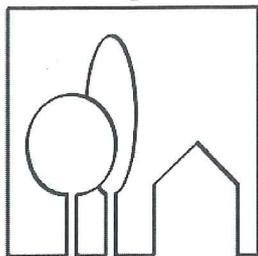


**BESNIER**  
aménagement



# CAHIER DES CHARGES

**COMMUNE DU LION D'ANGERS**  
**« ZAC DE DURVAL »**

**« La Ferme de Durval »**

2 juin 2021

Modifié le 24 septembre 2021

*Approuvé et Annexé*

*à la délibération du 04/10/2021*

*L'adjoint délégué*  
*M<sup>r</sup> Arnaud GUEUDET*



# **PARTIE 1**

## **CESSION DE TERRAINS**

**2 juin 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	9
2.07 Etablissement des projets – Coordination des travaux	9
2.08 Respect du nivellement des parcelles	11
2.09 Clôtures sur voies et espaces communs	11
2.10 Implantation des constructions	11
2.11 Exécution des travaux par les entrepreneurs des acquéreurs	11
3 TITRE III - REGLES ET SERVITUDES D'INTERET GENERAL	14
3.01 Entretien des équipements et espaces communs	14
3.02 Servitudes	15
3.03 Tenue générale	15
3.04 Assurances	15
3.05 Litiges - Subrogation	15
4 REGLES ANNEXES	15
NOTICE DEFINISSANT LES LIMITES DES PRESTATIONS REALISEES PAR L'AMENAGEUR AU TITRE DES DIFFERENTS RESEAUX	
4.01 Electricité	15
4.02 Réseaux téléphone	15
4.03 Service de l'eau	16
4.04 Eaux usées	16
4.05 Eaux pluviales	16
4.06 Eclairage public	16
4.07 Voirie	16
4.08 Espaces verts	16
4.09 Distribution du gaz	16
4.10 Tableau de répartition des prestations	17
Valeur de l'arbre	18
Principes d'implantation de clôtures	19
Principes de haies vives	22
Accès parcelles : types de portails et portillons	23
Tableau de répartition de surface de plancher	24

## 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 S.A.S. BESNIER AMENAGEMENT, 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 S.A.S. BESNIER AMENAGEMENT et des acquéreurs pendant la durée des travaux d'aménagement de la zone et de construction des bâtiments.

Le Titre III :

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

0.01.3 Le Titre I est constitué par des dispositions de caractère mixte, c'est-à-dire à la fois contractuelles entre la S.A.S. BESNIER AMENAGEMENT et le contractant, et réglementaires parce qu'approuvées par la Commune et pouvant être sanctionnées par celle-ci.

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

Le Titre II est constitué par des dispositions purement contractuelles entre la S.A.S. BESNIER AMENAGEMENT et le co-contractant. Ces dispositions ne contiennent

aucune stipulation pour autrui et ne peuvent, en conséquence, ni être opposées aux autres contractants ou à tous tiers en général, ni être invoquées par eux. Le cas échéant, les dispositions contraires ou différentes de l'acte de cession ou de location l'emporteront toujours sur celles de ce titre II.

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

0.01.3 Lorsque la S.A.S. BESNIER AMENAGEMENT a signé un traité de concession d'aménagement avec une commune, et lorsqu'il est mis fin à ce traité pour quelque cause que ce soit, la commune est de plein droit substituée à la S.A.S. BESNIER AMENAGEMENT 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 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, 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 S.A.S. BESNIER AMENAGEMENT entend diviser et céder les terrains de la Z.A.C., dans les conditions prévues ci-dessous.

## 0.02 DIVISION DES TERRAINS

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

## 1 TITRE I

### 1.01 OBJET DE LA CESSION

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

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

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

Les constructions sur les îlots réservés à la construction d'immeubles ou d'habitat intermédiaire seront principalement réservés à

l'habitation, mais pourront aussi recevoir une affectation de bureaux ou d'activités libérales, sous réserve que le nombre de parking affectés aux locaux concernés soient conformes aux règlements en vigueur et que les activités exercées ne présentent aucune nuisance.

La surface de plancher développée hors œuvre nette (S.H.O.N.) des locaux que l'acquéreur est autorisé à construire est précisée dans l'acte de cession et figure en annexe du présent cahier des charges.

### 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.

1.02.2 Déposer sa demande de permis de construire dans un délai de 2 mois pour les constructions individuelles, et dans un délai de deux mois pour les constructions d'immeubles, de pavillons groupés ou d'habitat intermédiaire, à dater de la signature du compromis ou de la promesse de vente et de communiquer à la S.A.S. BESNIER AMENAGEMENT, une copie de la demande de permis de construire ainsi que le plan de masse de la construction.

