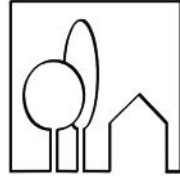


**BESNIER**  
aménagement



# PAULX

## ZAC MULTI-SITES

CAHIER DES CHARGES - TRANCHES 1 - 2 - 4

Mars 2024



# À SAVOIR SUR LA ZAC

L'ensemble des éléments ci-dessous sont donnés à titre indicatif, il est impératif de se référer en priorité au P.L.U de la commune.

## Informations sur l'opération



**BESNIER aménagement - Chargé d'Opération de la ZAC :** Axel GAONAC'H - [axel.gaonach@besnier-amenagement.fr](mailto:axel.gaonach@besnier-amenagement.fr)  
A contacter par courriel pour toute demande technique concernant votre lot (*joindre photos ou documents pour justificatif*).



**Architecte urbaniste de la ZAC :** ROUSSEAU Architecte - Monsieur Jean Luc ROUSSEAU - [jl.rousseau.urba@orange.fr](mailto:jl.rousseau.urba@orange.fr)  
**Le projet du permis de construire doit être soumis à l'avis et la validation de l'Architecte urbaniste de la ZAC avant dépôt au service instructeur (Sud Retz Atlantique).**



**Les démarches pour le dépôt du Permis de Construire se font en dématérialisé sur la plateforme en ligne gratuite,** accessible depuis le site de la commune : <https://www.paulx.fr/demarches-durbanisme/>



**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) :** 1AUz du PLU en vigueur  
(<https://www.paulx.fr/demarches-durbanisme/>)



**SAUR :** <https://www.saurclient.fr/abonnement-et-raccordement/jemmenage-ou-je-fais-construire>



**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, citerneaux 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 3 ou 5 mètres minimum en retrait de la limite séparative, selon l'indication au plan de vente.**



**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 17° (31%) et 25° (46,6%), et identique à celle de la construction moyenne 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.**



**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 une clôture rigide gris anthracite devant respecter **une hauteur maximum de 1,50 m en façade 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 5 à 7 m à compter de l'arrière de la construction principale et jusqu'à 4 m à compter de l'avant de la construction principale.**



**Stationnement :** Il doit être réalisé au moins 3 places par logement. Les places de stationnement sur chaque parcelle sont obligatoirement réalisées : **pour au moins deux d'entre elles sur l'emplacement de 6m x 5m figuré ou 7m x 5m figuré au document graphique et donnant directement sur le domaine public,** la troisième étant intégrée ou accolée au volume de la construction principale et réalisée simultanément avec la construction principale. Si la troisième place ne pouvait être intégrée au volume principal, un emplacement adéquat devra être dédié sur la parcelle pour cette troisième place. Le projet devra prendre en compte la possibilité de réalisation d'un garage, ultérieurement.



**Annexes :** Le volume des annexes non accolées à la construction principale sera limité aux dimensions suivantes :  
**Surface 20 m<sup>2</sup>      Hauteur à l'égout 3 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
2.06 Aires de stationnements	9
2.07 Établissement des projets – Coordination des travaux	10
2.07.1 Étude de sol	10
2.07.2 Établissement des projets	10
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	12
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
3.01.1 Principe de la rétrocession à la collectivité	14
3.01.2 Association Syndicale	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 Eau potable	15
4.04 Eaux usées	15
4.05 Eaux pluviales	15
4.06 Éclairages publics	15
4.07 Voirie	15
4.08 Espaces verts	16
4.09 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
Principes de haies vives	23
Accès parcelles : types de portails et portillons	24
Tableau de surfaces de plancher	25

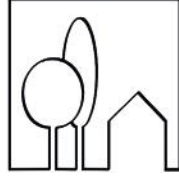
**PARTIE 2**

Cahier des charges architecturales	27
------------------------------------	----

**LEXIQUE TECHNIQUE**

	35
--	----





## **PARTIE 1**

# **CAHIER DES CHARGES DE CESSION DE TERRAINS**



## PRÉAMBULE

### 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 SAS BESNIER AMENAGEMENT, 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 SAS BESNIER AMENAGEMENT 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 SAS BESNIER AMENAGEMENT.

**0.01.3** Le Titre I est constitué par des dispositions de caractère mixte, c'est-à-dire à la fois contractuelles entre la SAS BESNIER AMENAGEMENT 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 SAS BESNIER AMENAGEMENT 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 SAS BESNIER AMENAGEMENT déclarant, en tant que de besoin, stipuler au profit de chacun d'eux.

**0.01.4** Lorsque la SAS BESNIER AMENAGEMENT 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 SAS BESNIER AMENAGEMENT 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](http://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 SAS BESNIER AMENAGEMENT 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 SAS BESNIER AMENAGEMENT, 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 SAS BESNIER AMENAGEMENT 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 SAS BESNIER AMENAGEMENT 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 SAS BESNIER AMENAGEMENT, 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 SAS BESNIER AMENAGEMENT 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 SAS BESNIER AMENAGEMENT 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, l'acquéreur pourra procéder à la cession globale des terrains ou si une partie des constructions a déjà été effectuée, à la vente globale de la partie des terrains non encore utilisée, à charge pour le bénéficiaire de la cession, de réaliser ou d'achever les travaux de construction. Avant toute cession, l'acquéreur devra aviser la SAS BESNIER AMENAGEMENT au moins 4 mois à l'avance, de ses intentions.

La SAS BESNIER AMENAGEMENT pourra, jusqu'à l'expiration de ce délai, exiger que :

- Les terrains lui soient cédés à un acquéreur désigné ou agréé par elle.

L'acquéreur est cependant autorisé à céder le terrain à un organisme de crédit-bail, à la condition expresse que celui-ci consente le crédit-bail au profit de l'acquéreur lui-même.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables en cas de mise en co-propriété des locaux dans les termes de la Loi n°65-557 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. Chaque parcelle n'est habilitée à recevoir qu'un seul logement, excepté pour les permis groupés ou collectifs. Si une modification du règlement graphique de l'opération était nécessaire à la réalisation de la construction, il serait à la charge de l'acquéreur.**



## 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 SAS BESNIER AMENAGEMENT 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 SAS BESNIER AMENAGEMENT 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 SAS BESNIER AMENAGEMENT 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. 2.10.1), 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 SAS BESNIER AMENAGEMENT, ne peut, en aucun cas, réclamer à celle-ci la moitié du coût d'établissement de la clôture. Il en supportera seul la charge.

Les acquéreurs auront le choix d'installer un portillon, à leurs charges, donnant accès au chemin piéton, en limite de propriété. **Sont concernés les lots 129 à 134, 209 et 210.**

### 2.03 DESSERTE DE TERRAINS CÉDÉS

La limite des prestations dues par la SAS BESNIER AMENAGEMENT 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 SAS BESNIER AMENAGEMENT, 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 SAS BESNIER AMENAGEMENT 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 ainsi que, éventuellement, du versement des taxes et indemnités de branchement à l'égout susceptible de lui être réclamé par la Commune ou le service public. Il s'engage à faire réaliser les travaux de remise en état à ses frais dans le mois des dégradations.

Si aucun retour n'a été fait à l'aménageur ou au notaire de l'opération lors de l'état des lieux et avant la signature de l'acte authentique de vente, l'acquéreur est responsable de l'état et du bon fonctionnement de ses branchements et des canalisations desservant le lot qu'elles soient sur le domaine public ou privé.

### 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.

## 2.06 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, constructions d'immeubles et d'habitat intermédiaire 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.

Pour limiter l'imperméabilisation des sols, le revêtement du sol des aires de stationnement sera en green-block, en dalles plastiques engazonnées ou en pavés à joints enherbés.

Pour l'utilisation d'enrobé bitumineux ou de béton, un aménagement de style « passage de roue » (bandes d'une largeur d'environ 50 cm, allant de l'espace public au garage) est obligatoire.

Si la nature du revêtement est identique à celui des trottoirs, il sera obligatoirement réalisé, sur la parcelle en limite du domaine public un seuil en béton ou en pavés délimitant parfaitement le domaine privé du domaine collectif.

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

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, service des Eaux, téléphone, exploitants de réseaux câblés, etc...). L'acquéreur s'engage à laisser constamment libre, l'accès aux compteurs.



