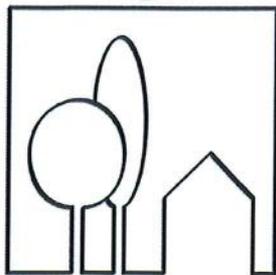


**BESNIER**  
aménagement



SNC La Martinière

# CAHIER DES CHARGES

**COMMUNE DE NOTRE DAME DE RIEZ**  
**« ZAC MULTISITES »**

**Secteur « Les combes à La Martinière »**  
**Tranche 1B**

13 mars 2020

Le 23 mars 2020,  
Le Maire,  
Hervé BESSONNET



# **PARTIE 1**

## **CESSION DE TERRAINS**

**13 mars 2020**

## SOMMAIRE

0 PREAMBULE	2
0.01 Dispositions générales	2
0.02 Division des terrains	2
1 TITRE I	3
1.01 Objet de la cession	3
1.02 Délais d'exécution	3
1.03 Prolongation éventuelle des délais	3
1.04 Sanctions à l'égard des acquéreurs	3
1.05 Vente - Morcellement des terrains cédés	4
1.06 Nullité	4
2 TITRE II - TERRAINS CEDES	4
2.01 Dossier de ZAC	4
2.02 Bornage - Clôtures	5
2.03 Desserte de terrains cédés	5
2.04 Plantations	5
2.05 Branchements et canalisations	5
2.06 Electricité	5
2.07 Eau potable	6
2.08 Aires de stationnements	6
2.09 Etablissement des projets – Coordination des travaux	6
2.10 Respect du nivellement des parcelles	7
2.11 Clôtures sur voies et espaces communs	7
2.12 Implantation des constructions	7
2.13 Exécution des travaux par les entrepreneurs des acquéreurs	7
3 TITRE III - REGLES ET SERVITUDES D'INTERET GENERAL	9
3.01 Entretien des équipements et espaces communs	9
3.02 Servitudes	10
3.03 Tenue générale	10
3.04 Assurances	10
3.05 Litiges - Subrogation	10
4 ANNEXE AU CAHIER DES CHARGES DE CESSION DE TERRAINS NOTICE DEFINISSANT LES LIMITES DES PRESTATIONS REALISEES PAR L'AMENAGEUR AU TITRE DES DIFFERENTS RESEAUX	10
4.01 Service de l'eau	10
4.02 Réseaux téléphone	10
4.03 EU et EP	10
4.04 Electricité	11
4.05 Eclairages publics	11
4.06 Voirie	11
4.07 Espaces verts	11
4.08 Tableau de répartition des prestations	12
Valeur de l'arbre	13
Principes d'implantation des clôtures	14
Note explicative sur le fonctionnement des noues des lots	16
Principes de haies vives	18
Accès parcelles : Types de portails et portillons	19
Tableau des surfaces de plancher	20

## 0 PREAMBULE

### 0.01 DISPOSITIONS GENERALES

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

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

Le Titre I :

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

Le Titre II :

- définit les droits et obligations réciproques de la SNC LA MARTINIÈRE 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 MARTINIÈRE.

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

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

0.01.5 Les prescriptions du présent Cahier des Charges seront déposées au rang des minutes du Notaire qui en remettra à l'acquéreur, contre reçu, un exemplaire sous forme de clé USB, éventuellement papier, lors de la signature du compromis ou de la promesse de vente et lors de la signature de l'acte authentique, le présent cahier des Charges sera annexé à tout acte translatif de propriété des terrains ou des constructions, lors de cessions ou de locations successives.

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

- d'une part, on désignera sous le vocable, "acquéreur", tout assujetti au présent C.C.C.T. qu'il soit acquéreur, cessionnaire, bénéficiaire d'apport, co-partageant, 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 MARTINIÈRE 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.

Les bâtiments devront être édifiés conformément aux dispositions du règlement du Document d'Urbanisme de la commune et des prescriptions du dossier de réalisation de la ZAC.

Les constructions édifiées sur les lots seront à usage d'habitation individuelle ou collective, cette destination excluant notamment toute forme d'hébergement (hôtelier, touristique,...) ayant pour effet de modifier leur affectation. La surface de plancher développée hors œuvre nette des locaux que l'acquéreur est autorisé à construire est précisée dans l'acte de cession.

#### 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.

1.02.2 Déposer sa demande de permis de construire dans un délai **d'un mois** à dater de la signature du compromis ou de la promesse de vente et de communiquer à la SNC LA MARTINIÈRE 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.

1.02.4 Avoir réalisé les constructions dans un délai de **30 mois** à compter de l'acte notarié authentique. L'exécution de cette obligation sera considérée comme remplie par la présentation d'une déclaration d'achèvement délivrée par l'Architecte des acquéreurs. Des délais différents pourront être stipulés dans l'acte de cession. La SNC LA MARTINIÈRE pourra, de même, accorder des dérogations dans des cas exceptionnels et justifiés.

#### 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 est à la charge des acquéreurs.

#### 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 MARTINIÈRE pourra, selon la nature de l'infraction commise, et à son choix, soit obtenir des dommages et intérêts, soit la résiliation de la vente, dans les conditions suivantes.

##### 1.04.1 Dommages et intérêts (cas particulier)

1.04.11 Si l'acquéreur n'a pas respecté les délais prévus par l'article 1.02 § 1, 2, 3, 4, la SNC LA MARTINIÈRE, dans le souci de préserver les intérêts des lots, 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.

1.04.12 Si passé ce délai, l'acquéreur n'a pas donné suite aux prescriptions de la mise en demeure, la SNC LA MARTINIÈRE 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 MARTINIÈRE 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 ne pourront être cédés par l'acquéreur qu'après réalisation des constructions prévues au programme visé à l'article 1.01 ci-dessus.

Toutefois, l'acquéreur pourra procéder à la cession globale des terrains ou si une partie des constructions a déjà été effectuée, à la vente globale de la partie des terrains non encore utilisée, à charge pour le bénéficiaire de la cession, de réaliser ou d'achever les travaux de construction. Avant toute cession, l'acquéreur devra aviser la SNC LA MARTINIÈRE au moins 4 mois à l'avance, de ses intentions.

La SNC LA MARTINIÈRE pourra, jusqu'à l'expiration de ce délai, exiger que :

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

En cas de rétrocession, le prix de rétrocession sera calculé sur le prix de vente avec une réduction de 10 %. en cas de vente à un acquéreur désigné ou agréé par la SNC LA MARTINIÈRE de la totalité des terrains ou d'une partie non encore entièrement construite, la SNC LA MARTINIÈRE pourra exiger que le prix de vente soit fixé dans les mêmes conditions.

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

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables en cas de mise en co-propriété des locaux dans les termes de la Loi n°65-558 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. Chaque parcelle n'est habilitée à recevoir qu'un seul logement, excepté pour les permis groupés ou collectifs. Si un modificatif du règlement graphique de l'opération était nécessaire à la réalisation de la construction, il serait à la charge de l'acquéreur.**

#### 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

### 2.01 DOSSIER DE ZAC

2.01.1 L'acquéreur et la SNC LA MARTINIÈRE 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, la commune ou l'aménageur.

En aucun cas la responsabilité de la SNC LA MARTINIÈRE ne pourra être engagée en raison des dispositions du dossier de Z.A.C., ou des modifications que l'administration

apporterait à ce dernier, quelle que soit leur date.

## 2.02 BORNAGE - CLOTURES

La SNC LA MARTINIÈRE procédera, si elle ne l'a pas 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 réalisée par le géomètre de l'opération (Cf 2.12), ce dernier vérifiera et réimplantera, si nécessaire, les bornes manquantes.

Des 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 MARTINIÈRE 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 MARTINIÈRE 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

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

Il en sera de même des plantations réalisées par la SNC LA MARTINIÈRE, sur les parties communes de la ZAC.

## 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 MARTINIÈRE et conformément aux avant-projets généraux approuvés.

Ceux-ci, ainsi que les installations intérieures correspondantes, devront respecter les lois et règlements qui leur sont applicables et que l'acquéreur est réputé connaître.

Il fera son affaire personnelle de tous contrats et abonnements à passer avec les services publics.

