

Le Maire,
Pascal EVIN



BESNIER
aménagement



SNC
La Fleurancellerie

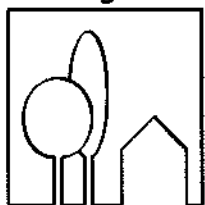
COMMUNE DE LA REGRIPPIERE
« ZAC MULTISITES »

SITE DU SOUCHAIS

CAHIER DES CHARGES

12/03/2021
Modifié le 16/04/2021
Modifié le 27/05/2021
Modifié le 02/06/2021

BESNIER
aménagement



SNC
La Fleurancellerie

PARTIE 1

CESSION DE TERRAINS

12/03/2021
Modifié le 16/04/2021
Modifié le 27/05/2021
Modifié le 02/06/2021

SOMMAIRE

0 PREAMBULE	4
0.01 Dispositions générales	4
0.02 Division des terrains	5
1 TITRE I	5
1.01 Objet de la cession	5
1.02 Délais d'exécution	5
1.03 Prolongation éventuelle des délais	6
1.04 Sanctions à l'égard des acquéreurs	6
1.05 Vente - Morcellement des terrains cédés	6
1.06 Nullité	7
2 TITRE II - TERRAINS CEDES	7
2.01 Dossier de ZAC	7
2.02 Bornage - Clôtures	7
2.03 Desserte de terrains cédés	7
2.04 Plantations – Végétation existante	8
2.05 Branchements et canalisations	8
2.06 Aires de stationnements	8
2.07 Établissement des projets – Coordination des travaux	9
2.08 Respect du nivellement des parcelles	10
2.09 Clôtures sur voies et espaces communs	10
2.10 Implantation des constructions	10
2.11 Exécution des travaux par les entrepreneurs des acquéreurs	11
3 TITRE III - REGLES ET SERVITUDES D'INTERET GENERAL	13
3.01 Entretien des équipements et espaces communs	13
3.02 Servitudes	13
3.03 Tenue générale	13
3.04 Assurances	14
3.05 Litiges - Subrogation	14
4 REGLES ANNEXES	14
NOTICE DEFINISSANT LES LIMITES DES PRESTATIONS REALISEES PAR L'AMENAGEUR AU TITRE DES DIFFERENTS RESEAUX	
4.01 Électricité	14
4.02 Réseaux téléphone	14
4.03 Service de l'eau	14
4.04 Eaux usées	14
4.05 Eaux pluviales	14
4.06 Éclairages publics	15
4.07 Voirie	15
4.08 Espaces verts	15
4.09 Tableau de répartition des prestations	16
Valeur de l'arbre	17
Note explicative sur le fonctionnement des noues	18
Tableau de surface de plancher	20

0 PREAMBULE

0.01 DISPOSITIONS GENERALES

Le présent Cahier des Charges de Cession de Terrains précise les obligations de l'acquéreur de parcelle vis à vis de la SNC LA FLEURANCELLERIE, des tiers et des administrations ou concessionnaires, de l'Association Syndicale, et des acquéreurs de lots, entre eux.

0.01.1 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 LA FLEURANCELLERIE 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 LA FLEURANCELLERIE.

0.01.2 Le Titre I est constitué par des dispositions de caractère mixte, c'est-à-dire à la fois contractuelle entre la SNC LA FLEURANCELLERIE 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 LA FLEURANCELLERIE 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 LA FLEURANCELLERIE déclarant, en tant que de besoin, stipuler au profit de chacun d'eux.

0.01.3 Lorsque la SNC LA FLEURANCELLERIE 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 substitué à la SNC LA FLEURANCELLERIE dans tous ses droits et obligations résultant du présent cahier des charges, outre les règles d'urbanisme applicables.

0.01.4 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.

0.01.5 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 LA FLEURANCELLERIE 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 flots 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 DELAIS D'EXECUTION

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 LA FLEURANCELLERIE, 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 LA FLEURANCELLERIE 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 EVENTUELLE DES DELAIS

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 A L'EGARD 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 LA FLEURANCELLERIE 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 LA FLEURANCELLERIE, 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 LA FLEURANCELLERIE 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 LA FLEURANCELLERIE 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 CEDES

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 LA FLEURANCELLERIE 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 LA FLEURANCELLERIE, son silence vaudra acceptation de la cession à un tiers.

En cas de rétrocession à la SNC LA FLEURANCELLERIE, 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 LA FLEURANCELLERIE 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 LA FLEURANCELLERIE et de la commune.

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

En cas de rétrocession à la SNC LA FLEURANCELLERIE, 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 LA FLEURANCELLERIE.

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 revente 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 NULLITE

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 CEDES

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 LA FLEURANCELLERIE 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 LA FLEURANCELLERIE 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 - CLOTURES

La SNC LA FLEURANCELLERIE 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), 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 LA FLEURANCELLERIE, 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 CEDES

La limite des prestations dues par la SNC LA FLEURANCELLERIE 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 – VEGETATION 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 de la limite de propriété inférieure à celle définie à l'article 672 du Code civil, seront conservés en l'état quelle que soit leur ancienneté. Le présent document constituant règlement particulier en la matière.

Il en sera de même des plantations réalisées par la SNC LA FLEURANCELLERIE, 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 LA FLEURANCELLERIE 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.

2.05.1 ELECTRICITE - TELEPHONE

Les branchements sont amenés en limite de parcelles ou flots, 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 flot, défini par le plan parcellaire, devra être confiée par l'acquéreur à son entrepreneur.

2.05.3 BRANCHEMENTS AUX RESEAUX 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 LA FLEURANCELLERIE.

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 l'ensemble des constructions. Il devra donner un avis consultatif sur l'architecture des constructions, 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

Lorsque le dossier de permis de construire est terminé, le constructeur doit soumettre le dossier au visa de l'architecte urbaniste de la ZAC agréé par la collectivité, avant son dépôt en Mairie.

- 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 1/200^{ème} remis par la SNC LA FLEURANCELLERIE.

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 LA FLEURANCELLERIE 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 LA FLEURANCELLERIE 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

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 1/200^{ème} remis par la SNC LA FLEURANCELLERIE. 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 à la charge du 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 **315 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 LA FLEURANCELLERIE 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 empiérement 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 empiérement entre la chaussée et la limite de la parcelle est réalisé par la SNC LA FLEURANCELLERIE.

2.11.3 Propreté et sécurité du chantier

Pour permettre une meilleure gestion des déchets pendant toute la durée de construction de son chantier, l'acquéreur s'engage à demander à son constructeur, ou dans le cadre d'une auto-construction, de prendre contact avec l'entreprise Solution Recyclage Bâtiment à l'adresse mail suivante : contact@srbat.fr. A cet effet, une somme de 1 176,00 euros T.T.C. (application du taux de T.V.A en vigueur au moment de la signature de l'acte de vente) sera consignée chez le notaire le jour de la vente. Le notaire assure le paiement de la société Solution Recyclage Bâtiment sur présentation de sa note d'honoraires. Une plaquette est jointe dans chaque dossier de compromis de vente pour d'avantage d'explications sur la démarche à suivre. L'acquéreur s'engage à compléter et signer le document intitulé « prescriptions de tri des déchets » et le transmettre à l'aménageur et à Solution Recyclage Bâtiment, au plus tard le jour de la signature de l'acte authentique.

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.

2.11.4 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 LA FLEURANCELLERIE ; 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 LA FLEURANCELLERIE 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.

2.11.5 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.

2.11.6 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 LA FLEURANCELLERIE pour 1) faire exécuter les réparations ou le nettoyage des voies du chantier, si toutefois, les entreprises de l'acquéreur étaient défailtantes, malgré les mises en demeures qui seraient faites par courrier, par la SNC LA FLEURANCELLERIE 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.

2.11.7 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 LA FLEURANCELLERIE 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 LA FLEURANCELLERIE, 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.

2.11.8 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.

2.11.9 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.

2.11.10 Information

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

3 TITRE III - REGLES ET SERVITUDES D'INTERET GENERAL

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 La Regrippière 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 La Regrippière 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 LA FLEURANCELLERIE, 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 LA FLEURANCELLERIE et l'acquéreur qu'entre les différents autres acquéreurs.

La SNC LA FLEURANCELLERIE 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 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 LA FLEURANCELLERIE 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 LA FLEURANCELLERIE en aval des coffrets de branchement.