## 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](mailto: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 SAS BESNIER AMENAGEMENT.**

L'attention de l'acquéreur est attirée sur le fait qu'il n'est autorisé au maximum sur chaque parcelle, qu'une seule construction principale d'un seul logement, excepté pour les îlots collectifs et les permis groupés.

**Un plan détaillé précisant les essences végétales, la nature et l'implantation des éléments de clôture sera obligatoirement joint au projet de construction.**

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 SAS BESNIER AMENAGEMENT 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 SAS BESNIER AMENAGEMENT 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 cotes du terrain naturel sur chacune des limites de la parcelle, comme mentionnées sur les plans de vente au 1/200ème remis par la SAS BESNIER AMENAGEMENT. 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.**

## 2.10 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 1AUz 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, un garage ou carport, 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 3 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 (deserte d'angle) ou présentant une limite biaisée.

### 2.10.1 INTERVENTION DE L'EXPERT GÉOMÈTRE

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.**

L'implantation étant à la charge de géomètre-expert, sa responsabilité sera remise en cause pour toute erreur d'implantation.



## 2.11 EXECUTION DES TRAVAUX PAR LES ENTREPRENEURS DES ACQUEREURS

Les ouvrages de voiries sont reconnus être livrés par la SAS BESNIER AMENAGEMENT en parfait état.

Si les éléments techniques donnent 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 empiérement provisoire d'une épaisseur minimale de 0,30 m, sur une largeur de 6 m, entre la chaussée et la limite de la parcelle. Dans le cas où l'emplacement d'accès à la parcelle est imposé, tel qu'il est figuré au plan de vente, son empiérement entre la chaussée et la limite de la parcelle est réalisé par la SAS BESNIER AMENAGEMENT.

### 2.11.1 PROPRETÉ ET SÉCURITÉ DU CHANTIER

Pour permettre une meilleure gestion des déchets pendant toute la durée de construction de son chantier, les acquéreurs veilleront à ce que les déchets de chantier qu'elle qu'en soit leur matière et les débris faisant suite à un déménagement, palettes, cartons et autres, soient évacués dans une déchetterie.

De manière à assurer la propreté de son chantier et la sécurité du personnel appelé à y travailler, notamment en assurant la stabilité des échafaudages, l'acquéreur devra faire réaliser un empiérement 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 SAS BESNIER AMENAGEMENT ; 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 SAS BESNIER AMENAGEMENT 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 sera consignée chez le notaire le jour de la vente, cette somme sera utilisée par la SAS BESNIER AMENAGEMENT pour :

1 - faire exécuter 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 SAS BESNIER AMENAGEMENT à l'acquéreur ;

2 - permettre d'acquérir la terre végétale de remplacement. 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, à due concurrence, les sommes qui n'auraient pas été utilisées pour l'entretien et les réparations des ouvrages de voirie ou pour le rachat de la terre végétale. Une comptabilité des travaux de répartition sera remise au Notaire par la SAS BESNIER AMENAGEMENT.

**Les sommes non utilisées seront restituées à l'acquéreur après la signature de l'acte authentique de rétrocession des espaces communs entre la commune et la SAS BESNIER AMENAGEMENT.**

#### 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 Paulx 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 Paulx) 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 SAS BESNIER AMENAGEMENT, 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 SAS BESNIER AMENAGEMENT et l'acquéreur qu'entre les différents autres acquéreurs.

La SAS BESNIER AMENAGEMENT 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 SAS BESNIER AMENAGEMENT comprend tout le réseau haute tension et les transformateurs, les réseaux basse tension jusqu'aux coffrets de branchement de la parcelle. Les acquéreurs devront raccorder leur alimentation basse tension dans ces coffrets pour desservir leur construction, ils devront raccorder les fourreaux venant de leur construction sur ceux qui ont été posés par la SAS BESNIER AMENAGEMENT en aval des coffrets de branchement.

### 4.02 RESEAUX TÉLÉPHONE

Les prestations de la SAS BESNIER AMENAGEMENT s'arrêtent à la pose du citerneau. La liaison intérieure à la parcelle entre le citerneau et la construction sera à la charge de l'acquéreur qui devra raccorder les fourreaux de la liaison « B » au citerneau posé par la SAS BESNIER AMENAGEMENT.

### 4.03 EAU POTABLE

Les prestations de la SAS BESNIER AMENAGEMENT s'arrêtent à la fourniture et à la pose du réseau d'adduction d'eau potable jusqu'au coffret de branchement de la parcelle privative.

### 4.04 EAUX USÉES

Les prestations de la SAS BESNIER AMENAGEMENT 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 SAS BESNIER AMENAGEMENT 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 SAS BESNIER AMENAGEMENT comporte l'éclairage de toutes les voiries principales et secondaires (suivant précisions indiquées au dossier de réalisation), 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 SAS BESNIER AMENAGEMENT 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, sont à la charge de la SAS BESNIER AMENAGEMENT. Les compléments de plantations à l'intérieur des lots vendus sont à la charge des acquéreurs.

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. Le tableau synoptique annexé résume les limites des prestations de la SAS BESNIER AMENAGEMENT



## 4.09 TABLEAU DE REPARTITION DES PRESTATIONS



Nature des travaux	Prestations dues par l'aménageur	Prestations incombant aux acquéreurs de parcelles
<b>Terrassement généraux</b>	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
<b>Assainissement EU &amp; EP</b>	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.
<b>Réseau d'eau potable et de défense contre l'incendie</b>	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.
<b>Voiries</b>	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
<b>Éclairage public</b>	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.
<b>Plantations</b>	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
<b>Électricité</b>	L'ensemble des réseaux sous voies publiques et des coffrets de branchements non équipés	L'équipement des coffrets de branchement et la liaison « B* »
<b>Téléphone</b>	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* »

(\* 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 dégâts 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.

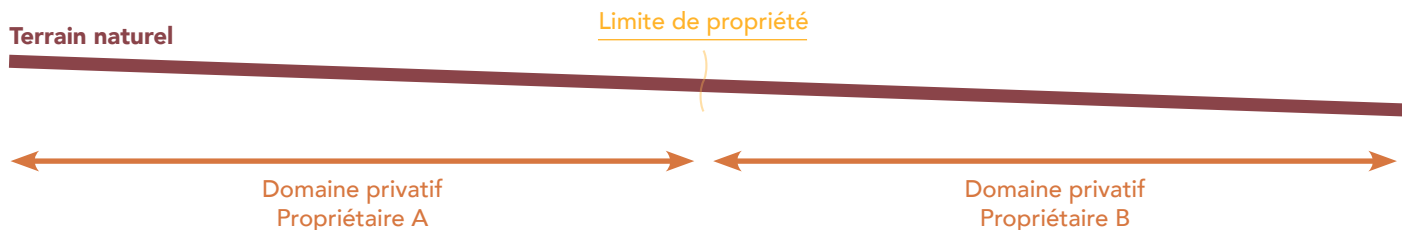
Indice des espèces		Indice de dimension : la dimension des arbres est donnée par leur circonférence à 1 m au dessus du sol			
Espèce	Valeur (€)	Dimensions	Indice	Dimensions	Indice
chêne rouge	3,70	10 à 14	0,5	260	23
bouleaux	4,57	15 à 22	0,8	280	24
frênes	3,84	23 à 30	1	300	25
tilleuls	2,82	40	1,4	320	26
séquoia & cyprès	2,91	50	2	340	27
chêne frinnetto	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, âgé, solitaire	4		
peu vigoureux, en groupe ou mal formé	3		
sans vigueur, malade	2		
arbre de peu de valeur	1		