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

L'acquéreur fera son affaire de la remise en état des sols et revêtements à l'identique après l'exécution des travaux ainsi que, éventuellement, du versement des taxes et indemnités de branchement à l'égout susceptible de lui être réclamé par la Commune ou le service public.

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

## 2.06 ELECTRICITE

Les branchements des parcelles sont amenés dans des coffrets en limite de parcelles, il appartient à l'acquéreur, après avoir souscrit son abonnement auprès du concessionnaire électricité, de faire réaliser la liaison entre sa maison et le coffret par son entrepreneur qui raccordera ses fourreaux sur les amorces posées dans le coffret par la SNC LA MARTINIÈRE. **Les coffrets électriques « fausse coupure, grand volume » seront posés à l'intérieur des propriétés des lots**

**21 et 28 (en limite de voirie). Les propriétaires devront supporter ces servitudes, sans possibilité de modifier leur emplacement et sans pouvoir prétendre à une quelconque contrepartie.**

## 2.07 EAU POTABLE

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

## 2.08 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 de 6 mètres par 5 mètres de profondeur.** Des dérogations pourront être accordées dans le cas de permis de construire groupés, constructions d'immeubles et d'habitat intermédiaire ou de constructions concernant des professions libérales sous réserve de leur compatibilité avec le cahier des charges. Elles seront utilisables en permanence ; aucun portail ne pourra être installé qui les séparerait de la voie de desserte de la parcelle.

Pour limiter l'imperméabilisation des sols, le revêtement du sol des aires de stationnement sera de préférence en green-block, en dalles plastiques engazonnées ou en pavés à joints enherbés. Pour l'utilisation d'enrobé bitumineux ou du béton, il sera privilégié de réduire l'espace revêtu avec un aménagement de style « passage de roue » (bandes d'une largeur d'environ 50 cm, allant de l'espace public au garage).

Tout revêtement qui entraînerait des sables ou gravillons sur les trottoirs est interdit.

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

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

Les compteurs et ouvrages de raccordements aux divers réseaux ouvrent sur cette aire de stationnement. Il est expressément reconnu qu'à compter de la signature de l'acte de vente, un droit d'accès direct et non clos à ces

ouvrages est concédé, au profit des concessionnaires et exploitants des réseaux, actuels ou futurs (électricité, eau, téléphone, exploitants de réseaux câblés, etc...). L'acquéreur s'engage à laisser constamment libre, l'accès aux compteurs.

## 2.09 ETABLISSEMENT DES PROJETS - COORDINATION DES TRAVAUX

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.

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 du Conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement de la Vendée (C.A.U.E.) agréé par la collectivité est chargé de la coordination des architectures de l'ensemble des constructions, il devra donner un avis consultatif 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.

Chacun des maîtres d'œuvre, dès l'origine de son projet, avant de le mettre définitivement au point avec son client, doit prendre contact avec l'architecte conseil du C.A.U.E., Monsieur LAPEYRE, au 06.10.49.43.11 ou à l'adresse mail suivante : olivier.lapeyre@caue85.com. Lorsque le dossier de permis de construire est terminé, il doit être déposé en Mairie de NOTRE DAME DE RIEZ pour être visé par le service instructeur.

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

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

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

Le raccordement aux voies et réseaux pourra être refusé si les ouvrages ne sont pas compatibles ou si les règlements n'ont pas été respectés. Le dossier remis par l'acquéreur à la SNC LA MARTINIÈRE 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 MARTINIÈRE ne pourra être tenue d'apporter des modifications aux ouvrages qui lui incombent ou d'en modifier les plans.

## 2.10 RESPECT DU NIVELLEMENT DES PARCELLES

Seuls des remaniements de niveau de faible importance pourront être réalisés, sous réserve qu'ils ne soient pas interdits par le règlement du Document d'Urbanisme de la commune et du dossier de réalisation de la ZAC. **Toutefois ces remaniements de niveaux ne pourront en aucun cas modifier l'aspect général de la parcelle, ni les cotes du terrain naturel sur chacune des limites de la parcelle.**

## 2.11 CLOTURES SUR VOIES ET ESPACES COMMUNS

### 2.11.1 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.**

## 2.12 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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 oeuvre. Ce procès-verbal sera remis au propriétaire de la parcelle, à la mairie, à l'aménageur et au Notaire.**

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

## 2.13 EXECUTION DES TRAVAUX PAR LES ENTREPRENEURS DES ACQUEREURS

Les ouvrages de voiries sont reconnus être livrés par la SNC LA MARTINIÈRE en parfait état.

Si les éléments techniques donnent la latitude à l'acquéreur de positionner l'accès de sa parcelle à un emplacement à sa convenance, il devra faire réaliser, par son entrepreneur de gros œuvre, un empiérement provisoire d'une épaisseur minimale de 0,30 m, sur une largeur de 6 m, entre la chaussée et la limite de la parcelle.

Dans le cas où l'emplacement d'accès à la parcelle est imposé, tel qu'il est figuré au plan de vente, son empiérement entre la chaussée et la limite de la parcelle est réalisé par la SNC LA MARTINIÈRE.

### 2.13.1 Propreté du chantier

De manière à assurer la propreté de son chantier, l'acquéreur devra se 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 (6 mètres par 5 mètres de profondeur), entre la limite du domaine public ou collectif et la façade de la construction. **Le parking non clos est la seule entrée autorisée sur la parcelle ; les entrepreneurs devront l'utiliser à l'exclusion de tout autre accès.**

### 2.13.2 Réparation des dégâts causés

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

Ces réparations devront être réalisées à bref délai et en conformité des ouvrages préexistants.

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 MARTINIÈRE 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.

### 2.13.3 Terre végétale

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

### 2.13.4 Consignation chez le notaire

**Pour couvrir les frais de réparation des dégâts éventuels, ou nettoyage, commis aux ouvrages par les entrepreneurs des constructeurs, ou par des véhicules de livraison des chantiers ou de déménagement, ou pour couvrir le remboursement de la terre végétale qui aurait disparu, une somme de 400 euros par logement individuel sera consignée chez le notaire le jour de la vente, cette somme sera utilisée par la SNC LA MARTINIÈRE pour : 1) faire exécuter le nettoyage des voies du chantier, si toutefois, les entreprises de l'acquéreur étaient défailtantes, malgré les mises en demeure qui seraient faites par courrier, par la SNC LA MARTINIÈRE à l'acquéreur ; 2) permettre d'acquérir la terre végétale de remplacement. Les sommes non utilisées seront restituées à l'acquéreur après la signature de l'acte authentique de rétrocession des espaces communs entre la commune et la SNC LA MARTINIÈRE. Si ces sommes consignées s'avéraient insuffisantes, les acquéreurs s'engagent à supporter et régler les montants complémentaires.**

### 2.13.5 Restitution des sommes

Le Notaire reversera à chacun des propriétaires, à due concurrence, les sommes

qui n'auraient pas été utilisées pour l'entretien et les réparations des ouvrages de voirie ou pour le rachat de la terre végétale. Une comptabilité des travaux de répartition sera remise au Notaire par la SNC LA MARTINIÈRE. Les sommes non utilisées seront restituées à l'acquéreur 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 MARTINIÈRE, 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 architecturales de la ZAC.

#### 2.13.6 Points divers

Les entrepreneurs devront veiller notamment :

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

**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, d'une largeur de 6 m 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.

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, devront être préservées et entretenues en conformité avec le plan des plantations et espaces verts. Toutes ces obligations devront être répercutées par l'acquéreur auprès de ses constructeurs.

### 3 TITRE III - REGLES ET SERVITUDES D'INTERET GENERAL

#### 3.01 ENTRETIEN DES EQUIPEMENTS ET ESPACES COMMUNS

Les équipements et espaces communs doivent, de par la signature du Traité de Concession d'Aménagement, entre la commune de NOTRE DAME DE RIEZ et l'aménageur, être rétrocédés à la collectivité.

Néanmoins l'aménageur, avant toute commercialisation de terrain s'engage à créer une Association Syndicale des Propriétaires qui pourrait être activée avant l'achèvement de la ZAC, notamment pour la gestion et l'entretien de certains 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 donc réclamé, au moment de la signature des contrats de vente, à chaque acquéreur, par logement à construire sur la parcelle, 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 d'activation, de déclaration et de publicité de l'A.S.L., ainsi

que ses premières dépenses de fonctionnement.