4.02 RESEAUX téléphone

Les prestations de la SNC LA FLEURANCELLERIE, 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 LA FLEURANCELLERIE.

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 LA FLEURANCELLERIE 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 LA FLEURANCELLERIE 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, tous les autres travaux sont à la charge des acquéreurs, notamment la découpe de la cheminée PVC et la pose du tampon fonte fourni par l'aménageur.

4.05 EAUX PLUVIALES

Les prestations de la SNC LA FLEURANCELLERIE 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.

4.06 ECLAIRAGES PUBLICS

La prestation de la SNC LA FLEURANCELLERIE 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 LA FLEURANCELLERIE 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 privatives, tels qu'ils sont prévus au plan d'aménagement, sont à la charge de la SNC LA FLEURANCELLERIE. 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 1/200^{ème} 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.

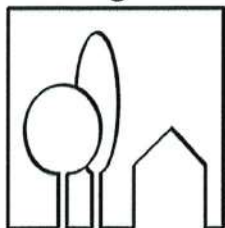
Dès la réalisation de chaque tranche d'espaces verts dus par l'aménageur, leur conformité sera constatée par un représentant de la Commune.

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.

Le tableau synoptique annexé résume les limites des prestations de la SNC LA FLEURANCELLERIE.

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.
Voiries	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
Eclairage 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* »

BESNIER
aménagement



SNC
La Fleurancellerie

COMMUNE DE LA REGRIPIERE

« ZAC MULTISITES »

Secteur du Souchais

NOTE EXPLICATIVE

SUR LE FONCTIONNEMENT DES NOUES DES LOTS

Lots 1, 6 à 12 et 22 à 29

1) Noue sur le domaine public/privé

a) Fonctionnement et servitude

La gestion des eaux pluviales de l'opération est en partie réalisée via un système de noues paysagères partagées entre le domaine privé et public, dites noues publiques/privées (voir figure 1).

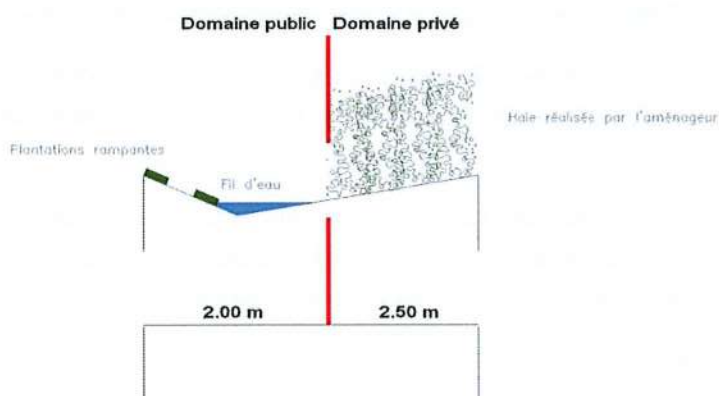


Figure 1 : Noue publique/privée en fonctionnement normal

Les noues publiques/privées présentent deux modes de fonctionnement :

- Celui dit « normal », imagé par la figure ci-dessus. Les eaux de ruissellement sont canalisées dans la partie publique de la noue, il n'y a pas de montée d'eau sur le domaine privé.
- Le fonctionnement « exceptionnel », imagé par la figure ci-dessous. En cas d'épisode pluvieux exceptionnel, tant par sa durée que par son intensité, les eaux pluviales captées dans la noue peuvent être amenées à remonter temporairement dans la partie privée de la noue.

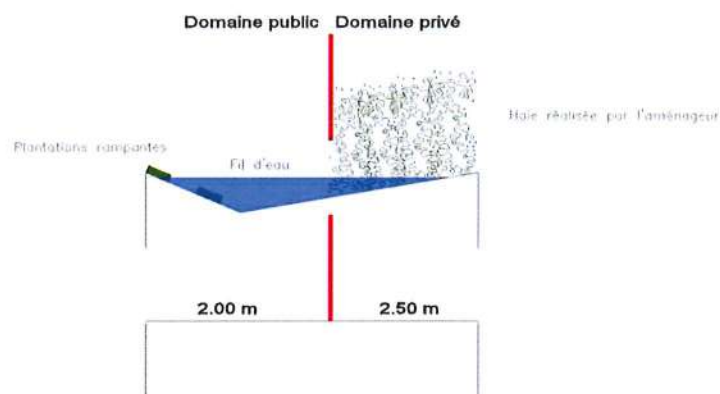


Figure 2 : Noue publique/privée en fonctionnement exceptionnel

Étant donné la probabilité, même faible, de montée d'eau sur la partie privée de la noue, une servitude liera l'acheteur du terrain avec le gestionnaire des eaux pluviales.

b) Aménagements

Les noues seront recouvertes, sur leur partie publique de plantes rampantes, dont le choix de l'essence sera fait par l'aménageur et la commune avant la plantation en phase définitive. Pour ne pas obstruer l'écoulement d'eau, le fil d'eau sera simplement enherbé.

Sur leur partie privée, une haie sera réalisée et prise en charge financièrement par la SNC de la Fleurancellerie. Là encore, les essences seront définies ultérieurement par l'aménageur et la commune.

L'aménageur aura un délai de 6 mois à la fin de la construction de chaque maison pour réaliser la haie, en fonction de la saison et des intempéries. L'acquéreur se devra de prévenir la SNC de la Fleurancellerie de la fin de la construction de son logement.

c) Obligations

Étant donné la servitude imposée par le fonctionnement des noues publiques/privées, l'acquéreur ne pourra pas modifier de quelque façon que ce soit la noue et se devra de l'entretenir afin d'assurer le bon écoulement des eaux de ruissellements.

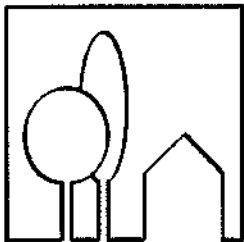
Concernant la haie plantée par l'aménageur se situant sur la partie privée, l'acquéreur aura à sa charge l'entretien dès la plantation de cette dernière.

TABLEAU DE SURFACES DE PLANCHER

LOT	SUPERFICIE (m ²)	SURFACE DE PLANCHER (m ²)
1	529	150
2	590	150
3	598	150
4	606	150
5	864	170
6	522	150
7	454	150
8	461	150
9	386	150
10	376	150
11	443	150
12	450	150
13	450	150
14	514	150
15	708	170
16	662	150
17	551	150
18	455	150
19	420	150
20	415	150
21	427	150
22	375	150
23	435	150
24	453	150
25	443	150
26	428	150
27	457	150
28	451	150

29	448	150
30	389	150
31	512	150
32	429	150
33	448	150
34	409	150
35	409	150
36	419	150
37	587	150
38	697	150
39	570	150
40	564	150
41	432	150
42	411	150
43	403	150
44	408	150
45	410	150
46	458	150
47	582	150

BESNIER
aménagement



SNC
La Fleurancellerie

PARTIE 2

CAHIER DES CHARGES ARCHITECTURALES

12/03/2021
27/05/2021
02/06/2021

Sommaire

• Préambule	2
• Objectifs d'aménagement.....	3
• Implantation des constructions	5
• Volume des constructions	6
• Aspect des constructions.....	7
• Annexes.....	11
• Le stationnement.....	12
• Clôtures	13
• Prescriptions environnementales.....	16

La ZAC (Zone d'Aménagement Concerté) Multisites de La Regrippière comprend le présent cahier de recommandations architecturales, paysagères et environnementales, destiné aux investisseurs et futurs acquéreurs de foncier.

Ce cahier a pour but de préciser un ensemble de principes d'aménagement, et donne des orientations quant à l'aspect architectural et paysager du projet. Les photos et les croquis illustrant certains détails d'aménagement extérieur sont autant d'éléments de référence que les pétitionnaires devront prendre en compte.

Il s'agit dès lors d'orienter le futur usager de l'opération dans ses choix constructifs et ce, dans une démarche de questionnement afin de privilégier une qualité d'usage de son futur cadre de vie. Cette démarche devrait avoir une influence sur la qualité des ambiances intérieures et extérieures (thermique, visuelle, qualité de l'air), les notions de santé et de confort des futurs occupants.