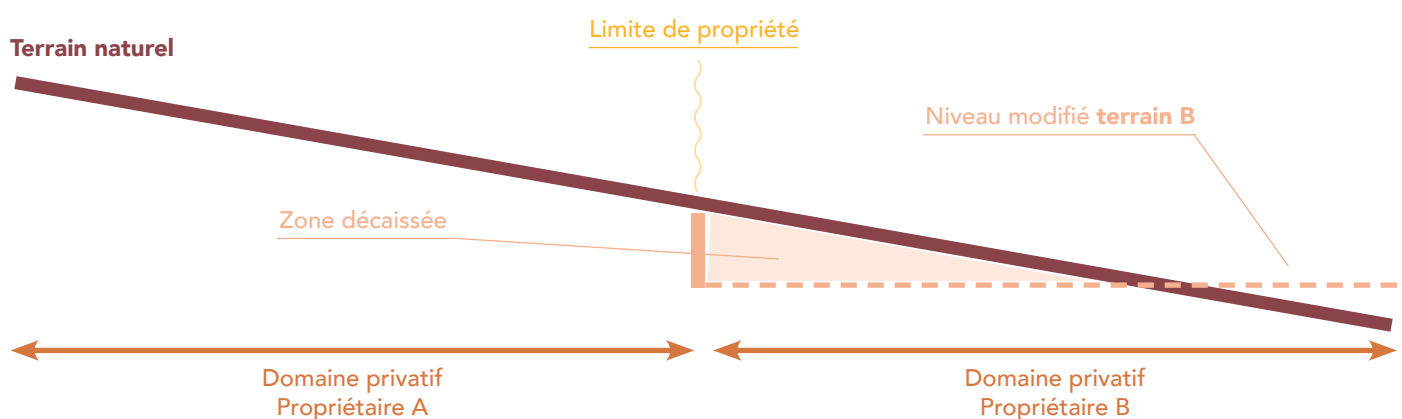
Exemple	Indice des espèces	Indice suivant la valeur esthétique et l'état sanitaire	Indice de situation	Indice de dimension	Valeur HT
Un chêne de 1,40m de circonférence	3,70	7	8	14	2 904,34 €

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

### 1<sup>er</sup> Cas Pas de modification du terrain naturel du propriétaire A et B : Pas de problème d'Altimétrie



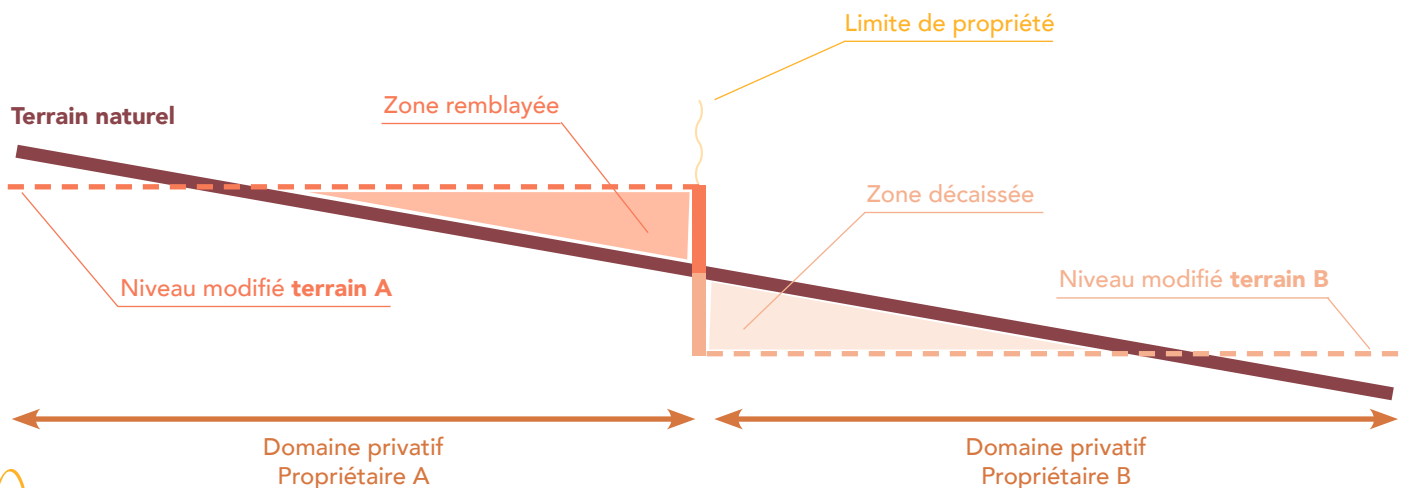
### 2<sup>ème</sup> Cas Modification du terrain naturel par un des deux propriétaires



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<sup>ème</sup> 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.



### 1<sup>er</sup> Cas

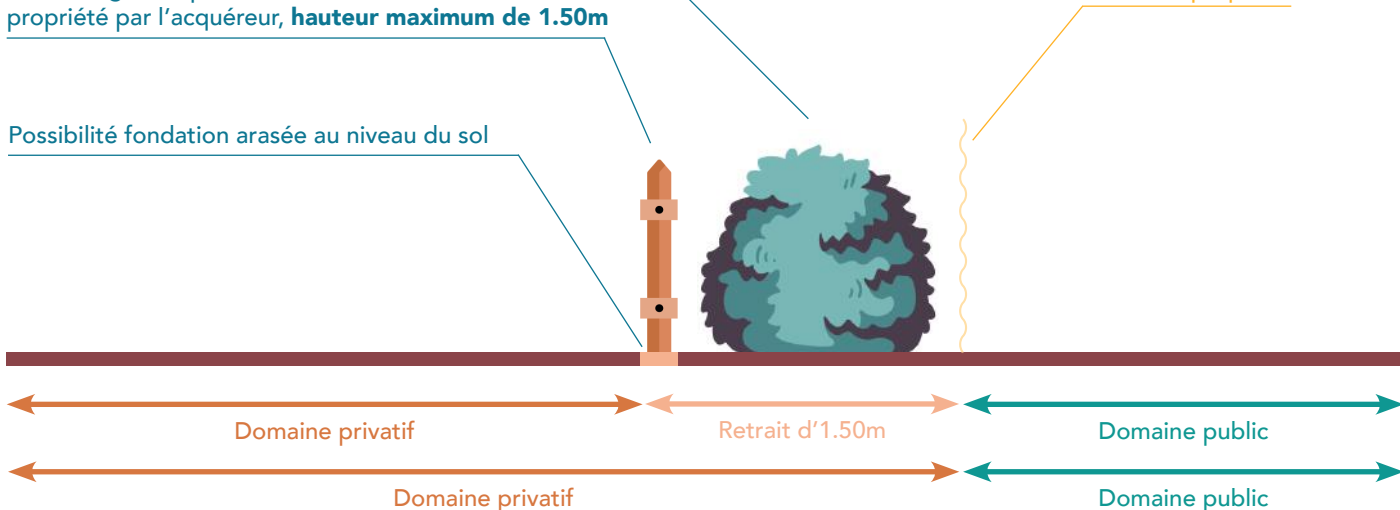
### Haie plantée sur le domaine privatif en façade de lot.

Haie plantée sur le domaine privatif par le lotisseur

Clôture rigide implantée à 1.50m de la limite de propriété par l'acquéreur, hauteur maximum de 1.50m

Possibilité fondation arasée au niveau du sol

Limite de propriété



### 2<sup>ème</sup> Cas

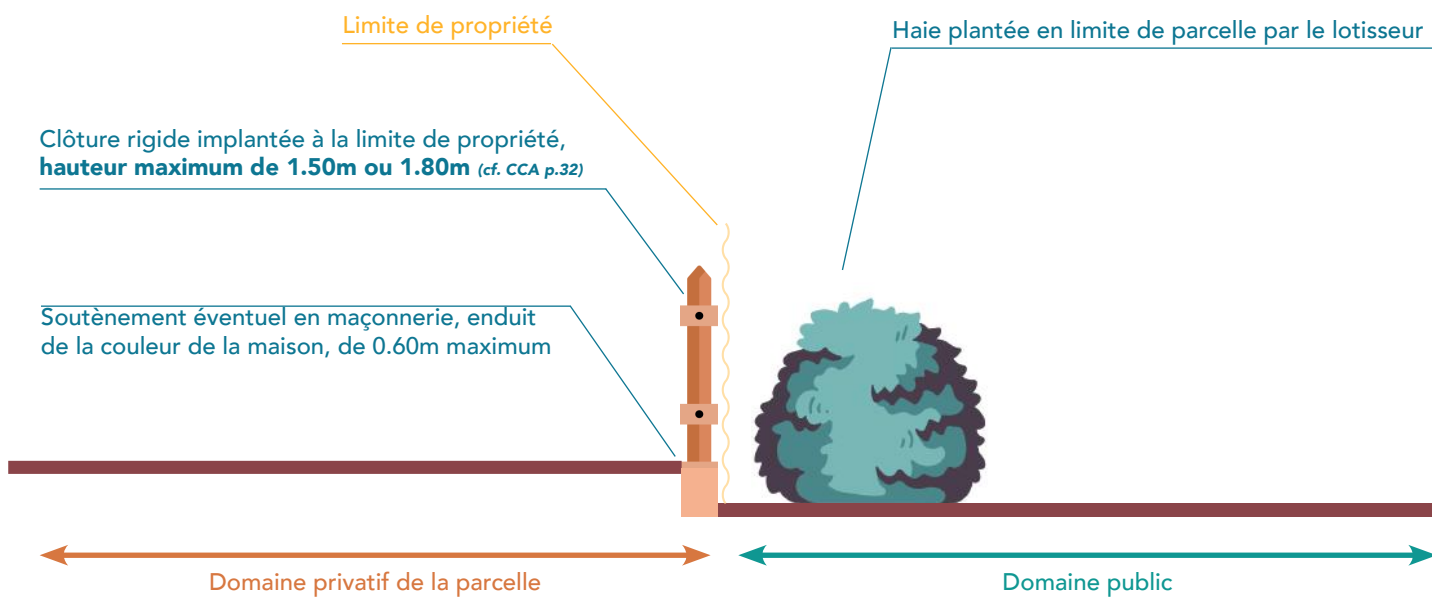
### Haie plantée sur le domaine public par le lotisseur.

