m ²
954	301 m ²	140 m ²
955	344 m ²	140 m ²
956	395 m ²	140 m ²
957	370 m ²	140 m ²
958	296 m ²	140 m ²
959	367 m ²	140 m ²
960	310 m ²	140 m ²
961	304 m ²	140 m ²
962	346 m ²	140 m ²
963	327 m ²	140 m ²
964	375 m ²	140 m ²
965	250 m ²	140 m ²
966	250 m ²	140 m ²
967	265 m ²	140 m ²
Ilot A	1 345 m ²	1 800 m ²





PARTIE 2

CAHIER DES CHARGES ARCHITECTURALES

ZAC DES VANNES ET DE LA GARNIERE

Cahier des charges architecturales – Avril 2025

Document réalisé en collaboration avec la Commune de Saint-Père-en-Retz
et Monsieur ROUSSEAU Jean Luc, l'urbaniste de la ZAC



Le présent Cahier des Charges Architecturales (C.C.A.) a pour objet de fixer les règles applicables sur les lots et îlots de la ZAC des Vannes et de la Garnière.

Le C.C.A. s'applique en sus du droit des tiers et des règles du document d'urbanisme communal Zone 1AUB du PLU, auxquelles il convient de se référer pour l'élaboration de tout projet.

Il est complété par un règlement graphique : règlement et règlement graphique sont deux documents indissociables.

1 - PRISE EN COMPTE DES CARACTERISTIQUES DU TERRAIN

Chacune des parcelles présente des caractéristiques spécifiques qui doivent être prises en compte impérativement dès le début des études du projet : forme du lot, topographie, orientation, disposition par rapport aux voies et aux espaces publics, configuration des accès...

Ces données constituent le point de départ de l'étude architecturale du projet de construction qui doit **s'adapter aux caractéristiques du terrain et non l'inverse**.

Le découpage parcellaire projeté est matérialisé sur le document graphique réglementaire annexé.

2 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Elle devra tenir compte des **caractéristiques particulières de chaque terrain** (pentes, façade en contrehaut ou en contrebas de la voie, orientation nord ou sud, parcelle d'angle, etc....), ainsi que de l'implantation des constructions des parcelles mitoyennes.

L'implantation des constructions édifiées sur les îlots doit respecter **une cohérence d'alignement et de continuité architecturale**.

A cette fin, un document graphique d'implantation fixe les règles communes à respecter sur chaque parcelle.

Le volume principal sera édifié dans l'emprise figurée en plan par une trame bleue :

- les annexes non accolées et aménagements extérieurs (terrasses, préaux, piscines, ...) peuvent être implantés à l'extérieur de ces emprises.

L'accès automobile à la parcelle est figuré par une aire de stationnement privative qui doit rester non close.

Conforme au règlement de la **Zone 1AUB du PLU** :

Sur les parcelles à accès jumelé, les deux constructions doivent obligatoirement être accolées en limite séparative, de manière à constituer un ensemble bâti cohérent. Cette liaison peut être assurée par un préau, non clos, prolongeant le volume principal.

Vis-à-vis des autres limites, les constructions s'implanteront soit sur la limite, soit avec un retrait d'au moins 2 mètres.

Sur les parcelles à accès inversé, le garage sera édifié en limite séparative, indépendamment de la construction principale, au contact de l'aire de stationnement privative.

Les lignes de faîtage des volumes secondaires seront généralement de direction parallèle ou perpendiculaire au faîtage du volume principal. Des dispositions particulières peuvent être admises pour les parcelles à façade sur voie restreinte (desserte d'angle) ou présentant une limite biaisée.



ASPECT EXTERIEUR

Dans le respect des règles du document d'urbanisme communal, les constructions devront justifier d'une cohérence d'ensemble avec les projets voisins et tenir compte des dispositions suivantes :



Adaptation au terrain

Les constructions doivent s'adapter au terrain existant de manière à **assurer des accès de niveau en façade avant ou arrière.**

Les aménagements extérieurs nécessaires pour compenser une différence de niveau au droit des seuils devront être étudiés avec de simples emmarchements ou jeux de terrasses localisés, bordés de plantations arbustives, de manière à **éviter tout effet artificiel de remblai ou de déblai. Ces dispositions devront figurer dans le dossier de Permis de construire.**



Volumétrie

De manière générale, le volume des constructions projetées doit garantir des raccordements cohérents avec celui des constructions existantes ou à édifier sur les terrains avoisinants, et s'organiser en fonction de la situation particulière du terrain (parcelles en angle de rues...).