Les conditions d'aménagement sont dictées par les règles du PLU de la commune de La Regrippière. De plus, toutes les constructions de quelque nature qu'elles soient, devront impérativement faire l'objet d'un Permis de Construire exigé par les textes en vigueur. Le volet paysager devra obligatoirement être joint à la demande de Permis de Construire.

Au-delà des obligations réglementaires définies dans le PLU, le présent cahier a pour objectif de servir de guide et de préciser les dispositions générales qualitatives par des prescriptions intéressant la composition urbaine, le traitement paysager et l'aspect des constructions.

Préambule

Le présent cahier fixe des principes obligatoires à respecter (principes intangibles pour les opérateurs) ainsi que des recommandations (principes facultatifs, mais déterminants pour le choix des opérateurs) qui seront dénommés de la manière suivante :

- **PRESCRIPTIONS :
obligatoires**
- **RECOMMANDATIONS :
optionnelles**

Les principaux objectifs architecturaux et paysagers de l'opération sont les suivants :

- ▽ Assurer la qualité urbanistique de l'aménagement du bourg
- ▽ Maîtriser les coûts, tant du foncier brut, que des terrains devenus constructibles
- ▽ Réguler le calendrier du développement en fonction des capacités d'accueil des équipements publics
- ▽ Garantir la possibilité de construire un nombre de logements sociaux et de logements en accession aidée, compatible avec les besoins de la commune

Objectifs d'aménagement

L'aménagement de la ZAC Multisites répond à plusieurs grands axes de composition :

- organiser un aménagement intégrant des principes de développement durable tant d'un point de vue écologique, bioclimatique que social
- assurer la greffe des futurs quartiers avec le bourg et notamment la place Saint Joseph
- assurer l'aménagement de quartiers accueillant des constructions à vocation d'habitat, dans la durée, par tranches successives, en cohérence avec les secteurs bâtis du bourg
- prendre en compte les composantes naturelles et environnementales du site, tant en ce qui concerne la topographie, les boisements, les cours d'eau, que dans la gestion des eaux pluviales et l'assainissement
- organiser un aménagement hiérarchisant les voies ainsi que les continuités douces, le tout en assurant la sécurité des différents usagers, des débouchés sur les voies existantes, et la greffe vers le tissu existant
- assurer la bonne intégration paysagère de ces nouveaux quartiers situés notamment vis à vis des maisons existantes de la rue de la Chapelle, des Fontaines, et vis-à-vis de la zone rurale alentour.

Ces réflexions ont permis d'élaborer un projet d'aménagement de chacun des quatre sites.

Le Souchais

Éléments de composition urbaine

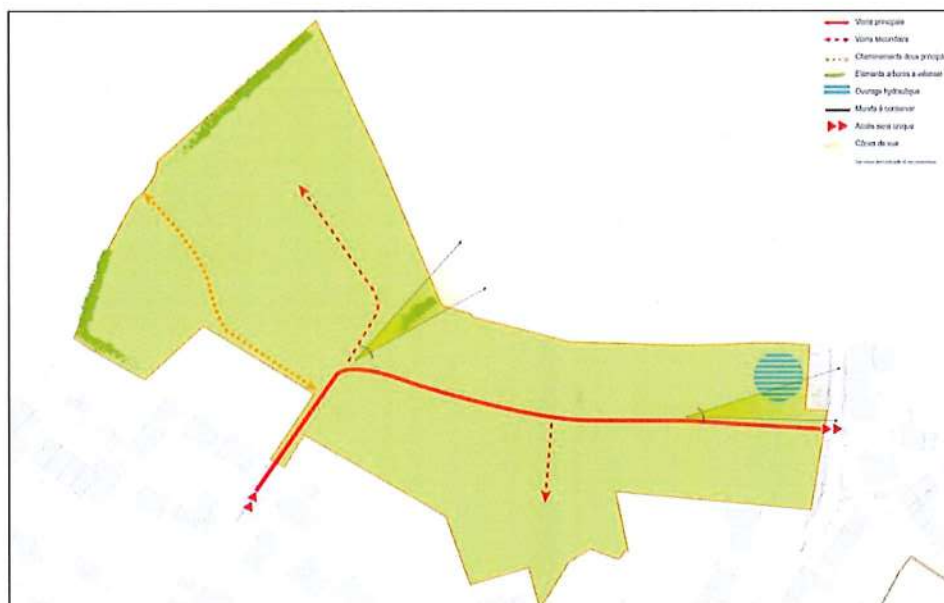
- Au vu de l'étroitesse de l'accès par l'impasse du Souchais et le rétrécissement de la rue de la Chapelle en accès à la place Saint Joseph, la voie principale au site est à sens unique entrant depuis la rue du Stade via l'impasse du Souchais et en sens unique sortant sur la rue de la Chapelle. A l'intérieur du site les sens de circulations sont libres, les voies se répartissant de part et d'autre de l'accès central.
- Là aussi la réalisation d'aménagement de carrefours aux débouchés des voies se fera précise dans le dessin lors de la phase de réalisation des travaux.
- La mise en place d'un maillage doux en accompagnement de voirie et en site propre, permettra de mettre en connexion les équipements sportifs et le site de la Fleurancellerie par la traversée du site du Souchais.

Éléments de composition paysagère

- A l'appui de la voie d'accès impasse du Souchais se développe une perspective sur la campagne alentour, marqué par un repère végétal vertical qu'est le reliquat de haie situé au cœur du site.
- La voie de sortie du site vient mettre en valeur le deuxième axe de vue en direction du cœur du bourg.
- La valorisation et requalification des autres unités végétales en extrémité est du site.
- La réalisation de deux masses végétales tampon : l'une comme brise-vent vis-à-vis des vents dominants afin de créer un certain confort climatique pour les constructions et les espaces extérieurs, et l'autre comme masque vis-à-vis des équipements sportifs voisins.

Éléments de composition naturelle

- La récupération des eaux pluviales en deux points bas, l'un au Nord et l'autre au Sud, correspondants à la division du site en deux bassins versants.



SCHEMA DE COMPOSITION DU SITE DU SOUCHAIS

Implantation des constructions

L'implantation des constructions a pour objectif de générer une composition harmonieuse depuis l'espace public et de rationaliser l'utilisation de la surface de parcelle. Il s'agit également d'optimiser l'implantation pour permettre la réalisation de constructions passives en combinant exposition solaire, ombre portée et qualité de l'espace public. De plus, la prise en compte de la topographie et du nivellement du terrain est importante afin de générer le moins possible de déblais-remblais.

Le volume des constructions principales sera développé entre la zone d'accroche du volume principal et la zone inconstructible.

PRESCRIPTIONS :

- L'implantation de la façade principale de la construction doit être conforme au règlement graphique. Le plus souvent, elle doit se situer en recul minimal de 5m de l'alignement de la voie. Ce recul est un recul minimal, la construction pouvant être plus en retrait mais toujours située dans la bande constructible.
- Pour les lots d'angle, l'implantation de la construction doit assurer une utilisation optimum de la parcelle tout en tenant compte des ensoleillements et de l'impact des façades sur les espaces publics et les perspectives de rue. Ceci nécessite donc un travail particulier pour assurer la bonne insertion du projet dans le tissu urbain.
- Le positionnement et l'implantation des garages doivent être en cohérence avec les zones de stationnement prévues au plan de composition.
- Toujours dans un souci d'économie de l'espace des parcelles et de structuration de l'espace public, certaines constructions doivent obligatoirement s'implanter en limites séparatives, conformément au règlement graphique.
- 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.
- Pour assurer une cohérence urbaine, le volume principal de l'habitation devra être organisé afin d'être présent au premier plan de la construction par rapport à la voirie. Une disposition différente sera tolérée pour quelques parcelles d'angle.

Volume des constructions

La volumétrie des constructions participe à la cohérence de l'ensemble de l'opération. Chaque volume doit tenir compte des autres constructions pour la globalité du projet. Chaque projet est autonome, mais ensemble ils forment un tout homogène offrant des décrochés en hauteur et en largeur. Chaque projet doit être identifié dans son ensemble et sur l'intégralité de ses façades, pas uniquement celle dite principale. Les constructions visibles depuis plusieurs points de vue doivent s'attacher à traiter l'ensemble des façades, y-compris la toiture, comme une façade principale. Si le linéaire de façade est important, elle pourra être ponctuée par des éléments de volumétrie ou des jeux de calepinage rythmant et animant la perception depuis les voies de circulation et les espaces publics.