S'il s'avère, le jour ou la ZAC est achevée (cet achèvement étant acté par une délibération de la commune de NOTRE DAME DE RIEZ) 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

3.02.1 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 MARTINIÈRE, 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.

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, etc...) devra être enterrée, toute citerne apparente étant interdite.

### 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 MARTINIÈRE et l'acquéreur qu'entre les différents autres acquéreurs.

La SNC LA MARTINIÈRE 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 ANNEXE AU CAHIER DES CHARGES DE CESSIION DE TERRAINS NOTICE DEFINISSANT LES LIMITES DES PRESTATIONS REALISEES PAR L'AMENAGEUR AU TITRE DES DIFFERENTS RESEAUX

### 4.01 SERVICE DE L'EAU

Les prestations de la SNC LA MARTINIÈRE s'arrêtent à la pose des canalisations dans les voiries principales et secondaires et au branchement de chaque parcelle, compris pour les parcelles libres de constructeur, la pose du citerneau. La pose et 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.

### 4.02 RESEAUX téléphone

Les prestations de la SNC LA MARTINIÈRE s'arrêtent à la pose du citerneau. La liaison intérieure à la parcelle entre le citerneau et la construction sera à la charge de l'acquéreur qui devra raccorder les fourreaux de la liaison

« B » au citerneau posé par la SNC LA MARTINIÈRE.

#### 4.03 E.U. & E.P.

Les prestations de la SNC LA MARTINIÈRE 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 et EP, tous les autres travaux sont à la charge des acquéreurs.

#### 4.04 ELECTRICITE

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

#### 4.05 ECLAIRAGES PUBLICS

La prestation de la SNC LA MARTINIÈRE comporte l'éclairage de toutes les voiries principales et secondaires (suivant précisions indiquées au dossier de réalisation), circulables par des automobiles ; l'éclairage des emprises privées, s'il y a lieu, est à la charge des acquéreurs.

#### 4.06 VOIRIE

La prestation de la SNC LA MARTINIÈRE comporte toutes voiries principales et secondaires, avec circulations piétonnes et éventuellement, cyclables, 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.

#### 4.07 ESPACES VERTS

La plantation et l'aménagement de tous les espaces verts collectifs et publics à l'extérieur

des parcelles privées, sont à la charge de la SNC LA MARTINIÈRE. Les compléments de plantations à l'intérieur des lots vendus sont à la charge des acquéreurs.

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

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

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

4.08 TABLEAU DE REPARTITION DES PRESTATIONS --

Nature des travaux	Prestations dues par l'aménageur	Prestations incombant aux acquéreurs de parcelles
Terrassement généraux	Tous les terrassements nécessaires pour la construction des voiries et des espaces communs.	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 du citerneau. Compris la fourniture et pose du citerneau.	La partie du branchement constituant la liaison «B »* y compris pose du compteur et de l'abonnement.
Voiries	Toutes les chaussées, bordures éventuelles, 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.	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 »* y compris pose du compteur et de l'abonnement.
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 »* y compris pose du compteur et de l'abonnement.

ANNEXE au C.C.C.T.

Méthode d'évaluation des dégâts occasionnés aux arbres par les travaux

VALEUR DE L'ARBRE

(méthode de la ville de BESANCON)

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

espèce	Valeur (€)
chêne rouge	3,70
bouleaux	4,57
frênes	3,84
tilleuls	2,82
séquoia & cyprès	2,91
chêne frinnetto	4,12
tilleul argenté	3,13
sophora japonica	3,54
platanes	2,50
pins	3,75
liquidambars	4,27
charmes fastigés	4,89
érables platanoïdes	2,55
marronniers blancs	4,16
saules pleureurs	2,71
taxodium	1,77
aines cordata	1,83
marronnier rouge	5,83
chênes verts	3,32
liriodendrons	5,11
catalpa	4,38
peupliers	3,23

désignation	indice
sain, vigoureux solitaire remarquable	10
sain, vigoureux en groupe de 2 à 5 remarquable	9
sain, vigoureux en groupe ou en alignement	8
sain , végétation moyenne , solitaire	7
sain , végétation moyenne , en groupe de 2 à 5	6
sain, végétation moyenne en groupe ou en alignement	5
peu vigoureux , agé , solitaire	4
peu vigoureux , en groupe ou mal formé	3
sans vigueur , malade	2
arbre de peu de valeur	1

désignation	indice
en centre-ville	10
en agglomération	8
en zone rurale	6

indice de dimension : la dimension des arbres est donnée par leur circonférence à 1 m au dessus du sol )			
dimensions	indice	dimensions	indice
10 à 14	0,5	260	23
15 à 22	0,8	280	24
23 à 30	1	300	25
40	1,4	320	26
50	2	340	27
60	2,8	360	28
70	3,8	380	29
80	5	400	30
90	6,4	420	31
100	8	440	32
110	9,5	460	33
120	11	480	34
130	12,5	500	35
140	14	600	40
150	15	700	45
160	16	800	50
170	17	900	55
180	18	1000	60
190	19	1100	65
200	20	1200	70
220	21	1300	75
240	22	1400	80

indice esp	indice esth sani	indice situation	indice dimensionnel
3,70	7	8	14

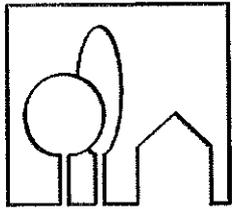
exemple

chêne de 1,40m de circonférence

Valeur h TVA

2904,34

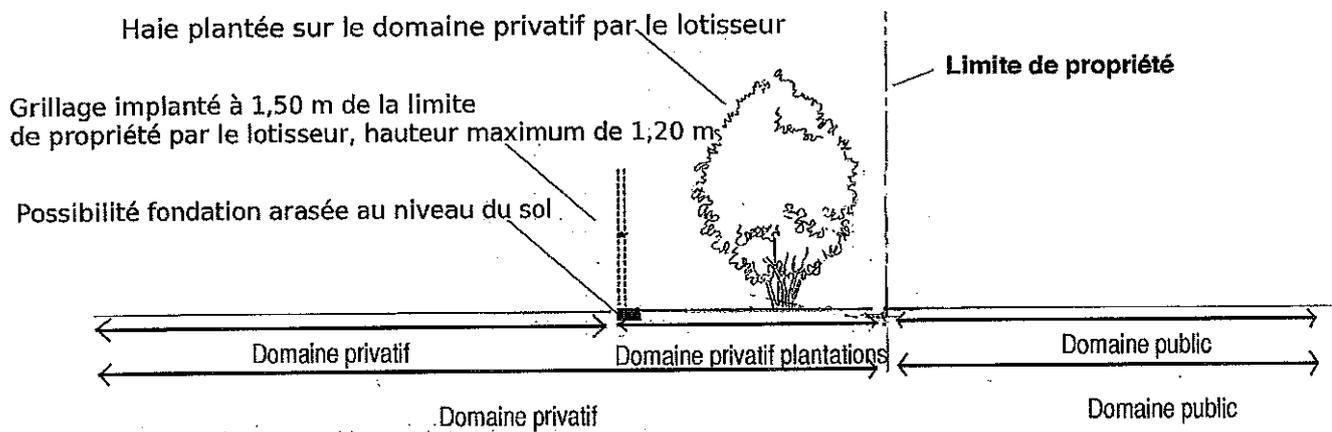
**BESNIER**  
aménagement



SNC La Martinière

**COMMUNE DE NOTRE DAME DE RIEZ**  
**"ZAC MULTISITES "**  
**"SECTEUR DES COMBES A LA MARTINIERE"**  
**PRINCIPES D'IMPLANTATION DE CLOTURES**