Les constructions localisées près d'une limite comportant des haies arborées, existantes ou à créer, devront conserver sur cette limite un gabarit adapté au volume de la végétation.

Les volumes jumelés en limite séparative auront des dimensions et une implantation permettant de limiter au maximum pour chaque bâtiment la surface de pignon restant libre.



Hauteur

Conforme au règlement de la zone **1 AUB du PLU**, en vigueur à la date du dépôt du présent dossier de réalisation.

La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel, ne peut excéder **7 mètres à l'égout des toitures et 9 mètres au point le plus haut.**





Façades

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par :

- la simplicité et les proportions de leurs volumes
- la qualité des matériaux
- l'harmonie des couleurs
- leur tenue générale : les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions

Conformément au règlement de la Zone 1AUB, des formes architecturales d'expression contemporaine sont autorisées si elles s'insèrent harmonieusement dans le paysage environnant.

La recherche d'animation et de qualité urbaine doit orienter le choix des matériaux employés dans la conception des façades et des pignons.

Les façades doivent présenter **une animation suffisante** par le jeu sobre des matériaux, les détails de modénature (bandeaux, appuis, encadrements, garde-corps...) et la couleur des portes et fenêtres.

Les parements et enduits de base seront de la teinte des enduits traditionnels à chaux et sable. Des enduits et parements de ton contrasté ou bardages bois pourront être utilisés en panneaux participant à l'animation des façades.



Pignons et façades d'angle

Les constructions localisées en angle de deux voies ou d'un espace public, feront l'objet d'une recherche particulière de composition d'ensemble des différentes façades.



Toitures

La couverture du volume principal sera réalisée :

Conformément au règlement de la zone 1 AUB du PLU, en vigueur à la date du dépôt du dossier de réalisation.

Les constructions présenteront soit des toitures à pentes dites traditionnelles, soit des toitures terrasse ou à faible pente, soit une combinaison des deux.



Dans le cas de toitures traditionnelles, les couvertures des constructions et des annexes devront être réalisées en tuiles demi-rondes de teinte rouge nuancée.

La pente doit être comprise entre 15° (26,8%) et 25° (46,6%), et identique à celle de la construction mitoyenne à laquelle elle s'accôle.

Dans le cas de toitures terrasses ou à faible pente, la végétalisation sera privilégiée et les matériaux de couverture devront en tout cas présenter un aspect compatible avec leur perceptibilité. Les toits à faible pente seront masqués par un acrotère pour s'apparenter à un toit terrasse.

Lucarnes et châssis de toit

Les lucarnes et les châssis de toit s'adaptent mal à la tuile demi-ronde mais ne sont pas interdits. Cependant il peut être envisagé des verrières intégrées à la pente, en accroche sur la rive basse de toiture, ou des frontons permettant l'organisation de percements de faible largeur en partie haute de la façade, et d'éclairer ainsi des volumes sous comble.

Cette animation ponctuelle de la toiture n'est admise que si elle accompagne l'ordonnancement et le rythme des façades.

Panneaux solaires

Les capteurs seront constitués de modules à faible largeur, posés en longueur dans le sens de la pente et intégrés dans l'épaisseur de la couverture. Ils seront regroupés en panneau et calés en rive de toiture avec un aspect de verrière ou panneau vitré, intégré au volume construit.

La pose de capteurs en faible surface peut également être réalisée en couverture d'annexe (appentis), de véranda ou en pose inclinée en partie basse d'un mur (aspect de châssis).