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

1.02.4 Avoir réalisé les constructions dans un délai de 30 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 S.A.S. BESNIER AMENAGEMENT pourra, de même, accorder des dérogations dans des cas exceptionnels et justifiés. Dans cette hypothèse l'acquéreur aura l'obligation d'entretenir régulièrement son terrain.

1.02.5 Tout dépôt de permis de construire sur un îlot regroupant plusieurs logements, devra impérativement, au préalable, être soumis au

visa de l'architecte de la ZAC et à l'avis de la collectivité, afin que ce permis puisse être instruit par l'administration compétente. Les honoraires de l'architecte s'éleveront à 75 € H.T. (forfait) par logement. Au delà de 2 réunions, incluses dans le forfait, chaque réunion sera facturée.

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

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

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

1.04.2 Si passé ce délai, l'acquéreur n'a pas donné suite aux prescriptions de la mise en demeure, la S.A.S. BESNIER AMENAGEMENT aura droit au versement d'une indemnité dont le montant est fixé à 1/1000 du prix de cession hors taxes par jour de retard.

Cette indemnité sera due par l'acquéreur défaillant quels que soient les préjudices subis par la S.A.S. BESNIER AMENAGEMENT à titre d'indemnité forfaitaire et définitive.

Cette astreinte commencera à courir, dès l'expiration du délai visé par la mise en de-

meure 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 S.A.S. BESNIER AMENAGEMENT 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 S.A.S. BESNIER AMENAGEMENT, son silence vaudra acceptation de la cession à un tiers.

En cas de rétrocession à la S.A.S. BESNIER AMENAGEMENT, 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 S.A.S. BESNIER AMENAGEMENT 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 S.A.S. BESNIER AMENAGEMENT et de la commune.

La S.A.S. BESNIER AMENAGEMENT pourra exiger que la partie de terrain non construite, après division autorisée, lui soit rétrocédée.

En cas de rétrocession à la S.A.S. BESNIER AMENAGEMENT, 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 co-propriété des locaux dans les termes de la Loi n° 65-557 du 10-07-1965, fixant le statut de la copropriété, ni en cas de vente d'immeuble à construire.

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

Tout morcellement ultérieur sera soumis à la réglementation en vigueur.

Le regroupement de parcelles n'est autorisé que dans le cadre d'un projet d'ensemble qui aurait reçu l'accord de l'urbaniste de la ZAC, de la commune et de la S.A.S. BESNIER AMENAGEMENT.

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, figurant en 2<sup>ème</sup> partie du présent cahier des charges.

#### 2.01 DOSSIER DE ZAC

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

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

#### 2.02 BORNAGE - CLOTURES

La S.A.S. BESNIER AMENAGEMENT procédera, si elle ne l'a déjà fait, et préalablement à l'acte authentique, au bornage du terrain. Ce bornage d'origine est réalisé aux frais de l'aménageur.

Lors de l'implantation de la construction, obligatoirement réalisée par le géomètre de l'opération (Cf 2.10.21), 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 S.A.S. BESNIER AMENAGEMENT, ne peut, en aucun cas, réclamer à celle-ci la moitié du coût d'établissement de la clôture. Il en supportera seul la charge.

**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 DESSERTA DE TERRAINS CEDES

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

#### 2.04 PLANTATIONS – 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 S.A.S. BESNIER AMENAGEMENT, sur les parties communes de la ZAC.

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

#### 2.05 BRANCHEMENTS ET CANALISATIONS

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

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

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

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

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

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.

Pour celles des constructions édifiées à l'alignement disposant ou non de parkings enterrés, les dispositions particulières qui devront être prises en raison des fouilles et de construction de murs, seront consignés au compromis ou à la promesse de vente.

##### 2.05.1 ELECTRICITE - TELEPHONE

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

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

##### 2.05.2 EAU POTABLE

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

##### 2.05.3 BRANCHEMENT AUX RESEAUX DES EAUX USEES

Les prestations de la S.A.S. BESNIER AMENAGEMENT s'arrêtent à la fourniture et à la pose des réseaux généraux et à la partie des branchements situés à l'extérieur des parcelles privatives ainsi qu'à la pose des boîtes à passage direct sur les branchements EU, tous les autres travaux sont à la charge des acquéreurs, notamment la découpe de la cheminée PVC et la pose du tampon béton fonte fourni par l'aménageur.