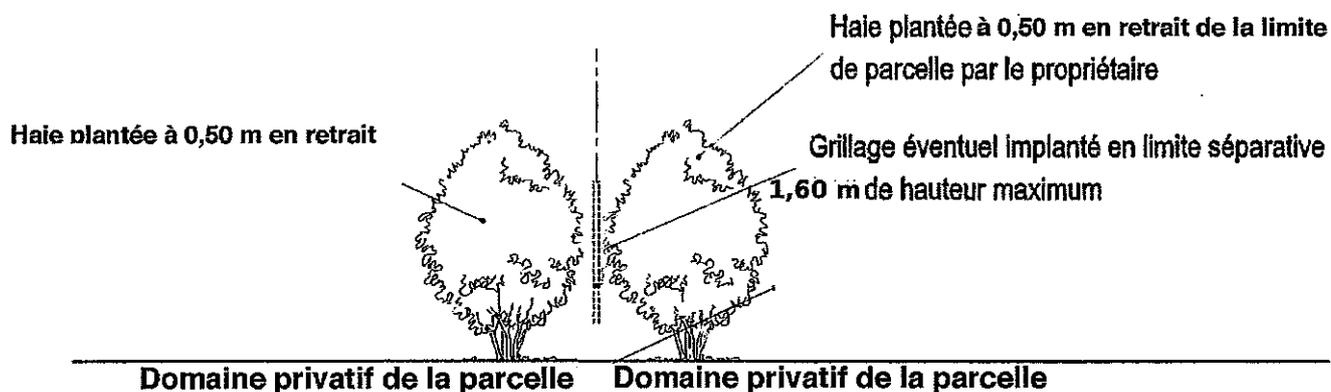
**1er Cas :** Haie plantée sur le domaine privé par le lotisseur en façade de lot pour les lots 14b à 20b





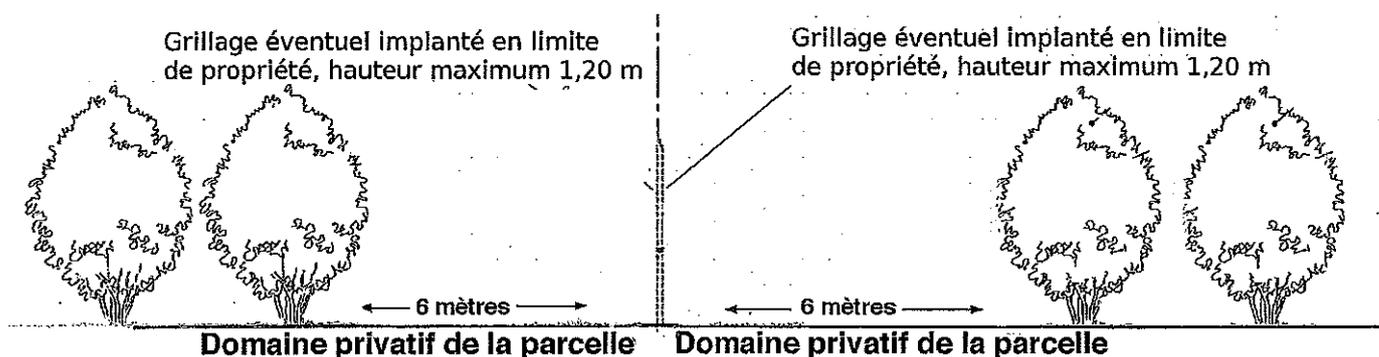
**COMMUNE DE NOTRE DAME DE RIEZ**  
**"ZAC MULTISITES"**  
**"SECTEUR DES COMBES A LA MARTINIÈRE"**  
**PRINCIPES D'IMPLANTATION DE CLOTURES**

**2ème Cas :** Haies plantées en limite séparative en arrière des habitations et fond de parcelles



Nota : pour favoriser l'intimité des constructions accolées en limite séparative, un dispositif de mur (enduit ou pierre) ou de claustras de hauteur 1,80 m maximum et de longueur 5 m maximum est autorisé à compter de l'arrière de la construction principale.

**3ème Cas :** Clôture en limite séparative au droit de l'accès des parcelles, à l'avant des habitations : parkings du midi





**COMMUNE DE NOTRE DAME DE RIEZ**  
**« ZAC Multi-sites – Les Combes à la Martinière »**

**NOTE EXPLICATIVE**  
**SUR LE FONCTIONNEMENT DES NOUES DES LOTS**  
**21b à 29b**

**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).

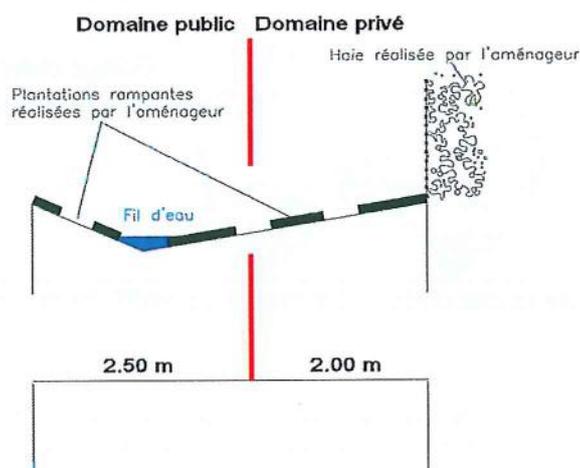


Figure 1 : Noue publique/privée en fonctionnement normal

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.

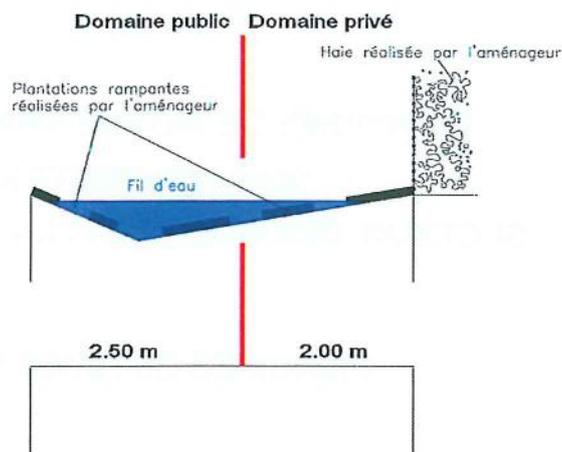


Figure 2 : Noue publique/privée en fonctionnement exceptionnel

Etant 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 plantée à la charge de l'aménageur. Là encore, les essences seront définies ultérieurement par l'aménageur et la commune. En retrait, à 2 mètres de la limite de propriété, une **clôture** sera réalisée et prise en charge financièrement par la SNC La Martinière.

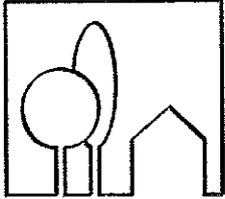
L'aménageur aura un délai de 6 mois à la fin de la construction de chaque maison pour réaliser la haie et la clôture, en fonction de la saison et des intempéries. L'acquéreur se devra de prévenir la SNC La Martinière de la fin de la construction de son logement.

### c) Obligations

Etant 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.

**BESNIER**  
aménagement



SNC La Martinière

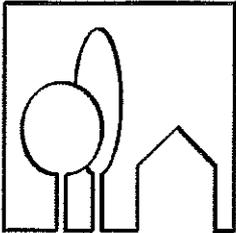
**COMMUNE DE NOTRE DAME DE RIEZ**  
**"ZAC MULTISITES"**  
**SECTEUR DES COMBES A LA MARTINIÈRE**

**PRINCIPES DE HAIES VIVES**

**DISPOSITIONS DE PRINCIPE** (Hors plantations en façade de lots réalisées par l'aménageur)

<p><b>1ère DISPOSITION :</b> entièrement caduque</p>	
<p><b>2e DISPOSITION :</b> 2/5 caduque 3/5 persistante</p>	
<p><b>3e DISPOSITION :</b> entièrement persistante</p>	