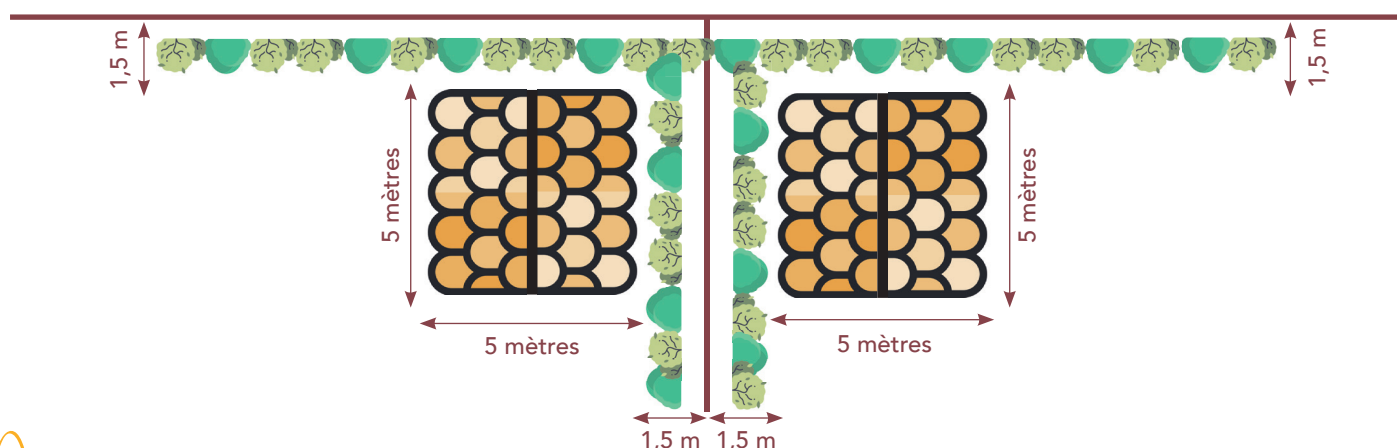


Annexes

Les constructions des annexes seront réalisées en bois à lames verticales de teinte foncé ou en maçonneries enduites dito maison, à condition d'être intégrées dans une masse végétale.

Le volume des annexes non accolées à la construction principale sera limité aux dimensions suivantes : **surface 20 M2, hauteur à l'égout : 2,50 M., hauteur au faîtage : 4,00 M., hauteur acrotère : 3,00 M.**

Il n'est autorisé qu'une construction annexe non accolée à la construction principale par logement, obligatoirement implantée sur la limite repérée au règlement graphique.





Vérandas

Elles seront composées avec le volume de la maison, en continuité de la pente du toit ou sous forme de verrière ou panneaux vitrés intégrés au volume construit.

Le projet de véranda doit donc être anticipé dès l'origine dans la volumétrie de la construction principale pour réserver les hauteurs de façade et emprises nécessaires à sa réalisation.



Clôtures

Veillez noter qu'une révision du PLUi est actuellement en cours. La réglementation relative à la hauteur des clôtures est susceptible d'évoluer, et les nouvelles dispositions, une fois approuvées, s'appliqueront directement au projet en lieu et place des règles actuellement en vigueur.

Afin de renforcer le caractère végétal des aménagements, les clôtures, tant sur les voies et emprises publiques que sur les limites séparatives et retours des stationnements non clos, seront constituées par **une haie vive dense** réalisée à partir d'un mélange d'au moins 3 essences diverses de feuillus non persistants ou persistants (voir liste jointe en annexe n°1).

Les haies de conifères (*thuyas, ifs, cupressus et autres hybrides...*) ou de feuillus d'une seule espèce (*laurier palme, cotonéaster, pyracanthas...*) sont notamment interdites.

Cette haie pourra éventuellement être complétée par un **grillage plastifié vert foncé devant respecter une hauteur maximum de 1,20 m sur les voies et 1,80 m sur les autres emprises publiques ou en limites séparatives.**

Afin de favoriser l'intimité des constructions accolées en limite séparative, **un dispositif de mur de 1,80 m de hauteur maximum peut être édifié sur une profondeur de 7 m à compter de l'arrière de la construction principale.**

Les portails, portillons et piliers éventuels seront d'un dessin simple, de teintes et matériaux s'harmonisant avec la végétation. Les teintes blanches sont notamment exclues.

Un point localise au document graphique la position du portillon arrière de certains lots.

Un plan détaillé précisant les essences végétales, la nature et l'implantation des éléments de clôture, en périphérie de la parcelle et des places de stationnement, sera obligatoirement joint au projet de la construction principale.





Espaces libres, plantations

Le projet doit préciser le détail des aménagements extérieurs aux constructions, le traitement des accès et du terrain, en faisant notamment apparaître les surfaces conservées en pleine terre et celles prévues pour être aménagées avec les caractéristiques des revêtements projetés.

La surface pouvant être imperméabilisée est limitée aux emprises des constructions, celles-ci pouvant être par ailleurs être équipées pour assurer la rétention des eaux pluviales.