PRESCRIPTIONS :

- La volumétrie des constructions doit alors rester simple et fonctionnelle. Une différenciation des volumes sera autorisée par une recherche sur les matériaux et les coloris.
- Il faut cependant éviter les effets de « barre » : prévoir des alternances de pleins et de vides en intégrant des espaces extérieurs privatifs (loggias, balcons, terrasses...).
- Afin de participer à la qualité générale, il est demandé que certaines façades fassent l'objet d'un traitement afin d'éviter les pignons ou les façades aveugles. Celles-ci sont signalées par un triangle sur le côté de la parcelle concernée au plan de composition.
- L'animation des façades est encouragée. Celle-ci passe par un jeu des matériaux, des enduits ou des revêtements, des décrochés de façade.
- Des formes bâties contemporaines (toitures variées, terrasses mono pentes...) peuvent être envisagées dans l'esprit d'une simplicité et d'une cohérence d'ensemble.



Ainsi, les principes volumétriques des constructions sont les suivants :

- Travailler sur une volumétrie simple à base parallélépipédique
- Animer les façades de décrochés mais en ayant une cohérence avec l'ensemble des volumes : travailler les décrochés de volumes et de toitures sans générer de grands pans de murs aveugles
- Eviter de créer des décrochés de volumes générant des espaces extérieurs de petite taille, ceci étant un espace perdu où vont s'accumuler les feuilles et où la façade risque de verdîr par manque de ventilation ou par excès d'ombres portées

Aspect des constructions

La création architecturale, la qualité de la construction et l'insertion dans le milieu urbain et paysager sont primordiales. Elles relèvent de la compétence de chacun des acteurs de la construction.

Le présent cahier de prescriptions oriente les choix de ces acteurs et autorise ou interdit certains aspects architecturaux que ce soit en termes de façades, d'ouvertures, de toitures et de couleurs.

FACADES

PRESCRIPTIONS :

- Il est demandé que les façades visibles depuis l'espace public n'offrent pas de pans aveugles importants. Elles devront comporter une ou des ouvertures, associées éventuellement avec une animation. Cette animation peut être faite par un jeu de matériaux, de teintes, d'ouvertures ou de volumes est attendue : changement de matériaux, jeu de couleurs, encadrement d'ouvertures, marquage de soubassement et/ou de couronnement, mise en valeur du volume de l'attique...
- Un traitement des angles de rue sera à prévoir.
- Les façades Sud devront être traitées de manière à éviter les surchauffes. Il sera préférable de choisir des teintes de revêtement mural plus claires pour cette orientation et d'y apporter des protections solaires efficaces contre les rayonnements du Sud. Ces protections peuvent être réalisées par la mise en place de résille, ou encore l'implantation de brises soleil à 45° ou de lames orientables extérieures.
- Afin d'assurer la pérennité d'image et d'usage, les matériaux utilisés doivent être durables et d'entretien simple.
- Une attention particulière doit être portée à la mise en place des protections contre les salissures liées au ruissellement de l'eau de pluie sur les façades (bavettes, couvertines, génoises...).
- Les soutènements sont réalisés en matériaux résistants aux salissures (bétons, enduits lisses de couleurs foncées...).
- Les détails architecturaux doivent être soignés et faire partie intégrante de la construction et non être des éléments rapportés artificiellement. Exemple de détails : égouts de toits, encadrement d'ouverture, souches de cheminées, génoise...
- L'utilisation du bois de bardage est acceptée à condition de ne pas recouvrir l'ensemble de la façade, d'être un élément à part entière de la composition architecturale et que cela soit justifié.
- Les matériaux de constructions tels que briques creuses, agglomérées, parpaings... doivent être recouverts d'un enduit.

Dispositions obligatoires

Afin de participer à la qualité générale, il est demandé que certaines façades fassent l'objet de traitement pour éviter les façades ou pignons aveugles. Celles-ci sont signalées par un triangle sur le côté de la parcelle concernée au plan de composition.

OUVERTURES

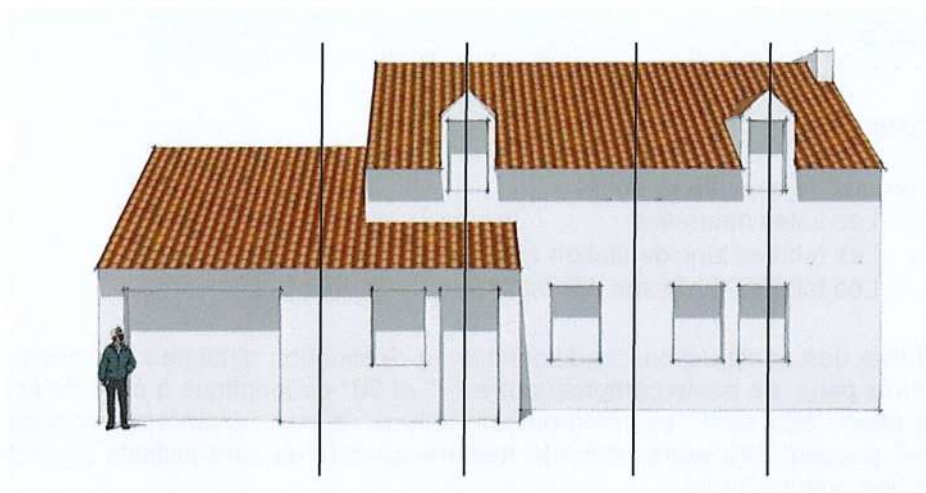
Les ouvertures font partie intégrante de la construction et de la composition des façades. Leur organisation doit être cohérente avec les volumes, les vues offertes et la fonction des pièces éclairées. Il est souhaitable que la façade principale n'offre pas de pans de murs aveugles. Elle doit être rythmée par un équilibre des ouvertures.

En règle générale, il faut rechercher un ordonnancement dans les ouvertures y compris pour les fenêtres de toit ou lucarnes.

Les baies vitrées sont à privilégier sur les façades côté jardin afin de conserver, sur rue, un rythme d'ouverture verticale. D'une manière générale, les pleins doivent aussi occuper une plus grande place que les vides.

PRESCRIPTIONS :

- Les ouvertures traditionnelles sont plus hautes que larges et doivent respecter les trames de la façade. Ceci n'interdit pas des formes et organisations différentes pour les constructions de facture contemporaine.
- Les percements seront traités de façon à animer la façade :
 - o soit par un ordonnancement régulier dans le respect de la trame des constructions traditionnelles de qualité
 - o soit par un dispositif aléatoire travaillé pour insuffler un mouvement à la façade
 - o soit en créant une faille horizontale ou verticale dans le volume
- La façade doit être rythmée par un équilibre des ouvertures.
- La taille et la forme des ouvertures doivent être en cohérence avec la fonction de la pièce éclairée. Les petites ouvertures seront préférées au Nord. Afin d'optimiser les apports passifs, les façades orientées au sud seront plus largement vitrées, sans négliger les protections (fixes ou mobiles) pour les saisons chaudes.
- Sera privilégié l'éclairage naturel de toutes les pièces des logements, dont les salles de bain, les WC, voire les couloirs en second jour, avec des dispositifs d'imposte par exemple.
- La forme des ouvertures contribue à la diversité des ambiances lumineuses et des vues offertes (vues cadrées, hauteurs d'allège, structure de vitrage...). Des occultations adaptées à chaque type d'ouverture permettent de moduler l'intensité d'éclairément selon la pièce exposée.



- Il est fortement recommandé d'avoir des façades animées. Les menuiseries extérieures seront de préférence en bois peint ou aluminium laqué, d'autres matériaux sont toutefois autorisés.
- Les menuiseries aluminium sont préférées aux menuiseries PVC.
- Les ouvertures de toit sont encastrées. Leur nombre et leur forme ne seront limités que par l'efficacité de leur intégration et leur capacité à servir le parti pris architectural du projet.

Les encadrements d'ouverture peuvent être marqués par une différence de teintes ou d'aspect de surface de finition d'enduits, une différence de matériaux, un joint creux ou un enduit en surépaisseur...