**BESNIER**  
aménagement



SNC La Martinière

**COMMUNE DE NOTRE DAME DE RIEZ**

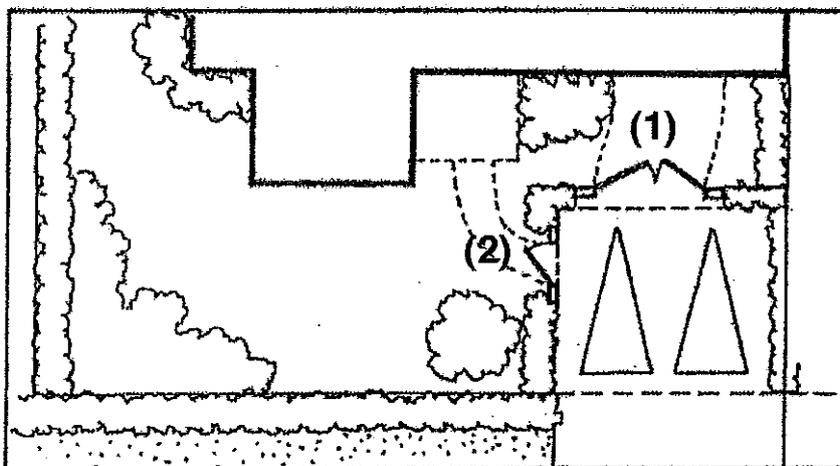
**"ZAC MULTISITES"**

**"SECTEUR DES COMBES A LA MARTINIERE"**

**ACCES PARCELLES**

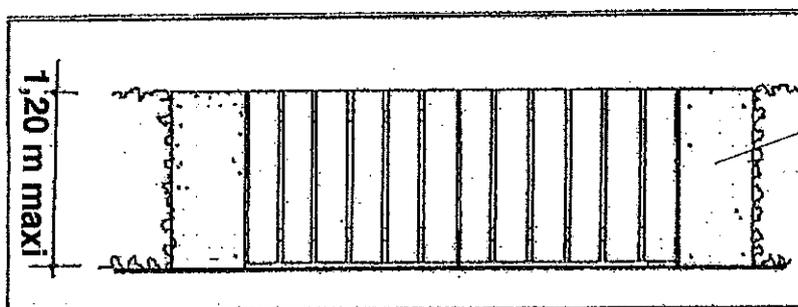
**TYPES DE PORTAILS ET PORTILLONS**

## ACCES PARCELLES



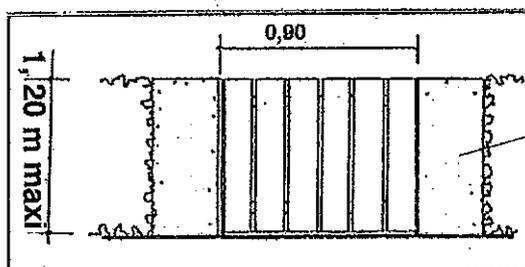
**Accès parcelle obligatoire (largeur 6mx5m)**  
**Si portail : implantation en retrait de 5m**

## PORTAILS (1)



Possibilité piliers

## PORTILLONS (2)



Possibilité piliers

## **TABLEAU DE SURFACE DE PLANCHER – TRANCHE 1b**

<b>LOT</b>	<b>SUPERFICIE (m<sup>2</sup>)</b>	<b>SURFACE DE PLANCHER (m<sup>2</sup>)</b>
14b	398	130
15b	351	130
16b	351	130
17b	482	130
18b	482	130
19b	338	130
20b	407	130
21b	422	130
22b	390	130
23b	389	130
24b	387	130
25b	373	130
26b	388	130
27b	307	130
28b	310	130
29b	308	130

# **PARTIE 2**

## **CAHIER DES PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES**

13 mars 2020

## Sommaire

• Préambule .....	2
• Objectifs d'aménagement .....	3
• Implantation des constructions .....	5
• Volume des constructions .....	7
• Aspect des constructions.....	8
• Annexes.....	12
• Le stationnement.....	13
• Clôtures .....	14
• Prescriptions environnementales.....	17

La ZAC (Zone d'Aménagement Concerté) Multisites de Notre Dame de Riez 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 Notre Dame de Riez. 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 :

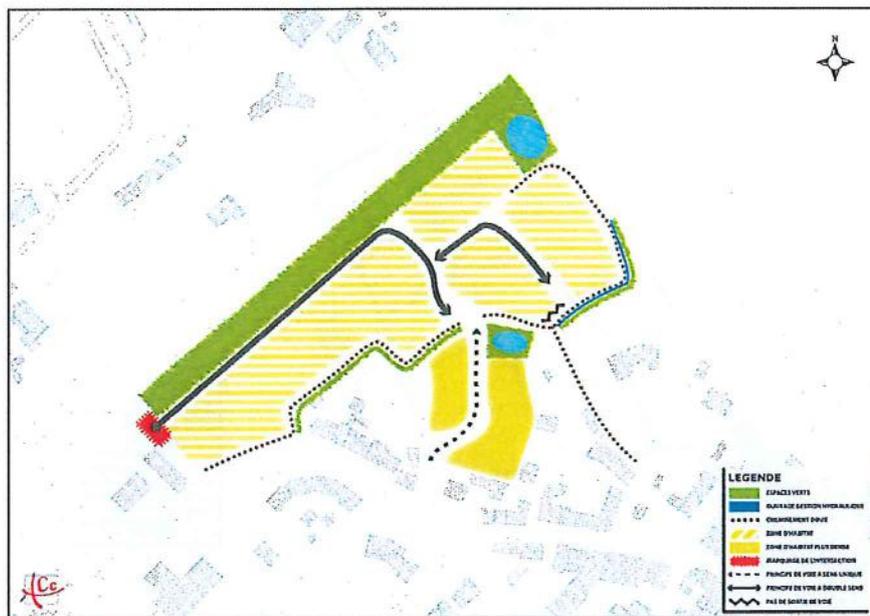
- Proposer une zone d'habitat où le cadre de vie a une forte valeur ajoutée, en lien avec les espaces agricoles et naturels environnants
- Valoriser la coulée verte et les espaces communs, souvent support de continuités douces
- Intégrer le projet dans la trame urbaine et architecturale du cœur de bourg et de ses extensions, en veillant au respect du patrimoine de la commune par un effort particulier du traitement des façades, notamment sur les axes de circulations principaux
- Assurer une qualité paysagère du site : faire de ce site privilégié un véritable quartier d'habitat de qualité

## Objectifs d'aménagement

L'aménagement de la ZAC Multisites répond à divers enjeux :

- **Développer l'urbanisation en cohérence avec le tissu urbain environnant**

Les sites des Trois Châteaux et des Combes à la Martinière s'inscrivent dans la continuité de l'urbanisation du cœur de la zone agglomérée offrant ainsi la possibilité de travailler le développement urbain en épaissement plutôt qu'en extension.



Afin de répondre à cet enjeu majeur, le projet prévoit une diversité des formes urbaines et de la densité. Ces variations permettent d'adapter le type d'urbanisation à l'environnement proche :

- densité au contact du cœur historique, reprenant ainsi le vocabulaire architecturale et l'image urbaine existante.
- opérations groupées en façade de site pour marquer l'entrée dans le bourg et la ZAC.
- graduation de la densité vers les espaces agricoles et naturels pour faciliter l'intégration paysagère et le traitement des interfaces.

Les objectifs d'aménagement sont autant d'apporter une offre en logement diversifiée que de permettre aux futurs habitants de s'inscrire dans le cadre architectural traditionnel vendéen.

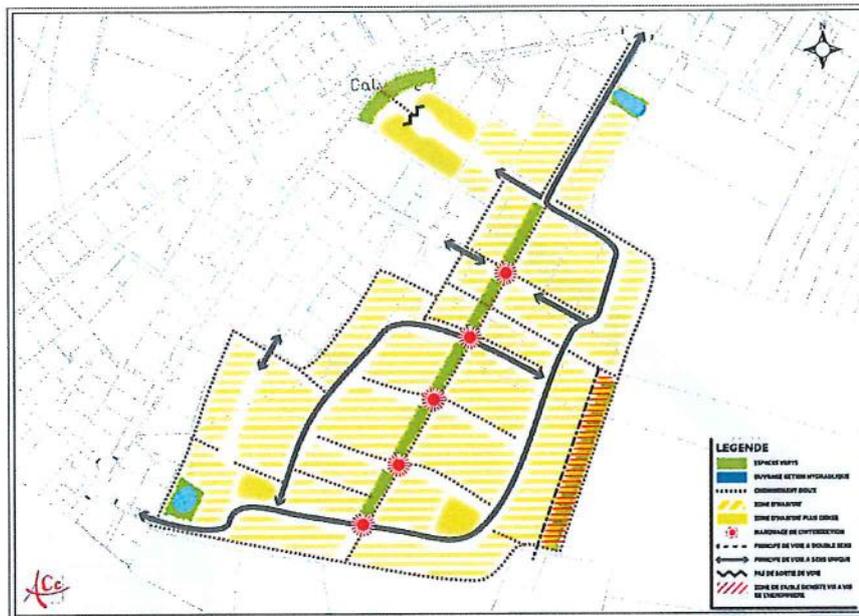
- **Organiser les circulations selon les usages en lien avec les différentes polarités**

L'organisation interne des sites prévoit une greffe des nouveaux quartiers au réseau viaire et piéton existant en créant des connexions facilitées et sécurisées vers les polarités (commerces, école, etc.).