##### 2.05.4 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'elle s'intègre 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, des chambres d'hôtes et des chambres à louer, 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**

**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.

### 2.06.2 Eaux pluviales

Le régime juridique des eaux pluviales est fixé pour l'essentiel par les articles 640, 641, et 681 du code civil, qui définissent les droits et devoirs des propriétaires fonciers à l'égard de ces eaux. Les propriétaires « inférieurs » doivent accepter l'écoulement naturel des eaux pluviales sur leur fonds. Le code de la voirie routière (article R.116-2) punit d'une amende le fait de laisser écouler, de répandre ou de jeter sur les voies publiques « des substances susceptibles de nuire à la salubrité et à la sécurité publique ou d'incommoder le public ».

C'est le cas des eaux pluviales. Leur rejet est alors interdit.

### 2.06.3 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 (EDF ou opérateur concurrent, service des Eaux, du 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.

### 2.06.4 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.

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 S.A.S. BESNIER AMENAGEMENT.

## 2.07 ETABLISSEMENT DES PROJETS - COORDINATION DES TRAVAUX

### 2.07.1 Etude 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 Etablissement 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..

**Dans le but de donner 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, doit soumettre le dossier au visa de l'architecte urbaniste de la ZAC agréé par la collectivité, avant son dépôt en Mairie.**

**L'examen des dossiers de demande de permis de construire ne saurait toutefois**

**engager ni la responsabilité de la commune du LION D'ANGERS, ni celle de l'architecte urbaniste de la ZAC de DURVAL, les acquéreurs et les constructeurs restant seuls responsables de leurs études, de leurs choix et du respect de leurs obligations. Les honoraires de l'urbaniste s'élèvent à 250 euros T.T.C. par permis de construire ; 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 les éléments techniques remis par la SAS BESNIER AMENAGEMENT.**

#### 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 sur chaque parcelle, qu'une seule construction principale d'un seul logement.

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

**L'acquéreur devra obligatoirement remplir une demande d'autorisation d'urbanisme « déclaration préalable au permis de construire » et le remettre en mairie.**

#### 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 S.A.S. BESNIER AMENAGEMENT ne saurait, en aucun cas engager la responsabilité de celle-ci ; l'acquéreur restant seul responsable de

ses études, de ses choix comme du respect de ses obligations, et notamment de l'adaptation au sol de sa construction.

En aucun cas, la S.A.S. BESNIER AMENAGEMENT ne pourra être tenue d'apporter des modifications aux ouvrages qui lui incombent ou d'en modifier les plans.

## 2.08 RESPECT DU NIVELLEMENT DES PARCELLES

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 les remaniements de niveaux ne pourront en aucun cas modifier l'aspect général de la parcelle, ni les cotes du terrain naturel sur chacune des limites de la parcelle, comme mentionnées sur les éléments techniques remis par la SAS BESNIER AMENAGEMENT.**

**Les éventuels remaniements ne devront en aucun cas apporter une discontinuité de nivellement avec les parcelles voisines.**

## 2.09 CLOTURES SUR VOIES ET ESPACES COMMUNS

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 aux 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

2.10.11 Constructions édifiées sur des lots individuels :

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

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

### 2.10.22 Constructions édifiées sur les îlots :

**Les constructions sur les îlots réservés à la construction d'immeubles, d'habitat intermédiaire ou de logements individuels groupés, tertiaire et autres** devront avoir un contrôle préalable des chaises et de la cote de dalle, certifié par un procès-verbal établi par le géomètre de la ZAC et transmis à la commune du LION D'ANGERS et à l'aménageur. Les frais de contrôle seront à la charge de l'acquéreur. Les honoraires feront l'objet d'un devis du géomètre demandé par l'acquéreur.

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 une semaine avant son intervention.

### 2.10.3 Assurance

L'acquéreur de la parcelle devra vérifier que les polices d'assurance de son constructeur, maître d'œuvre, et de son entrepreneur le garantissent contre toute erreur d'implantation.