Les lucarnes doivent être impérativement en continuité de façade et affleurantes avec un minimum de saillie par rapport à la surface de la couverture. Ces fenêtres de toit ne doivent pas être trop grandes afin de respecter l'échelle des constructions.

Les ouvertures de toiture seront soit des lucarnes passantes ou pignons soit des châssis de toit. D'une manière générale, les lucarnes sont à préférer aux fenêtres type « velux ».

TOITURES

PRESCRIPTIONS :

Les matériaux de couverture sont :

- Les tuiles naturelles
- Les toitures zinc de finition quartz
- Les toitures terrasses accessibles ou végétalisées

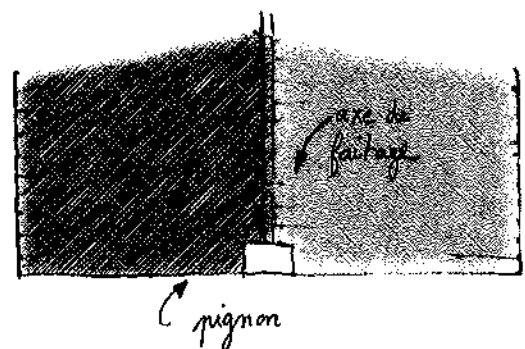
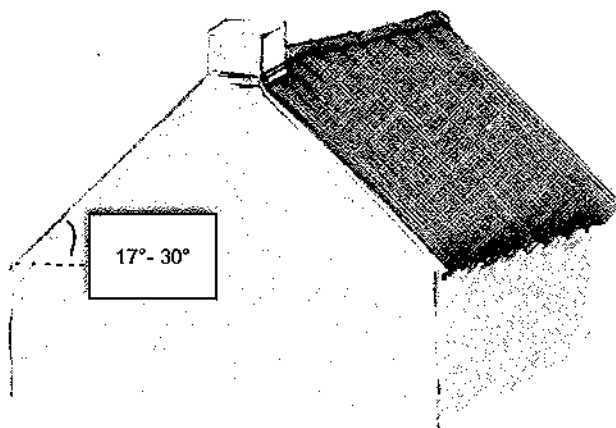
Les toitures des constructions traditionnelles à destination d'habitation doivent comporter au moins deux pans, de pente comprise entre 17° et 30° ou identique à celle de la construction à laquelle elles s'adossent ; des éléments de toiture, de pente inférieure, ainsi que des toitures terrasses peuvent être admis dans la mesure où ceux-ci sont justifiés pour des raisons de composition architecturale.

La pente générale doit s'harmoniser avec le gabarit du bâti existant lorsqu'elle s'inscrit dans un ensemble homogène sur une rue ou une place.

Les toitures seront réalisées en tuiles de terre cuite demi-ronde, tige de botte ou similaire, de teinte rouge nuancée.

La pose de panneaux solaires (énergie renouvelable) est autorisée de préférence sur les toitures non visibles depuis l'espace public (à l'arrière du bâtiment). Dans le cas d'implantation côté rue, les panneaux solaires ne doivent pas faire saillie par rapport au pan de la toiture (panneaux encastrés).

Il est préférable que la cheminée soit axée sur le faîtage et positionnée en pignon.

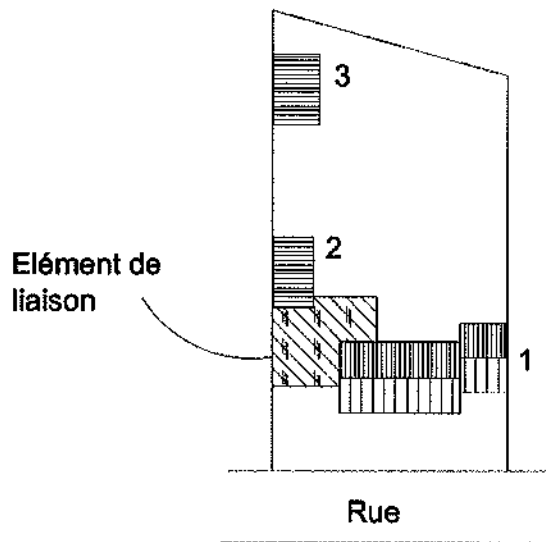


Annexes

Par définition, les annexes sont des bâtiments de faible importance. Leur volume doit être simple et harmonieux.

PRESCRIPTIONS :

Les annexes des constructions à destination d'habitation (garages, ateliers...) doivent être traitées extérieurement avec la même qualité que la construction principale. Les abris de jardin en bois sont admis à condition que leur implantation soit conforme au plan de composition et qu'elle assure leur bonne intégration dans le paysage.



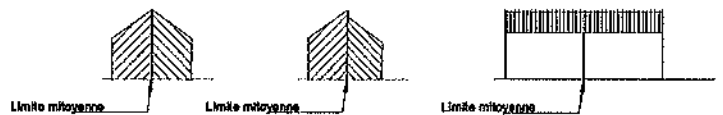
- 1 - Implantation en accollement au bâtiment principal
- 2 - Implantation séparée du bâtiment principal, mais annexe reliée à celui-ci par un élément de liaison
- 3 - Implantation des abris de jardin en fond de parcelle

Les implantations d'annexes doivent tenir compte de la position des éventuelles annexes des propriétés voisines : l'adossement sur l'une d'entre elle pourra être recherché.

De même, la réalisation concomitante d'annexe par deux voisins ne peut être qu'encouragée par souci de cohérence générale.

Il est préférable que les volumes annexes ou secondaires soient accolés au volume principal.

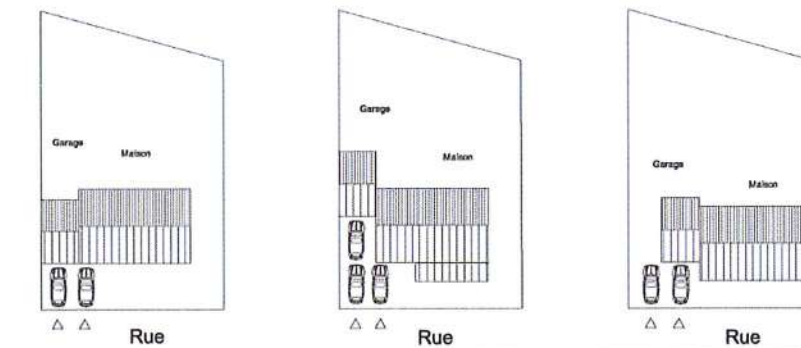
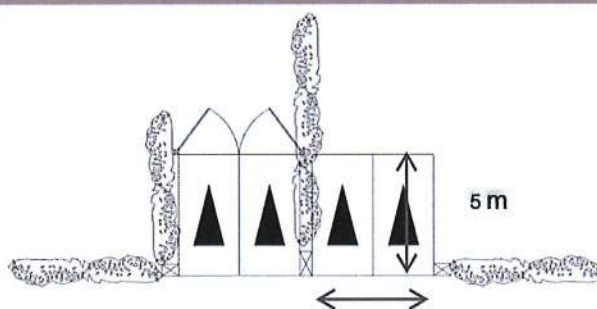
Implantations des annexes recommandées



Le stationnement

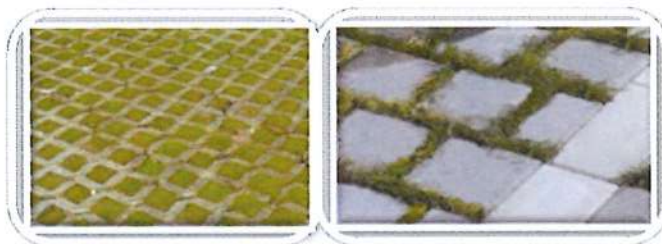
Dispositions obligatoires

- Le stationnement à usage privatif doit être assuré en dehors de l'espace public. Il est exigé deux places de stationnement extérieur plus une dans le volume bâti.
- Un espace ouvert de stationnement doit être obligatoirement de 6 m de large exactement (largeur d'accès sur voie) et de 5 m de profondeur.



Les zones de parking sont non closes comme l'indique le schéma suivant. Leur positionnement doit être conforme au plan de composition.

Il est intéressant d'avoir des **places enherbées**. Dans ce cas il faut utiliser des matériaux de type green-block, stabilisé, dalle plastique engazonnée, pavé disjonctif... permettant le stationnement temporaire et la croissance d'une pelouse et limitant également l'imperméabilisation des sols.