Limite de propriété

Clôture rigide implantée à la limite de propriété, hauteur maximum de 1.50m ou 1.80m (cf. CCA p.32)

Soutènement éventuel en maçonnerie, enduit de la couleur de la maison, de 0.60m maximum

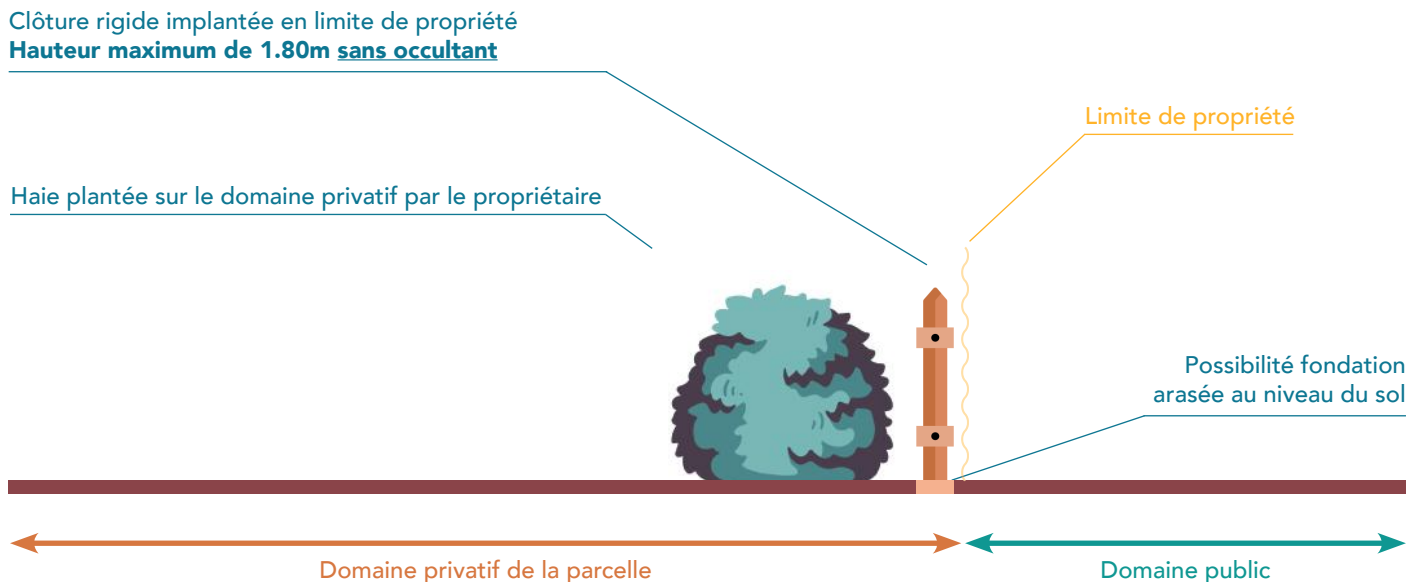
Haie plantée en limite de parcelle par le lotisseur