## 2.11 EXECUTION DES TRAVAUX PAR LES ENTREPRENEURS DES ACQUEREURS

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

2.11.1 Constructions édifiées sur des lots individuels :

**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 empièchement provisoire d'une épaisseur minimale de 0,30 m, sur la largeur de sa parcelle entre la chaussée et la limite de sa construction.**

**Dans le cas où l'emplacement d'accès à la parcelle est imposé, tel qu'il est figuré au règlement graphique, son empièchement entre la chaussée et la limite de la parcelle est réalisé par la S.A.S. BESNIER AMENAGEMENT.**

2.11.2 Constructions édifiées sur les îlots :

**Pour les constructions sur les îlots réservés à la construction d'immeubles, d'habitat intermédiaire ou de logements individuels groupés, tertiaire et autres, les accès des immeubles tels que figurés au plan projet ci-joint de l'acquéreur seront empiètrés entre la chaussée et la limite du domaine public, par l'aménageur. L'acquéreur s'engage à empiètrer la partie intérieure de l'îlot dont il aura besoin pour la bonne réalisation de son chantier.**

### 2.11.3 Propreté et sécurité du chantier

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, sur l'emprise nécessaire, un empièchement provisoire suffisamment épais pour supporter les charges des camions et engins de chantier, et notamment 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 , pour la stabilité des échafaudages, 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 et ou nettoyages

Les acquéreurs auront la charge :

- de l'entretien de la chaussée au droit de leur parcelle, durant toute la durée du chantier
- de la réparation 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 S.A.S. BESNIER AMENAGEMENT .
- il appartiendra 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 sur les espaces communs.

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 réalisées à bref délai et en conformité des ouvrages, 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 S.A.S. BESNIER AMENAGEMENT se retournera contre l'acquéreur reconnu seul responsable à l'égard de celle-ci.***

***L'acquéreur répondra donc de toute remise en état et/ou nettoyage.***

Dans le cas où l'auteur des dégâts n'aurait pas pu être déterminé, le montant de la réparation sera réparti entre tous les acquéreurs ayant des chantiers en cours d'exécution à l'époque où les dégâts auront été constatés et ce, au

prorata des SHON 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.**

#### 2.11.6 Déchets de 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](mailto:contact@srbat.fr). A cet effet, une somme de **1176,00 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.

Par ailleurs, les acquéreurs veilleront à ce que les déchets de chantier qu'elle qu'en soit leur matière et les débris faisant suite à un déménagement, palettes, cartons et autres, soient évacués dans une déchetterie. Les conteneurs étant réservés aux seuls déchets ménagers.

#### 2.11.7 Consignation chez le notaire

**Pour couvrir les frais de réparation des dégâts éventuels 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, et des nettoyages qui auraient dû être réalisés par l'aménageur, ou bien pour supporter les frais de nettoyage des espaces communs demandés par les**

**acquéreurs en plus du nettoyage annuel prévu par l'aménageur, 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 en l'étude du notaire le jour de la vente. Cette somme sera, si nécessaire, utilisée par la SAS BESNIER AMENAGEMENT pour**

- 1) faire exécuter les réparations ou le nettoyage des voies du chantier, si toutefois, les entreprises de l'acquéreur étaient défaillantes, malgré les mises en demeure qui auraient été faites par courrier, par la S.A.S. BESNIER AMENAGEMENT à l'acquéreur ;**

- 2) permettre d'acquérir la terre végétale de remplacement de celle qui aurait été détournée.**

**La non-exécution, dans un délai de huit jours à compter de la date d'envoi d'une lettre de mise en demeure, des travaux de nettoyage du domaine collectif ou de réparation des dommages qui lui aurait été causés autorise l'aménageur à prélever sur le compte bloqué en l'étude du notaire les sommes nécessaires au remboursement du paiement des travaux qu'il aurait été amené à faire exécuter du fait de la défaillance des entreprises de l'acquéreur.**

**L'autorisation de prélèvement est autorisée par le seul fait de la signature du présent CCCT par l'acquéreur.**

**Les sommes non utilisées seront restituées à l'acquéreur après réception définitive de l'ensemble des travaux, par la commune. Si les sommes consignées s'avéraient insuffisantes, les acquéreurs s'engagent à supporter et régler les montants complémentaires.**

#### 2.11.8 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 S.A.S. BESNIER AMENAGEMENT 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 SAS BESNIER AMENAGEMENT, 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.

#### 2.11.9 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.

#### 2.11.10 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 chan-**

**tier. 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.

#### 2.11.11 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 du LION D'ANGERS 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 ou la ZAC est terminée (acté par une délibération de la commune du LION D'ANGERS) 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 S.A.S. BESNIER AMENAGEMENT, la Commune, les concessionnaires ou pour leur compte.

### 3.03 TENUE GENERALE

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

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

Dans le cas d'antennes paraboliques, elles seront obligatoirement posées de manière à être le moins possible visibles de la voie publique.

Il est interdit à tout propriétaire ou locataire de louer pour publicité ou affichage ou d'employer soi-même, à cet effet, tout ou partie du terrain ou des constructions. Sauf dérogation accordée par la commune.