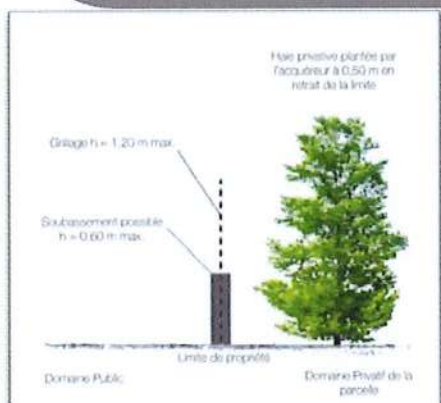
Clôtures

De manière générale, les clôtures doivent :

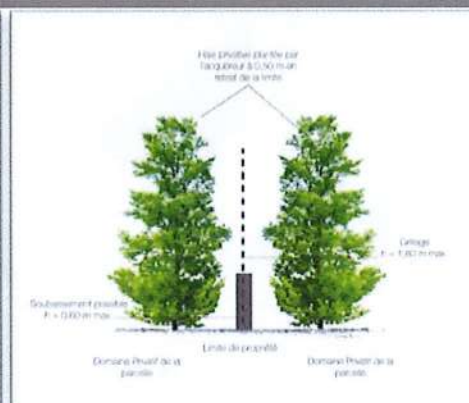
- Favoriser la perméabilité des espaces ;
- Traiter un effet de seuil avec l'espace public ;
- Être des aménagements simplifiés demandant peu d'entretien ;
- Limiter les clôtures massives non ajourées, utiliser préférentiellement du grillage, du végétal... ;
- Développer un paysagement utilisant des essences variées.

Dispositions obligatoires

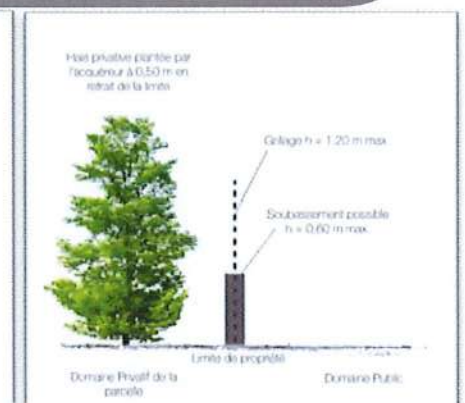
- A l'alignement des voies un muret de soubassement d'une hauteur de 0.60 m est autorisé. Ce muret sera en pierre ou enduit.
- La hauteur des clôtures est limitée à 1,80 m sauf les dispositifs d'ouverture qui peuvent être de 2.20m maximum.
- Les murs (enduit ou pierre) ou claustra sont autorisés en limites séparatives, sur une hauteur de 1.80m et une longueur de 5m maximum uniquement pour le prolongement d'un mur d'habitation mitoyen et ce, afin de préserver l'intimité du jardin arrière.
- Les autres clôtures seront réalisées en haie végétale avec éventuellement un grillage d'une hauteur de :
 - 1.20 m en façade sur rue et autour du parking du midi
 - 1.80 m en mitoyenneté
- L'emploi de plaques de béton moulé est interdit en façade et sur la marge de recul éventuel



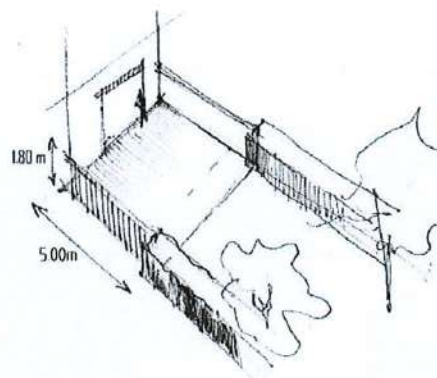
Haie en façade sur rue (gauche)



Haie mitoyenne



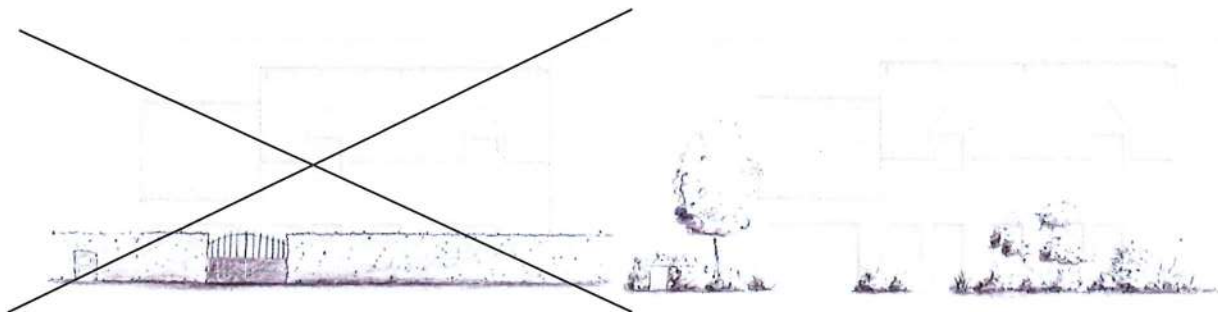
Haie en façade sur rue (droite)



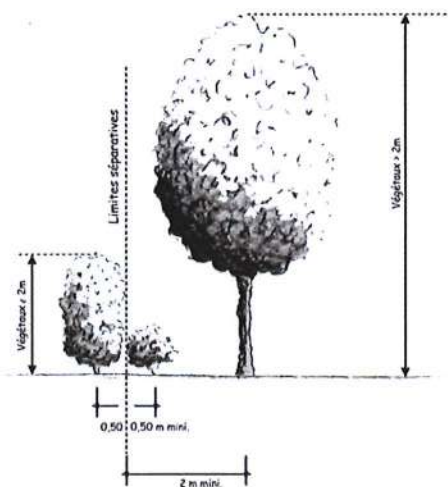
RECOMMANDATIONS :

Les plantations créent l'ambiance de chaque parcelle mais participent intégralement à l'image générale du quartier dans lequel elles se situent et, à plus grande échelle, au caractère paysager et patrimonial de la commune. Aussi faut-il porter une attention particulière à :

- Une animation végétale tant dans les couleurs, les formes que dans les saisons par le mélange de plusieurs essences
- Une certaine cohérence des végétaux
- Une discrétion des clôtures constituées de grillage peint en vert des formes végétales plutôt souples afin de conférer un caractère de grand jardin



Le Code Civil édicte les règles d'implantation des végétaux en fonction des hauteurs de ceux-ci.



- Les caractéristiques des clôtures sont à préciser dans le Permis de Construire de chaque construction.
- La composition de la clôture peut évoluer dans le temps surtout lorsqu'elle est végétale, il faut intégrer ce paramètre dans le choix des essences.



La liste donnée ci-dessous, 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.

Essences à préconiser

ARBUSTES ET ARBRISSEAUX – Essences communes :

Ajonc d'Europe, Argousiers, Arroche, Bourdaine, Bruyères, Buis, Charme, Cognassier, Cornouiller sanguin, Eglantier, Fusain d'Europe, Genêt à balai, Houx, If, Laureau, Laurier sauce, Laurier-tin, Lilas commun, Noisetier commun, Olivier de Bohême, 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, châtaigner 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 pros crits 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.

Prescriptions environnementales

La demande de performance énergétique retenue pour le projet est celle de la réglementation en vigueur à la date du dépôt de l'autorisation d'urbanisme par les opérateurs. Cependant, une attention particulière sera portée à leur candidature s'ils présentent un projet à plus forte performance énergétique.

Performance énergétique des bâtiments

RAPPEL DES ENJEUX ET DES OBJECTIFS

La performance énergétique des bâtiments est aujourd'hui un enjeu primordial qui vise à :

- Participer à la lutte contre le réchauffement climatique, en limitant l'émission de gaz à effet de serre tels que le CO₂, et atteindre l'objectif du facteur 4 (engagement pris par la France en 2003 devant la communauté internationale qui est de diviser par un facteur 4 les émissions nationales de gaz à effet de serre du niveau de 1990 d'ici 2050) ;
- Répondre aux exigences introduites par la Réglementation Thermique 2012, qui impose notamment une amélioration de 15% des performances énergétiques des bâtiments neufs ;
- Economiser l'énergie et réaliser des économies financières.