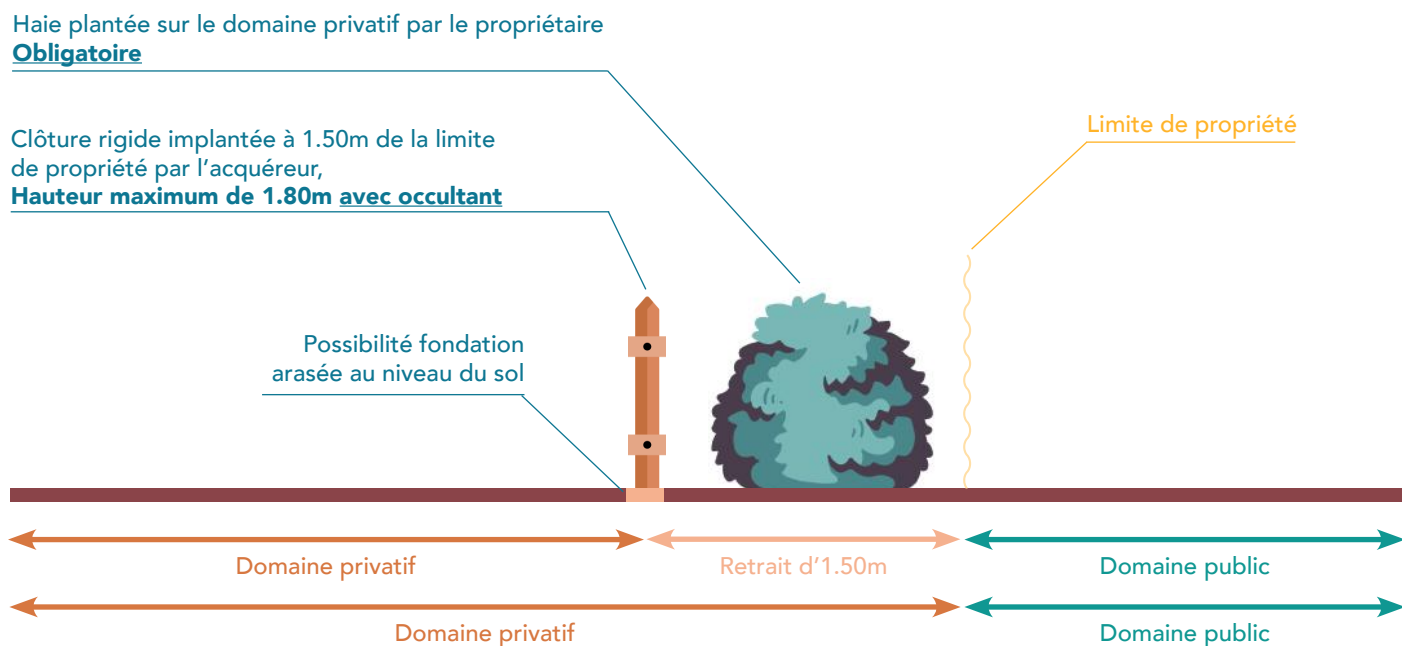


## PRINCIPES D'IMPLANTATION DE CLOTURES

### 3<sup>ème</sup> Cas Haie plantée sur le domaine privatif (hors façade sur voie), sans occultant.

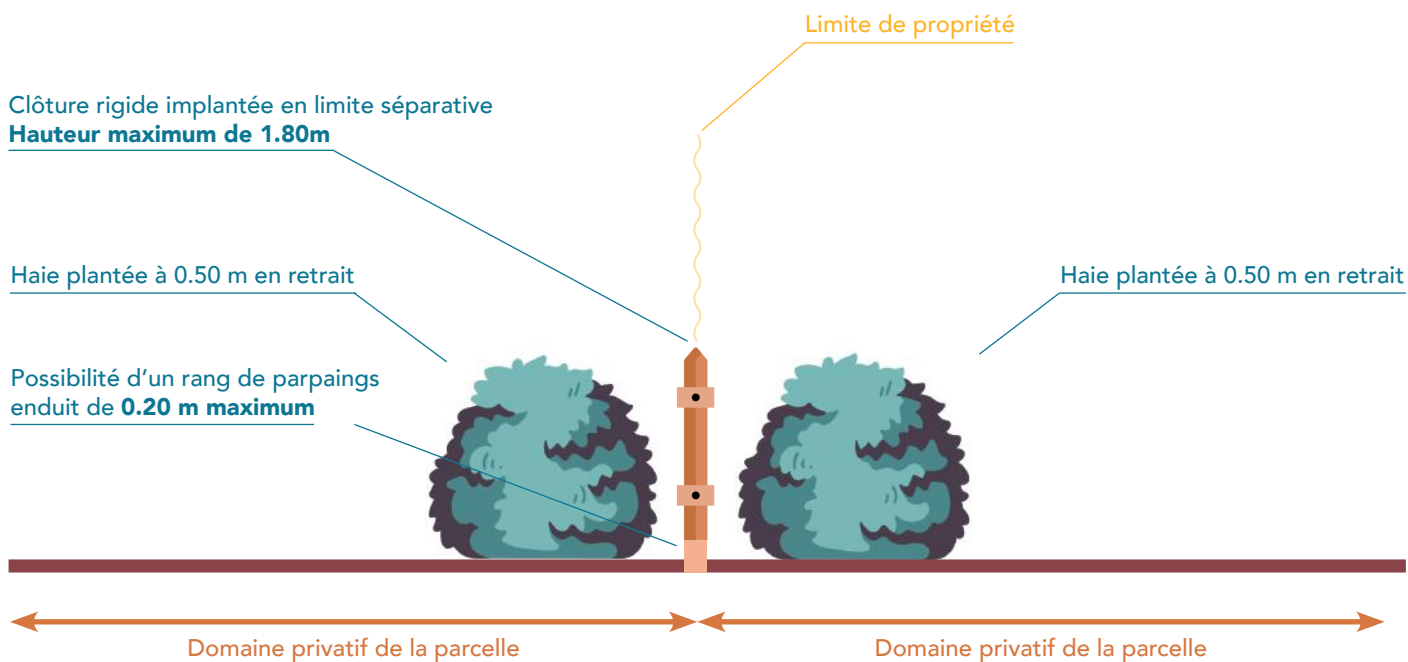


### 4<sup>ème</sup> Cas Haie plantée sur le domaine privatif (hors façade sur voie), avec occultant.



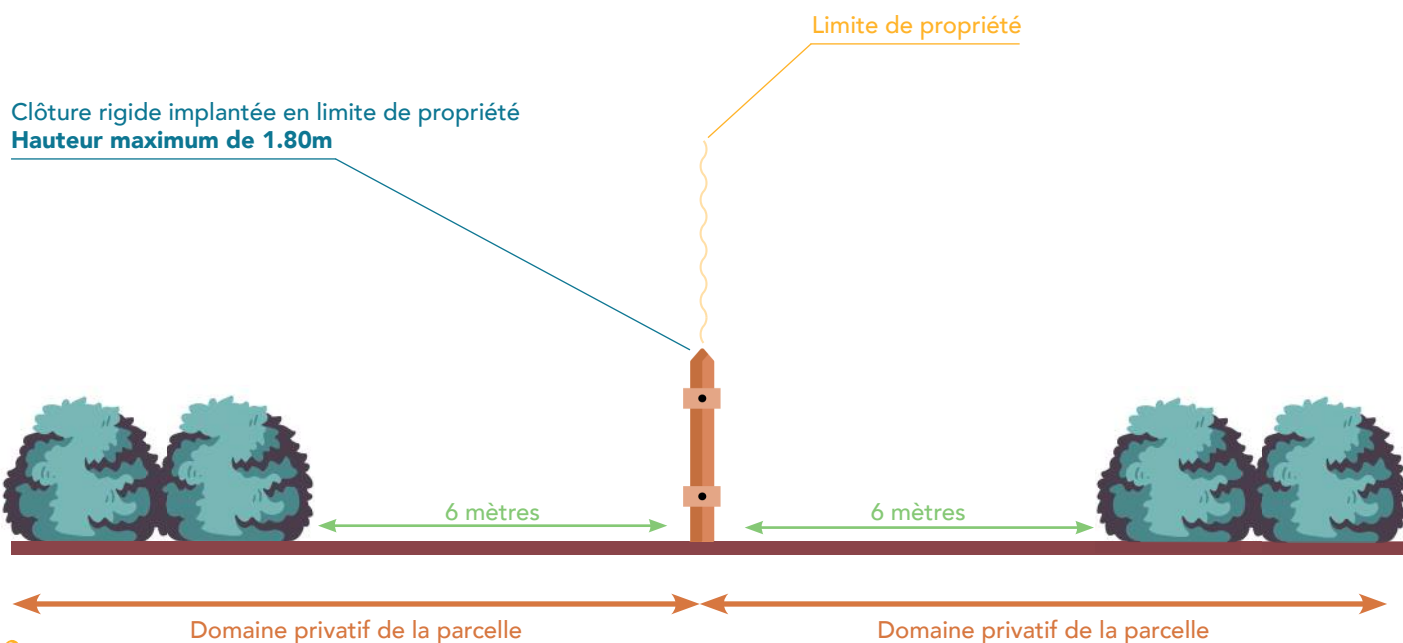
## PRINCIPES D'IMPLANTATION DE CLOTURES

### 5<sup>ème</sup> 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. Ce même dispositif est autorisé, sans limite de longueur, sur le fond de parcelle des lots 113 à 124, 135 à 137 et 207 à 213.

### 6<sup>ème</sup> 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



persistant 1



persistant 2



persistant 3

**CADUCS**

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

Charme  
Erable champêtre  
Noisetier  
Genêt d'Espagne  
Amélanhier  
Lilas

Carpinus Betulus  
Acer Campestre  
Corylus Avellana  
Spartium Junceum  
Amélanhier  
Syringa Vulgaris

**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

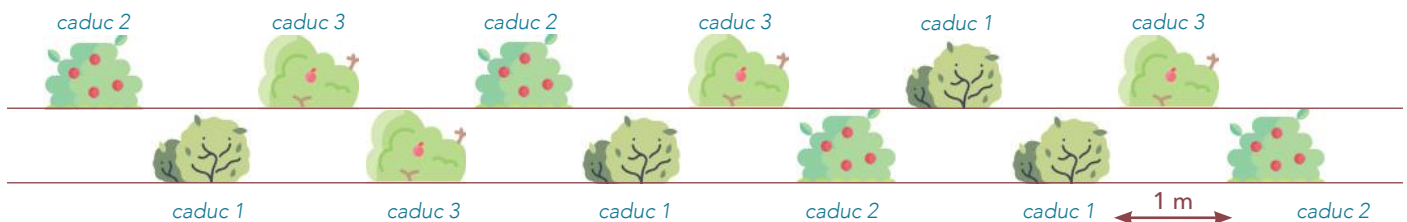
Ligustrum Vulgare  
Euonymus Europaeus  
Viburnum Tinus  
Prunus Lusitanica  
Ilex Aquilolium  
Crataegus Paul Scarlet