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

végétale. Cette installation devra obtenir l'accord préalable de la commune.

### 3.04 ASSURANCES

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

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

### 3.05 LITIGES – SUBROGATION

Les dispositions contenues dans le titre III du présent cahier des charges de cession de terrain feront loi tant entre la S.A.S. BESNIER AMENAGEMENT et l'acquéreur qu'entre les différents autres acquéreurs.

La S.A.S. BESNIER AMENAGEMENT subroge, en tant que de besoin, l'acquéreur dans tous ses droits ou actions, de façon que tout acquéreur puisse exiger des autres, l'exécution des conditions imposées par les dispositions en cause.

## 4 REGLES ANNEXES :

### NOTICE DEFINISSANT LES LIMITES DES PRESTATIONS REALISEES PAR L'AMENAGEUR AU TITRE DES DIFFERENTS RESEAUX

#### 4.01 ELECTRICITE

##### - **Constructions individuelles ou intermédiaires, érigées en retrait de l'alignement :**

La prestation de la S.A.S. BESNIER AMENAGEMENT comprend tout le réseau haute tension et les transformateurs, les réseaux basse tension jusqu'aux coffrets de branchement en limite de la parcelle ou de l'îlot. 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 S.A.S. BESNIER AMENAGEMENT en aval des coffrets de branchement.

#### 4.02 RESEAUX téléphone

##### - **Constructions individuelles ou intermédiaires, érigées en retrait de l'alignement :**

Les prestations de la S.A.S. BESNIER AMENAGEMENT, 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 S.A.S. BESNIER AMENAGEMENT.

#### 4.03 SERVICE DE L'EAU

Les prestations de la S.A.S. BESNIER AMENAGEMENT s'arrêtent à la pose des canalisations dans les voiries principales et secondaires et au branchement de chaque parcelle ou îlot, non compris la pose du citerneau.

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 S.A.S. BESNIER AMENAGEMENT s'arrêtent à la fourniture et à la pose des réseaux généraux et à la partie des branchements situés à l'extérieur des parcelles privatives ainsi qu'à la pose des boîtes à passage direct sur les branchements EU, 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 S.A.S. BESNIER AMENAGEMENT s'arrêtent à la fourniture et à la pose des réseaux généraux et à la partie des branchements situés à l'extérieur des parcelles privatives, dans le cas de branchements sous la chaussée.

#### 4.06 ECLAIRAGES PUBLICS

La prestation de la S.A.S. BESNIER AMENAGEMENT 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 S.A.S. BESNIER AMENAGEMENT comporte toutes voiries principales et secondaires, avec circulations piétonnes et éventuellement, cyclables, les accès aux parcelles entre la chaussée et la limite de propriété, les parkings banalisés sur

les espaces communs, tels que ces ouvrages sont définis aux plans et pièces écrites du dossier de réalisation et du traité de concession d'aménagement.

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

#### 4.08 ESPACES VERTS

La plantation et l'aménagement de tous les espaces verts collectifs et publics à l'extérieur et à l'intérieur des parcelles n° **603 ; 604 ; 605 ; 606 ; 608 ; 609 et 610** tels qu'ils sont prévus au plan d'aménagement, sont à la charge de la S.A.S. BESNIER AMENAGEMENT. Les compléments de plantations à l'intérieur des lots et îlots privés 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 ou îlot devra imposer à ses entrepreneurs de prendre toutes dispositions pour ne pas dégrader les plantations existantes. Les plantations détériorées devront être remplacées par des végétaux de même force et de même espèce. S'il s'agit d'arbres importants, ils seront remplacés par les plus forts sujets qu'il est possible de trouver sur le marché.

#### 4.09 DISTRIBUTION DU GAZ (si le réseau existe)

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

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

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

4.10 TABLEAU DE REPARTITION DES PRESTATIONS.

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

(\* Liaison B : Partie du branchement comprise entre l'arrivée du réseau en limite du domaine privé et la construction.)

ANNEXE au C.C.C.T.