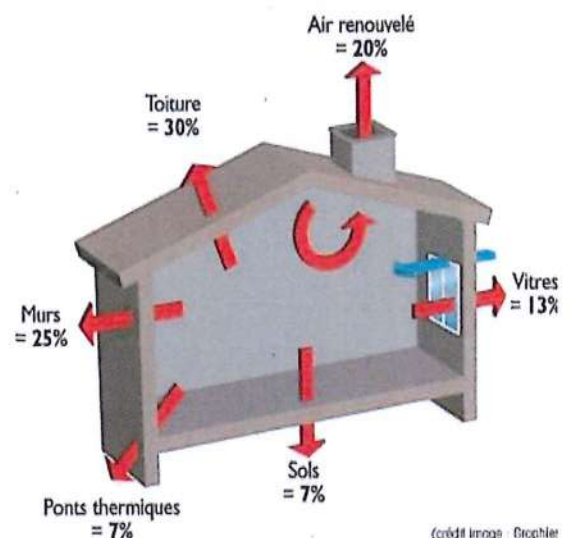
REGLEMENTATION THERMIQUE POUR LES BATIMENTS NEUFS

La Réglementation Thermique 2012 est applicable à tous les Permis de Construire déposés :

- A partir du 28 octobre 2011 pour les bâtiments neufs du secteur tertiaire, public et les bâtiments à usage d'habitation construits en zone ANRU (Agence Nationale de Rénovation Urbaine) ;
- A partir du 1^{er} janvier 2013 pour tous les autres types de bâtiments neufs.

Cette réglementation pose de nouvelles exigences :

- En termes de résultats :
 - efficacité énergétique minimale du bâti
 - consommation maximale imposée par la réglementation en vigueur
 - confort d'été dans les bâtiments non climatisés
- En termes de moyens :
 - traitement des ponts thermiques
 - confort des usagers
 - utilisation des énergies renouvelables



Perte de chaleur d'une maison non isolée

Pour toutes les formes de bâti, il s'agit de :

- Intégrer dès la conception architecturale des bâtiments, les gains énergétiques rendus possibles par les bonnes orientations du bâtiment qui permettent également de se protéger des éléments défavorables (conception bioclimatique)
- Orienter correctement les constructions en fonction des usages intérieurs et de la course du soleil
- Favoriser la pénétration de l'ensoleillement en hiver et l'utilisation maximum de l'éclairage et de la ventilation naturels
- Gérer climatiquement les bâtiments avec deux modes de fonctionnement : un mode été et un mode hiver

Optimisation thermique

En termes de consommation énergétique, les constructions devront respecter la réglementation thermique en vigueur et devront être de niveau Basse Consommation.

Les objectifs à atteindre sont les suivants :

- Limiter les déperditions par des formes plus compactes des constructions
- Favoriser une isolation plus performante des constructions (par l'extérieur, isolation des combles, des toitures, des planchers, limitation des ponts thermiques...)
- Diversifier les ressources de production ou de captation de chaleur (apport solaire passif, mur trombe, poêle, chaudière à bois, géothermie, puits provençal, ventilation double flux...)
- Eviter les surchauffes : protection solaire adaptée, composition avec le végétal extérieur à feuilles caduques, sur-ventilation nocturne...
- Assurer le confort thermique en évitant les deltas de température important par : des logements traversant donnant sur deux orientations solaires, des systèmes constructifs à forte inertie (dalles, monomurs, briques, béton cellulaire, matériaux expansés...), la pose de thermostat d'ambiance.
- Economiser l'énergie nécessaire à la production d'eau chaude sanitaire par l'utilisation de système d'énergies renouvelables comme le chauffe-eau solaire ou les panneaux solaires... et optimiser le positionnement des pièces d'eau entre elles et vis-à-vis des chauffe-eaux afin de réduire le linéaire du tuyau et les déperditions de chaleur.

RECOMMANDATIONS :

- L'orientation d'une construction est importante pour son optimisation thermique. Un logement bénéficiant d'une exposition Nord / Sud permet d'apporter confort d'été et d'hiver aux usagers.
- Une bonne isolation thermique favorise la maîtrise de l'énergie d'un bâtiment.
- Les vitrages sont traditionnellement le point faible de l'isolation d'un bâtiment. L'emploi de vitrages peu émissifs permet d'obtenir des performances 50 % meilleures que celles d'un vitrage classique.

Gestion de la ventilation

La gestion de la ventilation dans une construction est primordiale. Elle peut être naturelle (ex : puits provençal), mécaniquement contrôlée simple flux (amenée d'air mécanique / évacuation d'air naturelle) ou mécaniquement contrôlée double flux (amenée d'air mécanique / évacuation d'air mécanique).

Les objectifs sont les suivants :

- Favoriser le mouvement d'air dans les constructions
- Adapter la ventilation, comme la ventilation hygro-réglable, l'ouverture régulière mais de courte durée des fenêtres même en hiver...
- Rendre la construction étanche pour empêcher les infiltrations et ex-filtrations d'air incontrôlées et en même temps d'assurer une ventilation contrôlée, là, où et quand cela est nécessaire et en quantité souhaitée
- Rechercher un équilibre entre renouvellement optimum et gestion adaptée des échanges thermiques avec l'extérieur (éviter les fuites des calories en hiver et l'entrée de trop de chaleur en été)

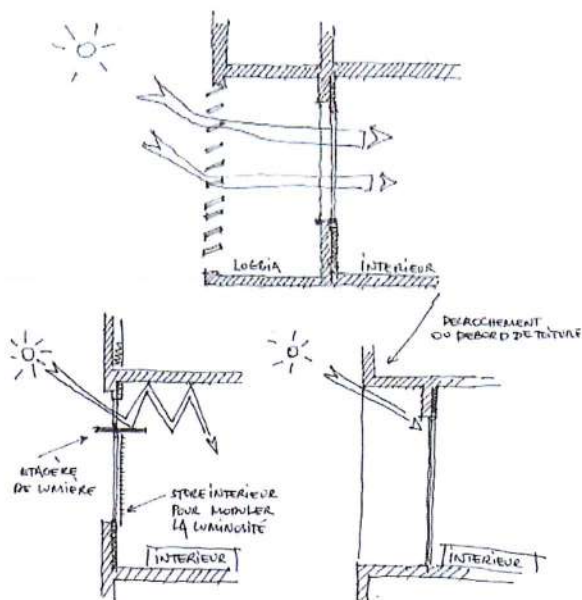
Eclairage naturel

Les objectifs sont les suivants :

- Assurer un bon niveau d'éclairage naturel dans les pièces de vie. Il correspond à une surface de vitrage hors tout, égale à 20% de la surface de la pièce
- Favoriser la pénétration de la lumière naturelle dans les constructions
- Mieux maîtriser les puissances d'éclairage installées, sans dégrader les niveaux d'éclairement à maintenir

RECOMMANDATIONS :

- La lumière naturelle est la mieux adaptée à la physiologie humaine. Elle ne doit pas créer d'inconfort comme l'éblouissement et peut être complétée par l'éclairage artificiel, économe en énergie s'il est asservi à la luminosité extérieure et programmé.
- L'éclairage naturel doit pouvoir être modulé en fonction des conditions climatiques extérieures pour éviter l'inconfort dû aux éblouissements et aux trop forts contrastes (utilisation de protections solaires judicieuses : étagère de lumière, débord de toiture, store intérieur...).
- Les paramètres ayant une influence importante sur l'éclairage naturel intérieur d'une construction sont à prendre en compte dès la conception : l'orientation de la construction, la présence ou non de masque (immeubles en vis à vis, arbres...) en face des ouvertures, la surface de vitrage employée, la hauteur de l'ouverture, la possibilité de créer ou non des seconds jours...