**DISPOSITIONS DE PRINCIPE**

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

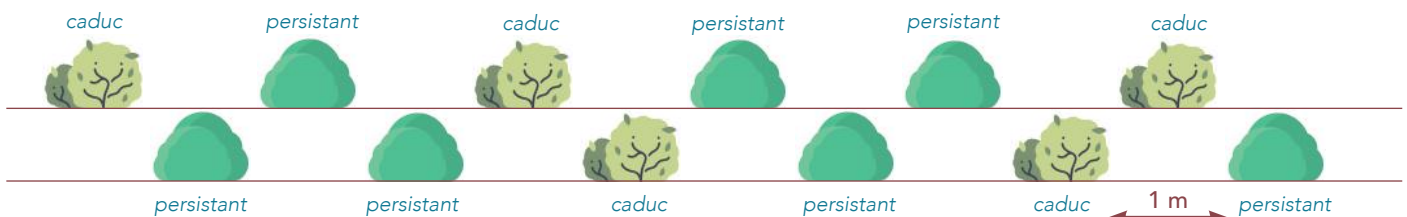
1<sup>ère</sup> disposition

**Entièrement caduque**



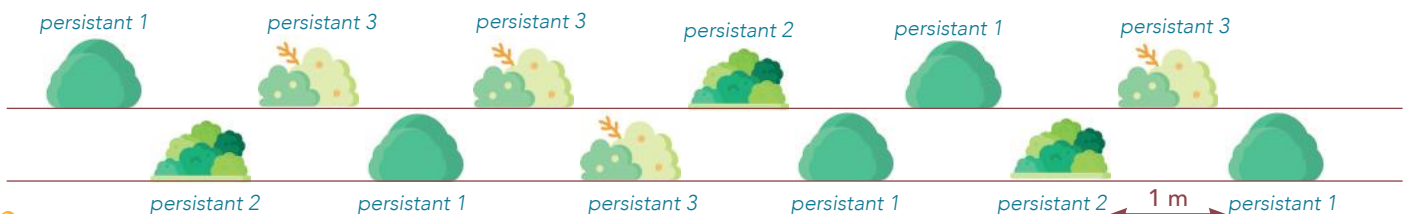
2<sup>ème</sup> disposition

**2/5 caduque et 3/5 persistante**

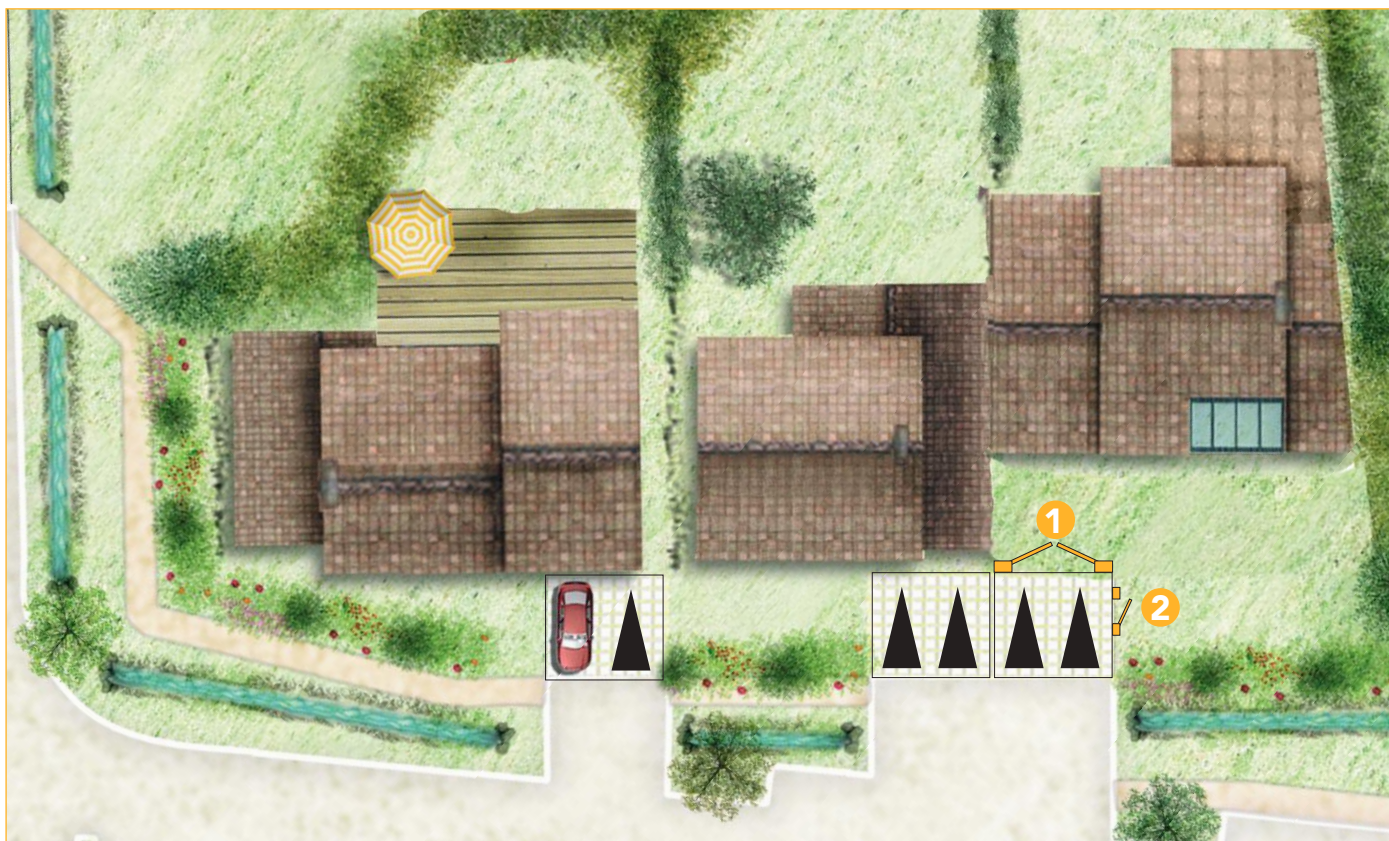


3<sup>ème</sup> disposition

**Entièrement persistante**



ACCÈS PARCELLES



Accès parcelle obligatoire (Largeur 7 mètres x 5 mètres)  
Si portail : implantation en retrait de 5 mètres

1

PORTAILS



2

PORTILLONS



/// TABLEAU DE SURFACES DE PLANCHER

TRANCHE 1

LOT	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	SURFACE DE PLANCHER (m <sup>2</sup> )
101	330 m <sup>2</sup>	140 m <sup>2</sup>
102	390 m <sup>2</sup>	140 m <sup>2</sup>
103	360 m <sup>2</sup>	140 m <sup>2</sup>
104	370 m <sup>2</sup>	140 m <sup>2</sup>
105	420 m <sup>2</sup>	140 m <sup>2</sup>
106	330 m <sup>2</sup>	140 m <sup>2</sup>
107	402 m <sup>2</sup>	140 m <sup>2</sup>
108	380 m <sup>2</sup>	140 m <sup>2</sup>
109	392 m <sup>2</sup>	140 m <sup>2</sup>
110	395 m <sup>2</sup>	140 m <sup>2</sup>
111	353 m <sup>2</sup>	140 m <sup>2</sup>
112	332 m <sup>2</sup>	140 m <sup>2</sup>
113	421 m <sup>2</sup>	140 m <sup>2</sup>
114	380 m <sup>2</sup>	140 m <sup>2</sup>
115	300 m <sup>2</sup>	140 m <sup>2</sup>
116	330 m <sup>2</sup>	140 m <sup>2</sup>
117	333 m <sup>2</sup>	140 m <sup>2</sup>
118	333 m <sup>2</sup>	140 m <sup>2</sup>
119	340 m <sup>2</sup>	140 m <sup>2</sup>
120	291 m <sup>2</sup>	140 m <sup>2</sup>
121	300 m <sup>2</sup>	140 m <sup>2</sup>
122	300 m <sup>2</sup>	140 m <sup>2</sup>
123	389 m <sup>2</sup>	140 m <sup>2</sup>
124	453 m <sup>2</sup>	140 m <sup>2</sup>
125	413 m <sup>2</sup>	140 m <sup>2</sup>
126	400 m <sup>2</sup>	140 m <sup>2</sup>
127	425 m <sup>2</sup>	140 m <sup>2</sup>
128	400 m <sup>2</sup>	140 m <sup>2</sup>
129	340 m <sup>2</sup>	140 m <sup>2</sup>
130	429 m <sup>2</sup>	140 m <sup>2</sup>
131	450 m <sup>2</sup>	140 m <sup>2</sup>
132	300 m <sup>2</sup>	140 m <sup>2</sup>
133	405 m <sup>2</sup>	140 m <sup>2</sup>
134	440 m <sup>2</sup>	140 m <sup>2</sup>
135	406 m <sup>2</sup>	140 m <sup>2</sup>
136	412 m <sup>2</sup>	140 m <sup>2</sup>
137	426 m <sup>2</sup>	140 m <sup>2</sup>