Le plan des circulations est adapté aux usages avec une hiérarchisation des voies selon leur niveau de circulation et leur connexion directe ou indirecte au réseau principal. Il organise des sentes piétonnes assurant à la fois une desserte interne, une connexion aux quartiers limitrophes, un espace de promenade, un accès sécurisé et qualifiant vers les équipements.

▪ **Préserver le patrimoine local**

La ZAC Multisites bénéficie d'un environnement naturel particulièrement intéressant avec la proximité des marais, du boisement, des berges du Ligneron.  
Les principes d'aménagement accompagnent et valorisent ces éléments en offrant des espaces de circulation douce en limite de site, des ouvertures visuelles vers ces espaces et travaillant sur l'implantation des constructions de manière à préserver les interfaces entre espace urbain et espace naturel.



## 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 dans la zone constructible du plan du règlement graphique.

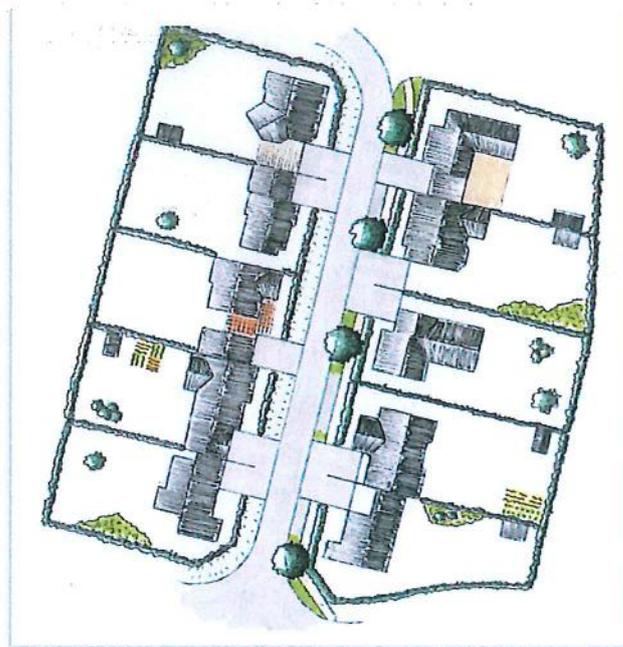
### Dispositions obligatoires

**Les carports peuvent être implantés soit à l'alignement au niveau du stationnement non clos, soit en recul de 5 m minimum**

**Les piscines non couvertes, ou couvertes d'une hauteur inférieure à 1,80 m peuvent être implantées en dehors de la zone constructible du plan de règlement graphique.**

### **RECOMMANDATIONS :**

- L'implantation de la façade principale de la construction doit être conforme au règlement graphique. Le plus souvent elle doit se situer en recul de 3 à 5m de l'alignement de la voie. Pour certaines parcelles de certaines tranches indiquées au règlement graphique, cette implantation est obligatoirement à 3m ou à l'alignement pour participer à la structuration de la rue et optimiser l'utilisation du foncier parcellaire. Dans d'autres cas ce recul est un recul minimal, la construction pouvant être plus en retrait mais toujours situé 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.



- Une implantation en mitoyenneté, tout au moins sur l'une des deux limites séparatives latérales, doit être recherchée. Cette implantation participe à la continuité du tissu urbain et peut permettre d'optimiser l'utilisation des parcelles. Les garages, implantés en mitoyenneté peuvent servir d'espace tampon entre propriétés. Tout ceci participe au dégagement des vues au sud et à l'ouest pour améliorer l'ensoleillement des constructions.
- 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.

### RECOMMANDATIONS :

- 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 verdir 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

#### RECOMMANDATIONS :

- Il est demandé que les façades visibles depuis l'espace public n'offrent pas de pans aveugles importants. Par contre, une animation 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.
- Les enduits d'une même construction ainsi que leur teinte doivent être homogènes. La tonalité des matériaux employés doit être en harmonie avec les tonalités locales.

## OUVERTURES

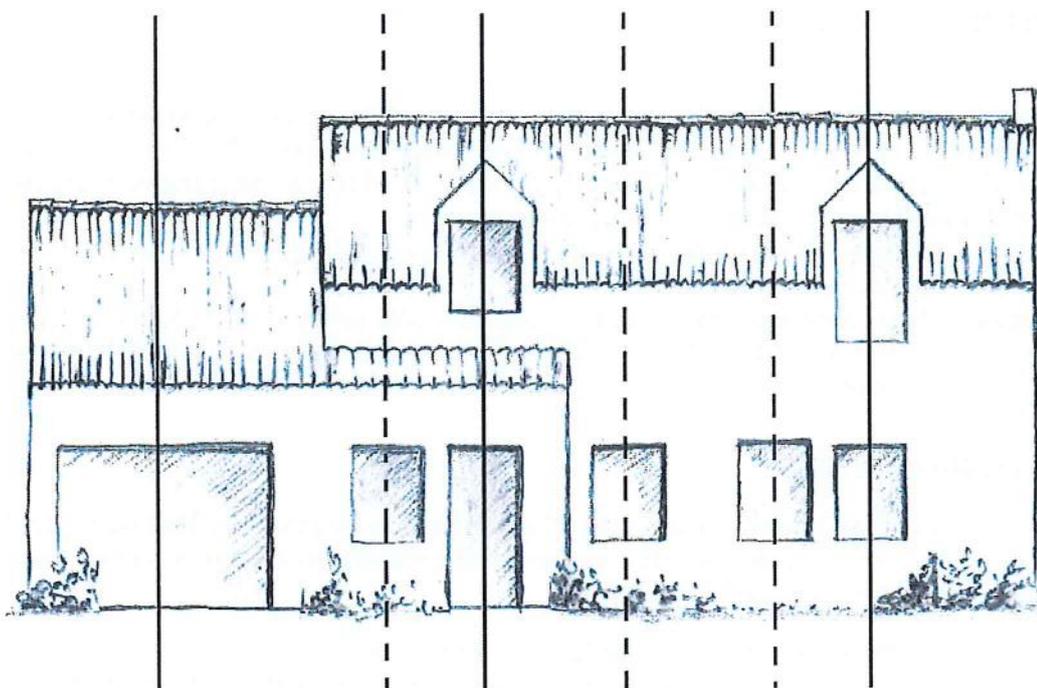
Les ouvertures font partie intégrante de la construction et de la composition des façades. Leur organisation doit être cohérente avec les volumes, les vues offertes et la fonction des pièces éclairées. Il est souhaitable que la façade principale n'offre pas de pans de murs aveugles. Elle doit être rythmée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

### **RECOMMANDATIONS :**

- 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'éclairement selon la pièce exposée.

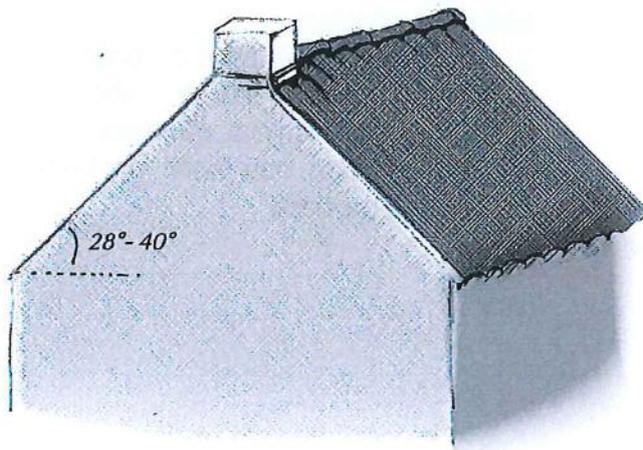


- Il est fortement recommandé d'avoir des façades animées. Les menuiseries extérieures seront de préférence en bois peint ou aluminium laqué, d'autres matériaux sont toutefois autorisés.
- Les menuiseries aluminium sont préférées aux menuiseries PVC.
- Les ouvertures de toit sont encastrées. Leur nombre 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

### RECOMMANDATIONS :

- Les matériaux de couverture autorisés sont :
  - o Les tuiles naturelles
  - o Les toitures zinc de finition quartz
  - o 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 29° et 37° 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 en tuile doivent être de teintes harmonieuses.
- 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 faitage et positionnée en pignon.