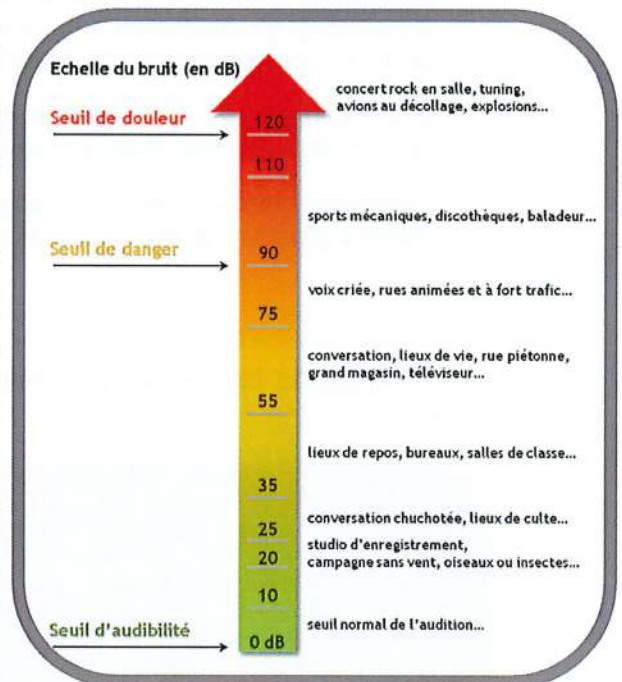


Confort acoustique

Les objectifs sont les suivants :

- Assurer une bonne acoustique à l'intérieur du logement en évitant les nuisances sonores par une conception générale adaptée et une bonne organisation des pièces (distinguer les zones de nuit des zones de jour, renforcer le niveau d'isolement acoustique des cloisons, éviter d'utiliser trop de matériaux réverbérants (carrelage, certaines peintures...), bien dimensionner les volumes pour éviter la résonance d'un son...)

- Pour obtenir un confort acoustique de qualité, il est recommandé de limiter l'exposition des pièces aux bruits extérieurs : protection des vents dominants, mise en place de zones acoustiques ou de zones tampons à l'intérieur des logements...
- L'isolation acoustique des parois consiste à mettre en œuvre un isolant choisi en fonction de son indice d'affaiblissement acoustique (pouvant aller de pair avec l'isolation thermique) en évitant les ponts phoniques (rupture de l'isolant provoquant des points faibles par lesquels arrivent les bruits).
- On peut conseiller pour obtenir de meilleures performances acoustiques de réaliser par exemple des chapes flottantes : la désolidarisation des murs par une bande d'isolant évite les transmissions vibratoires.



Réduction des besoins en électricité

Les objectifs sont les suivants :

- Économiser l'énergie pour l'éclairage, l'électroménager, le chauffage et la ventilation.

RECOMMANDATIONS :

- L'utilisation optimisée de la lumière du jour pour l'éclairage permet de réaliser des économies en matière de consommation électrique. En valorisant l'éclairage naturel, l'installation d'éclairage artificiel peut être gérée de façon à prendre le relais lorsque la lumière du jour est insuffisante en combinant notamment l'usage de détecteur de présence à l'éclairage extérieur, ou bien des systèmes de programmation (coupure et mise en veille de certains appareils...).
- Il faut veiller également à utiliser des lampes basses consommations qui ont une durée de vie plus importante que celles à incandescences et une meilleure efficacité énergétique.
- Outre des optimisations possibles en matière de chauffage et de ventilation, il est recommandé d'être vigilant sur le taux et la nature des équipements électroménagers du logement.

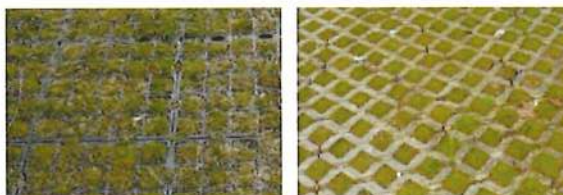
Gestions des eaux pluviales et des besoins en eaux

Les objectifs sont les suivants :

- Éviter l'imperméabilisation des sols par l'utilisation de matériaux perméables pour les stationnements, les terrasses et les cheminements.
- Diminuer les eaux de ruissellement et infiltrer les eaux pluviales à la parcelle pour alléger le système de gestion des eaux pluviales collectives du quartier.

RECOMMANDATIONS :

Sur l'opération, il est préconisé un système de rétention à la parcelle, qui viendra en complément de la rétention collective dans les bassins situés au Sud et à l'Ouest. Cette rétention à la parcelle est applicable selon différents moyens :

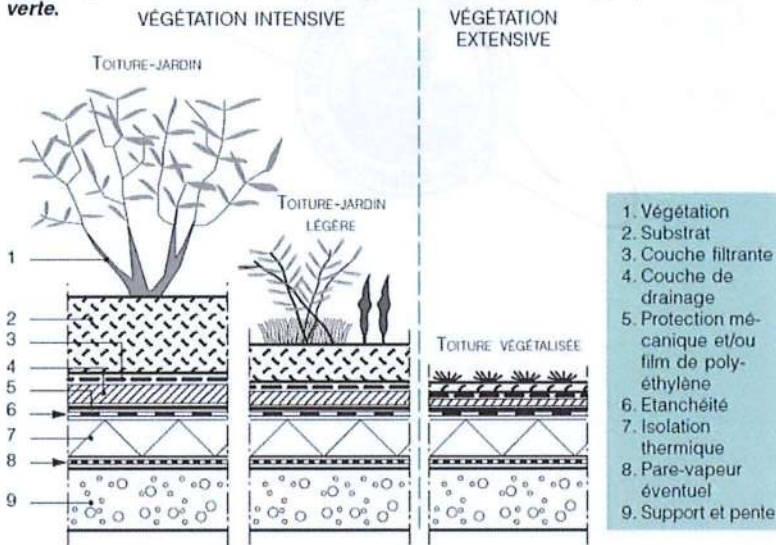


- Eviter au maximum l'imperméabilisation des sols pour éviter les risques d'inondations par ruissellement.
- Utiliser des matériaux perméables pour les aménagements extérieurs, les stationnements, les terrasses et les cheminements... Il existe plusieurs techniques qui permettent de rendre de grandes surfaces poreuses : du béton de constitution poreuse, des dalles en béton alvéolé ainsi que des dalles alvéolaires en polyéthylène. Les deux dernières techniques favorisent le développement d'une végétation, qu'elle soit spontanée ou non, et peuvent être utilisées sur des parkings.
- Récupérer les eaux de pluie par des cuves de récupération pouvant par exemple alimenter un double circuit d'eau allant dans les sanitaires communs.



- Mettre en place des toitures végétalisées qui limitent les impacts du ruissellement tout en s'intégrant dans le tissu urbain. Elles permettent de réguler les écarts de température comme une sorte de «climatisation naturelle» qui atténue les pics de chaleur et de froid, de diminuer les consommations énergétiques notamment électriques et d'améliorer les caractéristiques acoustiques, thermiques et d'étanchéité des bâtiments. Il s'agit d'une toiture végétalisée de type extensive, toiture sur laquelle le substrat est de faible épaisseur (de 2 à 15 cm environ), ayant une végétation basse qui demande peu d'entretien et dont le poids reste très faible (de 40 kg/m² à 150 kg/m²).

Fig. 1 Représentation schématique de plusieurs compositions typiques de toiture verte.



Cette végétalisation du toit peut se faire sur différentes structures porteuses : bois, tôle, bac acier ou béton armé. Les trois premières doivent avoir une pente de 3 % minimum et peuvent supporter le poids assez faible d'une végétalisation extensive, après vérification de la portance.

Le béton armé utilisé dans les constructions modernes peut recevoir un poids plus important. Toute toiture végétalisée additionne à son propre poids la masse d'eau potentiellement stockée temporairement dans son substrat, le poids de la neige et la charge d'exploitation (entretien et/ou visiteurs). A cette charge correspond un dimensionnement de toiture en conséquence. Ainsi, tout projet de végétalisation présente des coûts directs (la végétalisation proprement dite) et des coûts indirects (les renforcements éventuels de structure). Ces renforcements sont liés également à la nature du sol support du bâtiment, de sa structure, du nombre d'étage...

Réduction et gestion des déchets

Les objectifs sont les suivants :

- Favoriser le tri sélectif des ordures ménagères en aménageant des espaces spécifiques.

Dès la conception, il est nécessaire d'intégrer des espaces spécifiques, aux dimensions suffisantes, dédiés au tri sélectif des ordures ménagères : plateformes destinées à l'apport volontaire des déchets domestiques aménagées et réparties sur l'espace public.

Le Maire,
Pascal EVIN