/// TABLEAU DE SURFACES DE PLANCHER

TRANCHE 2

TRANCHE 4

LOT	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	SURFACE DE PLANCHER (m <sup>2</sup> )
201	435 m2	140 m <sup>2</sup>
202	435 m2	140 m <sup>2</sup>
203	435 m2	140 m <sup>2</sup>
204	435 m2	140 m <sup>2</sup>
205	435 m2	140 m <sup>2</sup>
206	406 m2	140 m <sup>2</sup>
207	329 m2	140 m <sup>2</sup>
208	329 m2	140 m <sup>2</sup>
209	474 m2	140 m <sup>2</sup>
210	476 m2	140 m <sup>2</sup>
211	470 m2	140 m <sup>2</sup>
212	390 m2	140 m <sup>2</sup>
213	422 m2	140 m <sup>2</sup>
214	512 m2	140 m <sup>2</sup>
215	385 m2	140 m <sup>2</sup>
216	417 m2	140 m <sup>2</sup>
217	358 m2	140 m <sup>2</sup>
218	358 m2	140 m <sup>2</sup>
219	354 m2	140 m <sup>2</sup>
220	350 m2	140 m <sup>2</sup>
221	303 m2	140 m <sup>2</sup>
222	482 m2	140 m <sup>2</sup>
223	499 m2	140 m <sup>2</sup>
224	366 m2	140 m <sup>2</sup>
225	382 m2	140 m <sup>2</sup>
226	380 m2	140 m <sup>2</sup>
227	421 m2	140 m <sup>2</sup>
228	372 m2	140 m <sup>2</sup>
229	383 m2	140 m <sup>2</sup>
230	394 m2	140 m <sup>2</sup>
231	443 m2	140 m <sup>2</sup>
401	247 m2	140 m <sup>2</sup>
402	274 m2	140 m <sup>2</sup>
403	298 m2	140 m <sup>2</sup>
404	295 m2	140 m <sup>2</sup>
405	281 m2	140 m <sup>2</sup>
406	252 m2	140 m <sup>2</sup>







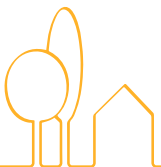
## PARTIE 2

# CAHIER DES CHARGES ARCHITECTURALES

### ZAC MULTI-SITES

Cahier des charges architecturales – Mars 2024

Document réalisé en collaboration avec la Commune de Paulx et  
Monsieur ROUSSEAU Jean Luc, 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 Multi-sites.

Le C.C.A. s'applique en sus du droit des tiers et des règles du document d'urbanisme communal Zone 1AUz 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 1AUz 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 et, le projet devra faire apparaître la gestion des remaniements de terrain au droit des parcelles voisines.**



### 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 **1AUz 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.**





## 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 1AUz, 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

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

La couverture du volume principal sera réalisée :

- **soit en aspect tuiles demi-rondes en usage dans la région**

**La pente doit être comprise entre 17° (31%) et 25° (46,6%), et identique à celle de la construction mitoyenne à laquelle elle s'accôle.**



**- soit en toiture terrasse :**

- dans la mesure où celles-ci ne constituent pas la toiture principale

- et sous réserve d'assurer une intégration architecturale satisfaisante dans l'environnement

**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. Ils seront regroupés en panneau et calés en rive de toiture avec un aspect de verrière ou panneau vitré, avec une surface maximum à régulariser selon proposition de la surface de toiture. La pose de capteurs en faible surface peut également être réalisée en couverture d'annexe (apentis), de véranda ou en pose inclinée en partie basse d'un mur (aspect de châssis).

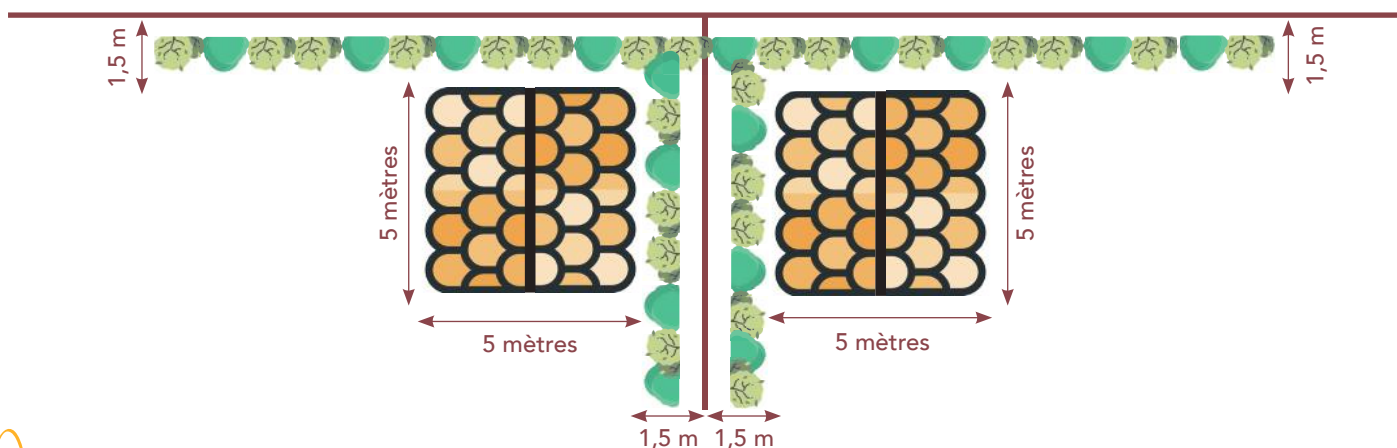


**Annexes**

Conforme au règlement de la zone 1 AUz du PLU, Les constructions des annexes seront réalisées en bardage en bois traité ou peint de teinte foncé (les cabanons en tôle sont interdits) ou en maçonneries enduites dito maison, à condition d'être intégrées dans une masse végétale. Les toitures pourront être constituées de tuiles ou matériaux similaire, ou toitures terrasse avec acrotères.

Le volume des annexes non accolées à la construction principale sera limité aux dimensions suivantes : **surface 20 m2, hauteur à l'égout ou à l'acrotère : 3,00 m.**

Il n'est autorisé qu'une construction annexe non accolée à la construction principale par logement, obligatoirement implantée sur l'emprise 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

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 une clôture rigide gris anthracite devant respecter une hauteur maximum de 1,50 m en façade et 1,80 m sur les autres emprises publiques ou en limites séparatives.**

Afin de favoriser l'intimité des constructions accolées en limite séparative ou à l'alignement d'une voie latérale, **un dispositif de mur de mur enduit ou de la claustra bois ou métal laqué (teinte foncée) de 1,80 m de hauteur maximum peut être édifié sur une profondeur de 5 à 7 m à compter de l'arrière de la construction principale et jusqu'à 4 m à compter de l'avant de la construction principale. Ce même dispositif est autorisé, sans limite de longueur, sur le fond de parcelle des lots 113 à 124, 135 à 137 et 207 à 213.**

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

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions nouvelles doit être assuré suivant les dispositions ci-après :

1 - Il doit être réalisé au moins **3 places par logement** (2 places minimum en habitat groupé).

2 - Les 3 places de stationnement sont obligatoirement réalisées :

- pour au moins deux d'entre elles sur l'emplacement non clos de 6m x 5m ou 7m x 5m figuré au plan de composition et donnant directement sur le domaine public.

**Est autorisé, un revêtement en béton ou enrobé mais drainant obligatoirement.**

- la troisième étant intégrée dans le volume de la construction principale et réalisée simultanément avec la construction principale.







### 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...*

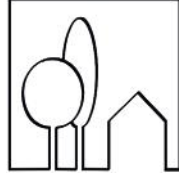


### Essences à Proscrire

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.





## LEXIQUE TECHNIQUE



**Lors de votre projet de construction, vous pouvez vous retrouver confronté à des termes techniques qui vous êtes inconnus. Voici le lexique technique des expressions les plus utilisées dans le domaine de l'aménagement foncier.**

### **Assainissement**

Ensemble des dispositions permettant la collecte, le traitement et l'évacuation des eaux résidu-elles (pluviales et usées). On distingue deux types d'assainissement : – collectif : les eaux résidu-elles sont évacuées dans les égouts ; – non collectif : les eaux résidu-elles sont traitées et évacuées de façon autonome et sur le site de leur production (fosse septique, fosse toutes eaux, infiltration à la parcelle).