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

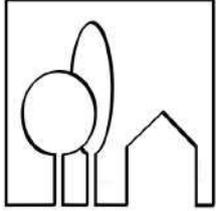
VALEUR DE L'ARBRE

(méthode de la ville de BESANCON)

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

Indice des espèces		Indice suivant la valeur esthétique et l'état sanitaire		Indice de dimension : la dimension des arbres est donnée par leur circonférence à 1 m au dessus du sol)			
espèce	Valeur (€)	désignation	indice	dimensions	indice	dimensions	indice
chêne rouge	3,70	sain, vigoureux solitaire remarquable	10	10 à 14	0,5	260	23
bouleaux	4,57	sain, vigoureux en groupe de 2 à 5 remarquable	9	15 à 22	0,8	280	24
frênes	3,84	sain, vigoureux en groupe ou en alignement	8	23 à 30	1	300	25
tilleuls	2,82	sain , végétation moyenne , solitaire	7	40	1,4	320	26
séquoia & cyprès	2,91	sain , végétation moyenne , en groupe de 2 à 5	6	50	2	340	27
chêne finetto	4,12	sain, végétation moyenne en groupe ou en alignement	5	60	2,8	360	28
tilleul argenté	3,13	peu vigoureux , agé , solitaire	4	70	3,8	380	29
sophora japonica	3,54	peu vigoureux , en groupe ou mal formé	3	80	5	400	30
platanes	2,50	sans vigueur , malade	2	90	6,4	420	31
pins	3,75	arbre de peu de valeur	1	100	8	440	32
liquidambers	4,27			110	9,5	460	33
charmes fastigiés	4,89			120	11	480	34
érables platanoides	2,55			130	12,5	500	35
marronniers blancs	4,16			140	14	600	40
saules pleureurs	2,71			150	15	700	45
taxodium	1,77			160	16	800	50
aulnes cordata	1,83			170	17	900	55
marronnier rouge	5,83			180	18	1000	60
chênes verts	3,32			190	19	1100	65
liodendrons	5,11			200	20	1200	70
catapa	4,38			220	21	1300	75
peupliers	3,23			240	22	1400	80
exemple		chêne de 1,40m de circonférence		indice esp	indice esth sani	indice situation	indice dimensionnel
				2 904,34 €	7	8	14

**BESNIER**  
aménagement



**COMMUNE DU LION D'ANGERS**

**"ZAC DE DURVAL"**

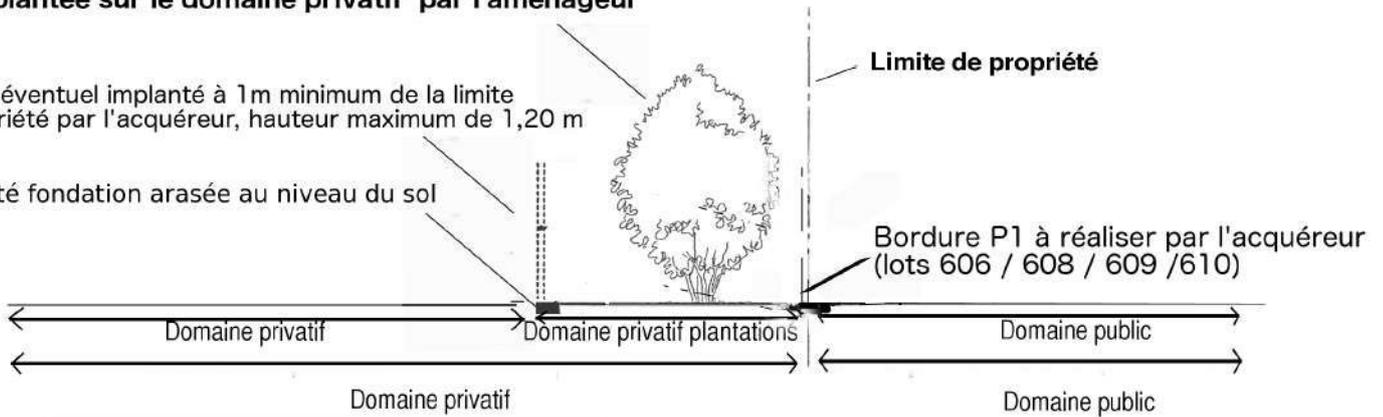
**PRINCIPES D'IMPLANTATION DE CLOTURES**

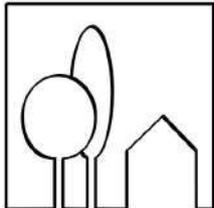
**Cas n°1 : Haie plantée sur le domaine privatif par l'aménageur en façade sur voie pour les lots 603 à 606 ; 608 à 610**

**Haie plantée sur le domaine privatif par l'aménageur**

Grillage éventuel implanté à 1 m minimum de la limite de propriété par l'acquéreur, hauteur maximum de 1,20 m