## Annexes

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

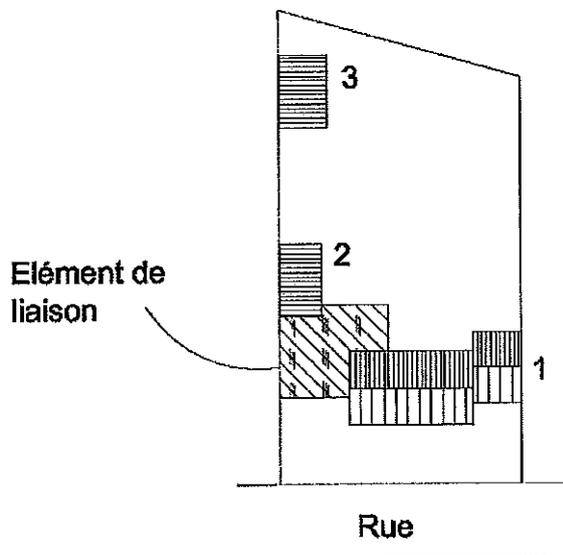
### Dispositions obligatoires

Les annexes éventuelles doivent obligatoirement être implantées sur la ligne d'accroche indiquée au plan du règlement graphique.

En cas de piscines, celles-ci n'ont pas à respecter cette ligne d'accroche et peuvent s'implanter librement.

### RECOMMANDATIONS :

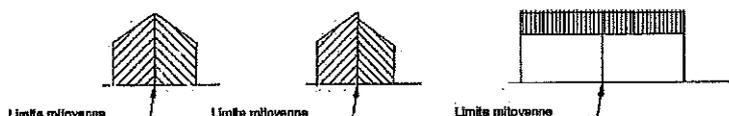
- Jusqu'à 12 m<sup>2</sup> de surface de plancher des constructions, les annexes peuvent être d'aspect bois et être couvertes en tuiles ou matériaux de couleurs similaires (shingle, tuile plastique,...). Au-dessus de 12 m<sup>2</sup> de surface de plancher des constructions, elles doivent être d'aspect similaire à la construction principale ou d'aspect bois et couvertes en tuiles.



- 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.

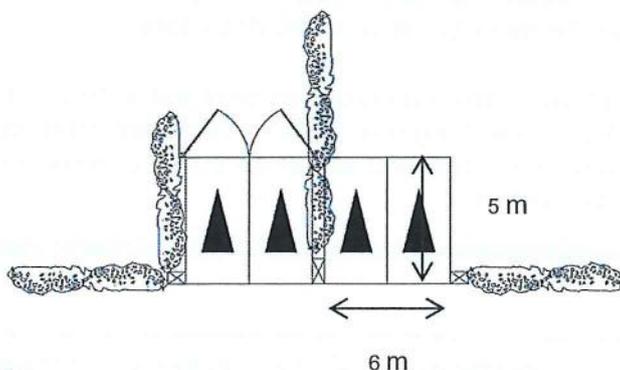
### Implantations des annexes recommandées



## Le stationnement

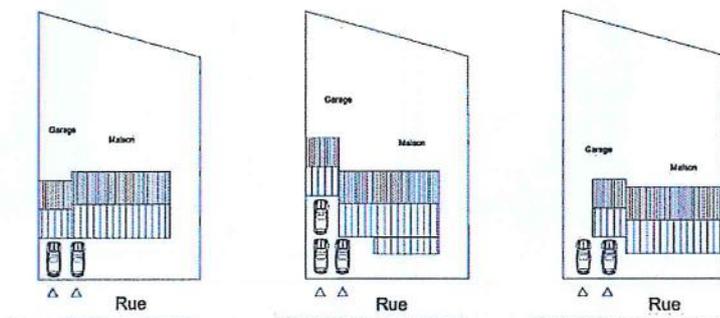
### Dispositions obligatoires

Un espace ouvert de stationnement doit obligatoirement être réalisé en entrée de parcelle. Il doit être de 6 m de large exactement (largeur d'accès sur voie) et de 5 m de profondeur.



### **RECOMMANDATIONS :**

- 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.



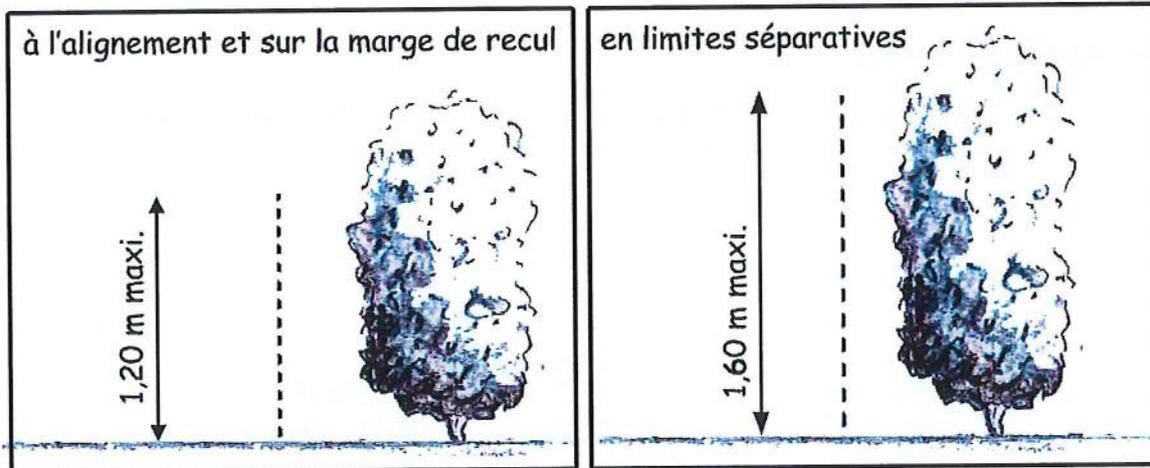
- Ces zones de parking sont non closes comme l'indique le schéma ci-dessus. Leur positionnement doit être conforme au plan de composition. Cette zone peut être couverte par un carport à l'alignement. Un carport est une construction non close mais couverte qui permet d'abriter les véhicules.
- Il est 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.



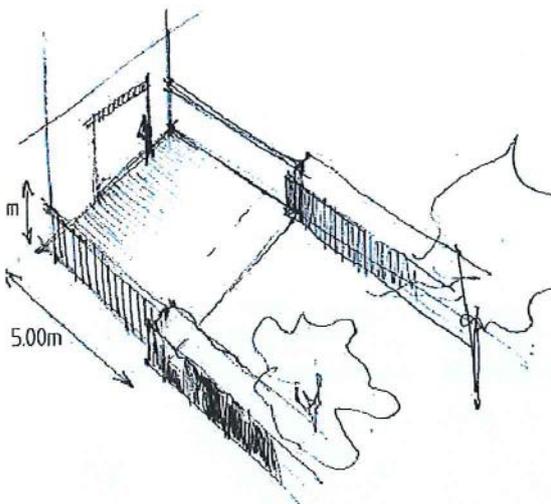
## Clôtures

### Dispositions obligatoires

- Les clôtures seront réalisées obligatoirement en haie végétale éventuellement doublée d'un grillage d'une hauteur de :
  - 1.20 m en façade sur rue et autour du parking du midi
  - 1.60 m en limite séparative entre deux lots
- Les murs (enduit ou pierre) ou claustras sont autorisés en limites séparatives, sur une hauteur de 2.00 m et une longueur de 5 m maximum uniquement pour le prolongement d'un mur d'habitation, en limite séparative entre deux lots et ce, afin de préserver l'intimité du jardin arrière.