### **Aval / Amont**

L'amont est le point haut d'où s'écoule l'eau vers un point bas appelé aval. Pour un cours d'eau, l'amont est sa source, l'aval est l'endroit où il se déverse (fleuve, mer).

### **Bassin en nid d'abeilles**

Définition identique à celle du bassin de rétention, dans son usage. La différence réside sur la structure en « nid d'abeilles » permettant la minimisation de la quantité de matériau utilisé pour une résistance maximale et un fort taux de vide (95%) favorisant la perméabilité des sols. Cet ouvrage est quant à lui forcément enterré sous espaces vert ou voirie.

### **Bassin de rétention**

Zone de stockage provisoire des eaux pluviales, enterrée ou à ciel ouvert, destinée à infiltrer ces eaux vers la nappe et/ou les évacuer via un ouvrage de régulation du débit, vers le réseau d'eaux pluviales communal. Le bassin intervient qu'en cas de forte pluie, pour une régulation ou infiltration, et est sec pendant 80% de sa durée de vie.

### **Borne OGE**

La borne OGE (Ordre des Géomètres Experts) a pour effet de définir juridiquement et de matérialiser sur le terrain les limites des propriétés privées. Elle est obligatoirement posée par un géomètre-expert.

### **Candélabre**

Colonne métallique servant de support à un foyer de lumière, pour l'éclairage public.

### **Citerneau**

Ouvrage enterré sur la partie privative servant, par exemple, à la mise en œuvre du compteur d'eau potable, de télécom ou de gaz.

### **Coffret**

Ouvrage non-enterré sur la partie privative servant, par exemple, à la mise en œuvre du compteur d'eau potable, d'électricité ou de gaz.



### **Concessionnaires/Gestionnaires Réseaux**

Entreprises, ou syndicats qui ont en charge un ou plusieurs réseaux sur le domaine public et qui valident la conformité de l'ensemble des ouvrages sur les parcelles privées avant raccordement, ouverture de compteur et autre.

### **Cote de dalle**

Altimétrie de projet d'habitation par rapport au terrain naturel. Celle-ci est définie par le Maître d'œuvre du projet de construction en fonction de la future cote de voirie, et des fils d'eau de raccordement assainissement.

### **Courbe de niveau**

En cartographie, est une ligne formée par les points du relief situés à la même altitude.

### **Déclaration préalable de travaux (DP)**

La déclaration préalable est une autorisation d'urbanisme obligatoire à la réalisation de certains travaux pour lesquels il n'y a pas à demander un permis de construire.

### **Eaux pluviales (EP)**

Eau provenant du ruissellement des précipitations sur les chaussées, les toitures et toutes autres surfaces imperméabilisées.

### **Eaux usées (EU)**

Ensemble des rejets domestiques provenant des appareils sanitaires (lavabos, baignoires) et des cuisines. Elles doivent être rejetées au réseau d'eaux usées ou au réseau unitaire par l'intermédiaire d'un tuyau de petit diamètre appelé « branchement ».

### **Fil d'eau (FE)**

Altimétrie de l'écoulement des eaux (pluviales ou usées) dans un système de gestion hydraulique, que ça soit dans une canalisation, un branchement, un regard ou une noue.

### **Haie**

Clôture végétale entourant ou limitant un domaine, une propriété, un champ, constituée d'arbres ou d'arbustes.

### **Infiltration à la Parcelle**

Système de gestion hydraulique basé sur l'infiltration des eaux pluviales, en limitant le ruissellement et sans tuyau, dépendant des capacités naturelles d'infiltration ou d'écoulement des sols.

### **Mare**

Étendue d'eau peu profonde qui stagne. La mare peut se trouver à l'état naturel au contraire d'un bassin qui est toujours une création de l'homme.

### **Nappe phréatique**

Nappe d'eau souterraine que l'on rencontre à faible profondeur.



## **Noue**

La noue est un fossé peu profond et large, végétalisé, avec des rives en pentes douces. Elle est définie comme un ouvrage technique car elle a pour objectif de recueillir provisoirement de l'eau de ruissellement (eaux pluviales), soit pour l'évacuer en direction d'un bassin de rétention pour la laisser s'évaporer et/ou s'infiltrer sur place, permettant ainsi la reconstitution des nappes phréatiques.

La noue est une des nombreuses techniques alternatives pour la gestion des eaux de ruissellement urbain utilisées pour parer aux inconvénients hydrauliques et de l'imperméabilisation croissant des villes, qui cause des problèmes d'inondation en aval et potentiellement des déficits en alimentation de la nappe sous-jacente.

Selon le dénivelé naturel du terrain, la noue nécessite une pente ainsi qu'un volume minimal afin d'acheminer les eaux pluviales correctement : dans ce cas, les noues doivent être élargies et peuvent intervenir sur le domaine privé et public. Toutefois, par souci d'entretien et de gestion du système hydraulique, le fil d'eau de la noue (soit le point le plus bas) sera impérativement sur le domaine public.

Bilan des avantages :

- La noue lutte, à échelle locale, à la fois contre les inondations et les sécheresses.
- Elle contribue au réapprovisionnement des nappes souterraines.
- Elle a une très faible empreinte écologique par rapport aux solutions classiques (bassins artificiels, tuyaux, pompes, filtres mécaniques).
- Elle permet de moindres rejets polluants dans le milieu naturel grâce au pouvoir épurateur des plantes, bactéries, champignons (à condition qu'il n'y ait dans l'eau que des polluants biodégradables).
- Elle est fiable, en tant que système « passif » et solution éco technique en grande partie « auto-entretenu » par les processus écosystémiques naturels.

## **Parking non clos dit « du midi »**

Emplacement de stationnement ouvert de 6 mètres par 5 mètres en limite de propriété, pouvant accueillir 2 véhicules particuliers. Ne doit pas être clôturé d'un portail afin de permettre l'accès aux coffrets par les concessionnaires réseaux.

## **PDL – Point de livraison**

Chiffres symbolisant l'adresse de vos coffrets dans les systèmes cartographique des différents gestionnaires réseaux. Vous devez obtenir cette autorisation avant d'entreprendre les travaux.

## **Permis de construire (PC)**

Le permis de construire est une autorisation d'urbanisme délivrée par la mairie. Il concerne les constructions nouvelles, même sans fondations, de plus de 20 m<sup>2</sup>. Il est obligatoire pour certains travaux d'extension des bâtiments existants et pour leur changement de destination. Il existe 5 types de destinations : exploitation agricole et forestière, habitation, commerce et activités de service, équipements d'intérêts collectifs et services publics, autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires. Il y a changement de destination lorsque l'on passe d'une catégorie à une autre. Les travaux qui ne relèvent pas du permis de construire nécessitent en principe une déclaration préalable de travaux.



### **Poste de relèvement des eaux**

Équipement de pompage mettant sous pression les eaux afin de leur permettre de franchir un relief et de poursuivre leur écoulement.

### **Poste transformateur**

Poste électrique, faisant partie du réseau électrique, servant à la fois à la transmission et à la distribution d'électricité. Le rôle des transformateurs est de veiller à ce que l'énergie soit transformée en courant à moyenne ou basse tension pour le réseau de distribution.

### **Regard de branchement ou « tabouret »**

Le regard de branchement est un ouvrage technique qui permet de relier le réseau privatif d'assainissement au réseau public.

### **Regard de visite**

Ouvrage fermé par un tampon permettant l'accès à la canalisation au personnel ou à un robot d'inspection, de nettoyage ou de réparation.

### **Réseau d'assainissement**

Ensemble des canalisations et d'ouvrages auxiliaires assurant le transport des eaux usées et/ou pluviales vers une installation de traitement ou le milieu récepteur. On distingue les réseaux unitaires et séparatifs.

### **Ruissellement**

Écoulement instantané et temporaire des eaux de pluie sur une surface (chaussée, toiture, terrasse, jardin, ...), à la suite d'une averse.

### **Servitude (tréfond, passage ...)**

La servitude est une contrainte qui s'impose au propriétaire d'un bien (fonds servant), au profit du propriétaire d'un autre bien (fonds dominant).

### **Surverse**

Dispositif qui permet l'évacuation par débordement lorsque la canalisation ou le bassin sont en charge.



**BESNIER**  
aménagement



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

[www.besnier-amenagement.com](http://www.besnier-amenagement.com)