Possibilité fondation arasée au niveau du sol



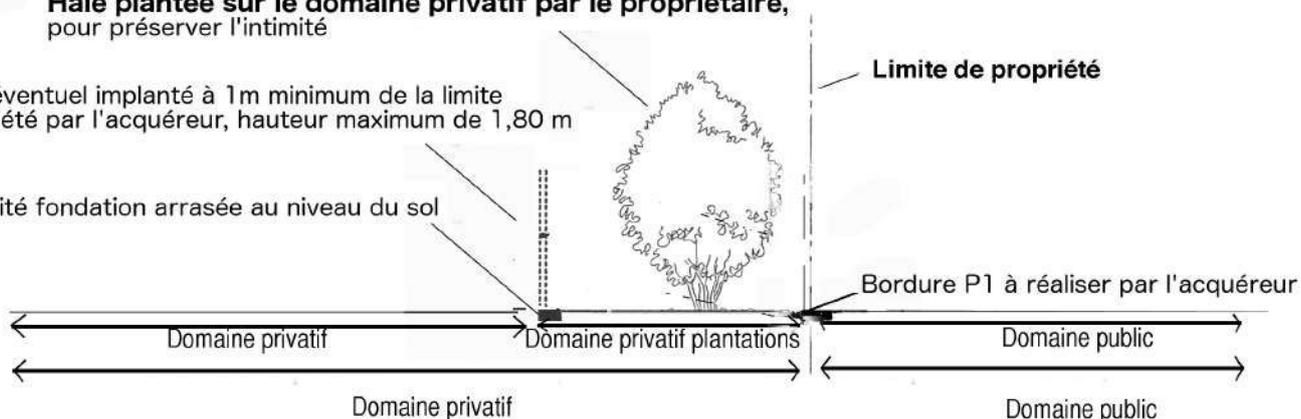


**Cas n°2 : Haie plantée sur le domaine privatif par l'acquéreur en limite du chemin piéton pour les lots 601 et 607 à 612**

**Haie plantée sur le domaine privatif par le propriétaire, pour préserver l'intimité**

Grillage éventuel implanté à 1m minimum de la limite de propriété par l'acquéreur, hauteur maximum de 1,80 m

Possibilité fondation arrasée au niveau du sol

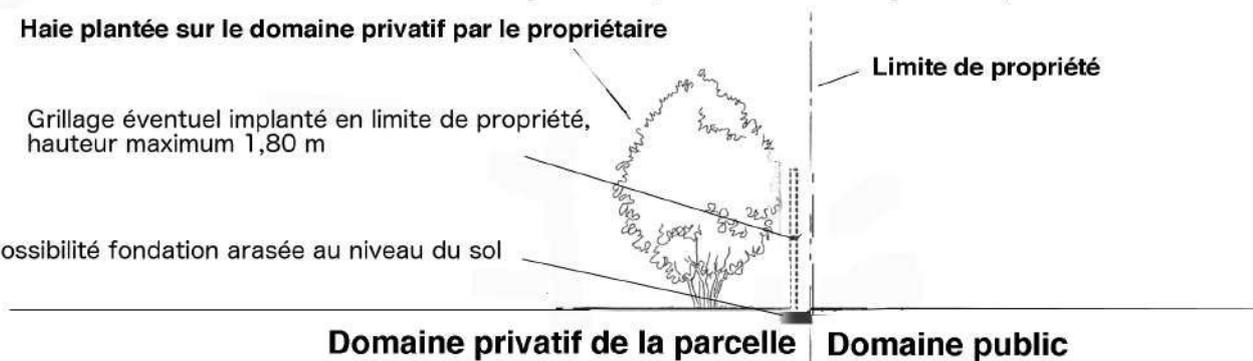


**Cas n°2 b Haie plantée sur le domaine privatif par l'acquéreur, en limite du domaine public (hors chemin piéton)**

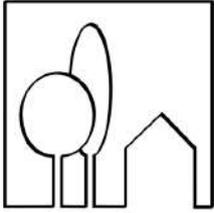
**Haie plantée sur le domaine privatif par le propriétaire**