Le sol non bâti doit être aménagé en excluant les surfaces imperméabilisées : stationnement sur dalles gazon ou bandes de roulement, terrasses en éléments non jointifs, allées et cours en sol stabilisé ou autre revêtement perméable...

Les arbres existants sur les parcelles devront être préservés. Cette protection inclut également les plantations réalisées sur les parcelles et espaces publics dans le cadre de l'aménagement paysager de la ZAC.

Dans l'intérieur du périmètre visé par le présent cahier des charges, aucune distance n'est imposée pour les plantations d'arbres qui peuvent avoir lieu sur les limites des parcelles. Cette disposition réglementaire particulière se substitue de droit aux règles supplétives prévues à l'article 671 du Code Civil.

Les bandes arborées figurées au plan de composition en limites séparatives et fonds de parcelles seront plantées de haies bocagères composées d'arbres et arbustes en mélange de plusieurs espèces de feuillus, non persistants ou persistants (voir liste en annexe n°1).



Stationnement

Chaque projet de construction devra impérativement prévoir **un minimum de 3 places de stationnement sur la parcelle.**

Ces emplacements devront être implantés conformément aux indications du document graphique joint, en bénéficiant d'un accès direct au domaine public. La largeur de cet accès ne pourra en aucun cas excéder celle figurant sur le plan.

La troisième place devra être intégrée ou accolée au volume de la construction principale, et sa réalisation devra être simultanée à celle du bâtiment.

Dans le cas où cette intégration ne serait pas techniquement possible, un emplacement adapté devra être aménagé dans la continuité de l'entrée de la parcelle. Le projet devra également intégrer la possibilité d'aménager un garage à cet emplacement ultérieurement.





Essences à Préconiser

Cette liste, donnée pour information, ne revêt pas un caractère limitatif. Il est simplement demandé que les haies privatives en périphérie des lots soient prioritairement et majoritairement composées avec les essences citées, sans pour autant exclure les autres plantes et arbustes décoratifs que l'on réservera plutôt pour l'intérieur du jardin.

Les plantations seront toujours composées d'arbres ou d'arbustes en mélange de plusieurs espèces de feuillus, non persistants ou persistants.

ARBUSTES ET ARBRISSEAUX - Essences communes :

Ajonc d'Europe, Argousier, Arroche, Bourdaine, Bruyères, Buis, Charme, Cognassier, Cornouiller sanguin, Eglantier, Fusain d'Europe, Genêt à balai, Houx, Laureau, Laurier sauce, Laurier-tin, Lilas commun, Noisetier commun, Olivier de Bohème, Poiriers, Pommiers, Pruniers, Prunellier, Saule roux, Saule cendré, Saule à oreillettes, Saule rampant, Seringa, Sureau noir, Tamaris d'Angleterre, Troène commun, Viorne Obier...

ARBRES - Essences communes :

Aulne glutineux, Bouleau verruqueux, Bouleau pubescent, Châtaignier commun, Chêne pédonculé, Chêne vert, Cormier, Erable champêtre, Frêne élevé, Merisier, Orme champêtre, Peuplier tremble, Robinier, Saule blanc...

ARBRES - Autres essences :

Alisier torminal, Arbousier, Chêne Tauzin, Chêne Sessile, Figuier, Frêne à feuilles étroites, Hêtre, Marronnier, Néflier, Noyer commun, Sorbier des oiseaux, Tilleul à grandes feuilles, Tilleul à petites feuilles...

LIANES :

Bryone dioïque, Lierre, Chèvrefeuille, Clématite, Houblon, Vigne, Vigne vierge...



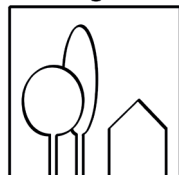
Essences à Proscrire

Les Laurier-palme, Thuya, ou bien encore Cyprès (et autres hybrides), sont proscrits pour diverses raisons :

- Ces essences assèchent les sols situés à leur pied, et rendent impossible toute autre culture,
- Elles sont sensibles aux maladies et aux parasites, et alors, c'est toute la haie qui est condamnée,
- Elles nécessitent des tailles constantes (3 fois par an) pour maintenir une hauteur acceptable,
- Elles ne sont pas favorables à la faune et ne donnent jamais de fleur,
- Ce type de haie produit un paysage monotone et identique en toute saison, sans lien avec les variations des paysages de la région.



BESNIER
aménagement



255 rue de la Renaudière /// 44300 NANTES /// 02 40 49 21 22

www.besnier-amenagement.com