Clôtures en limite séparatives



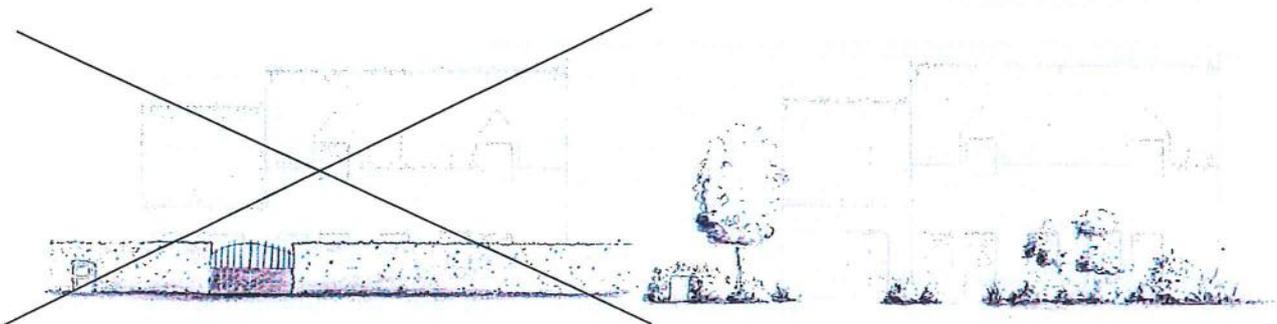
De manière générale, les clôtures doivent :

- Favoriser la perméabilité des espaces
- Traiter un effet de seuil avec l'espace public
- Etre 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

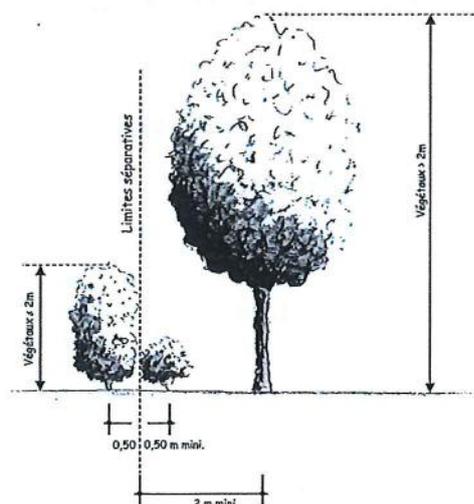
### RECOMMANDATIONS :

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 proscrits pour diverses raisons :

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

## 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 CO<sub>2</sub>, 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
- économiser l'énergie et réaliser des économies financières.

#### REGLEMENTATION THERMIQUE POUR LES BATIMENTS NEUFS

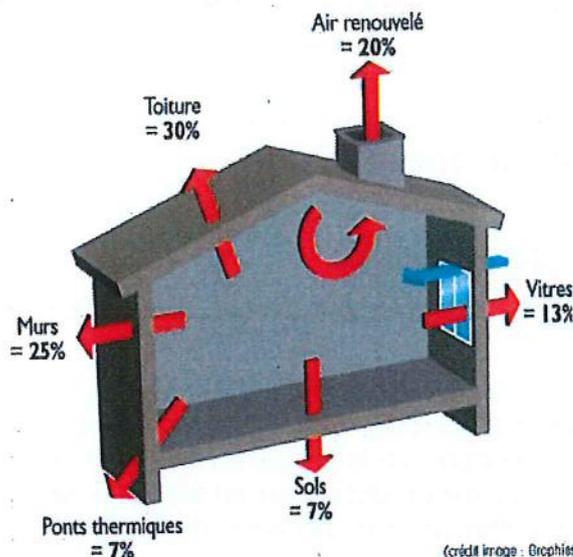
La Réglementation Thermique 2012 est applicable à tous les Permis de Construire déposés :

- à 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)
- à partir du 1er 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).

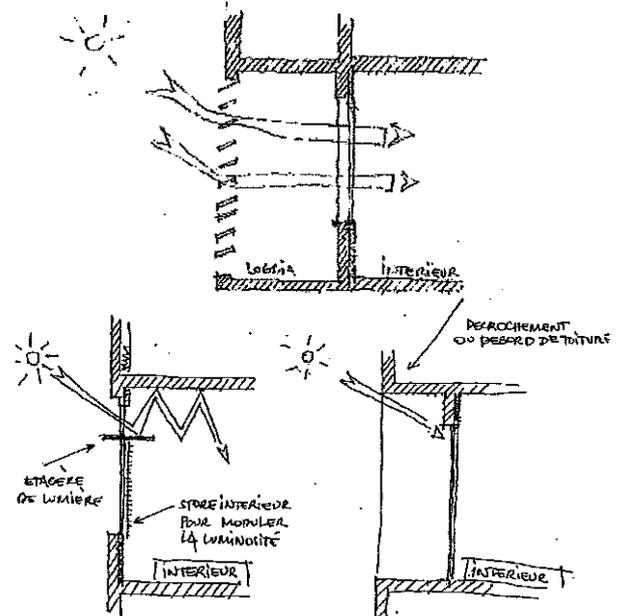
## Eclairage naturel

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...



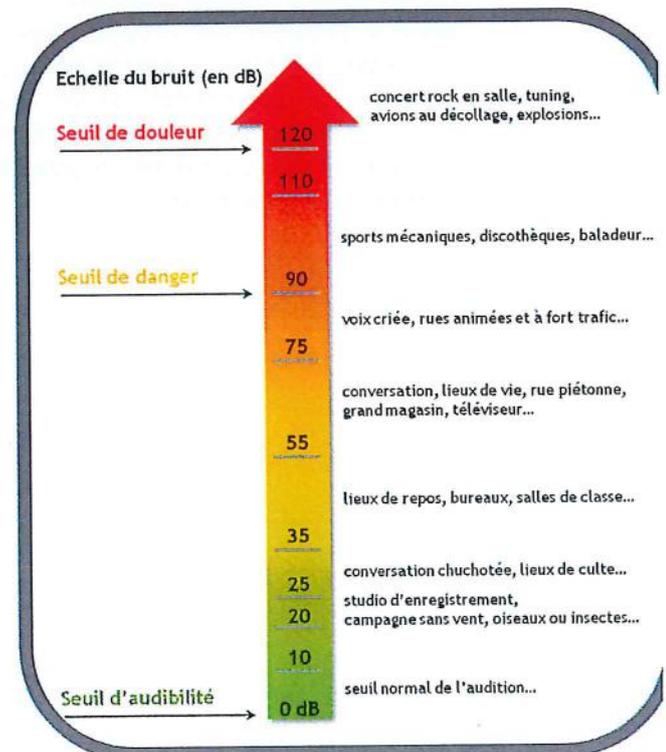
## Confort acoustique

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 réverbérant (carrelage, certaines peinture...), bien dimensionner les volumes pour éviter la résonance du son...

### RECOMMANDATIONS :

- 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 :

- Eviter 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 :



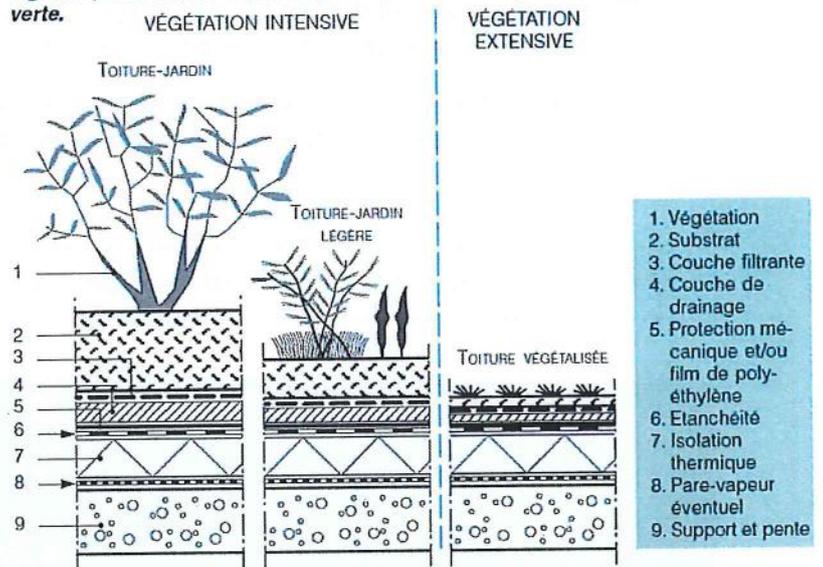
- éviter au maximum l'imperméabilisation des sols pour éviter les risques d'inondations par ruissellement.
- utiliser des matériaux perméables pour les aménagements extérieurs, les stationnements, les terrasses et les cheminements... Il existe plusieurs techniques qui permettent de rendre de grandes 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/m<sup>2</sup> à 150 kg/m<sup>2</sup>).

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.

**RECOMMANDATIONS :**

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.