Grillage éventuel implanté en limite de propriété, hauteur maximum 1,80 m

Possibilité fondation arasée au niveau du sol



**BESNIER**  
aménagement

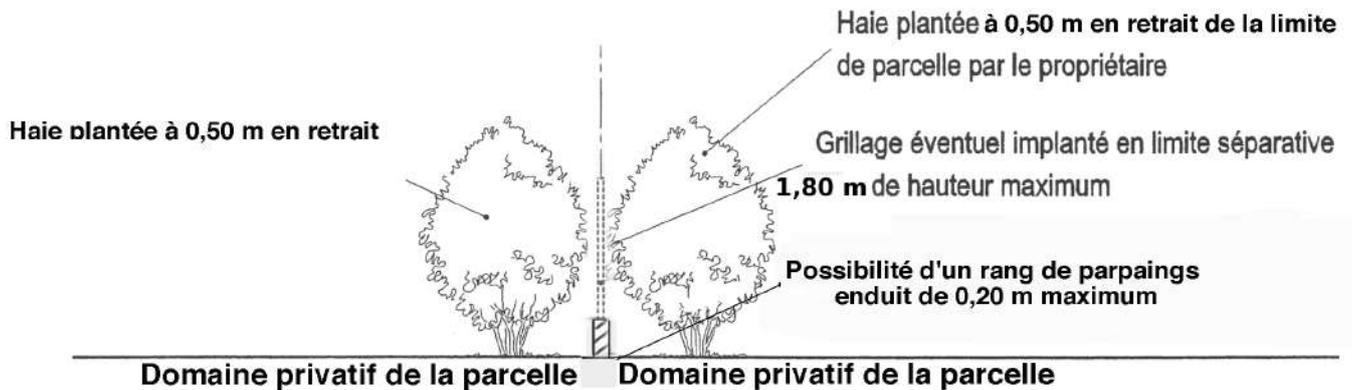


**COMMUNE DU LION D'ANGERS**

**"ZAC DE DURVAL"**

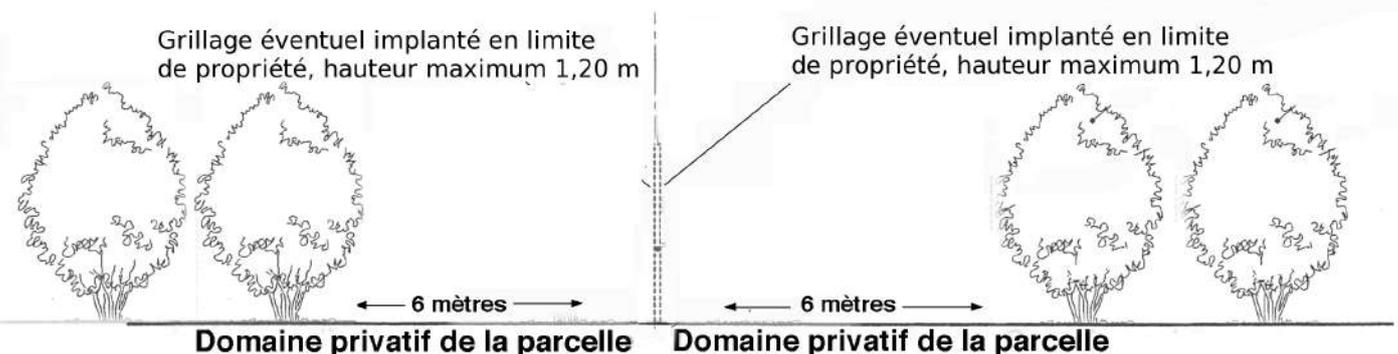
**PRINCIPES D'IMPLANTATION DE CLOTURES**

**Cas n° 3 : Haie plantée en limite séparative en arrière des habitations et fond de parcelles**

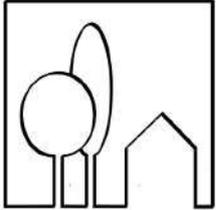


*Nota : pour favoriser l'intimité des constructions accolées en limite séparative, un dispositif de mur ou claustra bois de 1,80 m de hauteur maximum peut être édifié sur une profondeur de 5 m à compter de l'arrière de la construction principale.*

**Cas n° 4 : Clôture en limite séparative au droit de l'accès des parcelles, à l'avant des habitations : parking du midi**



# BESNIER aménagement



## COMMUNE DU LION D'ANGERS

### "ZAC DE DURVAL"

#### PRINCIPES DE HAIES VIVES

#### ARBUSTES CHAMPETRES ADAPTES A LA TAILLE

##### CADUCS

Charme  
Erable champêtre  
Noisetier  
Genêt d'Espagne  
Amélanchier  
Lilas

Carpinus Betulus  
Acer Campestre  
Corylus Avellana  
Spartium Junceum  
Amelanchier  
Syringa Vulgaris

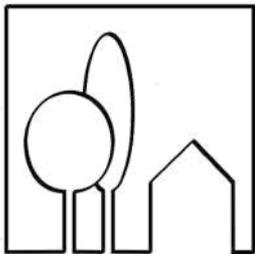
##### PERSISTANTS

Troène commun  
Fusain d'Europe  
Laurier tin  
Laurier du portugal  
Houx  
Crataegus

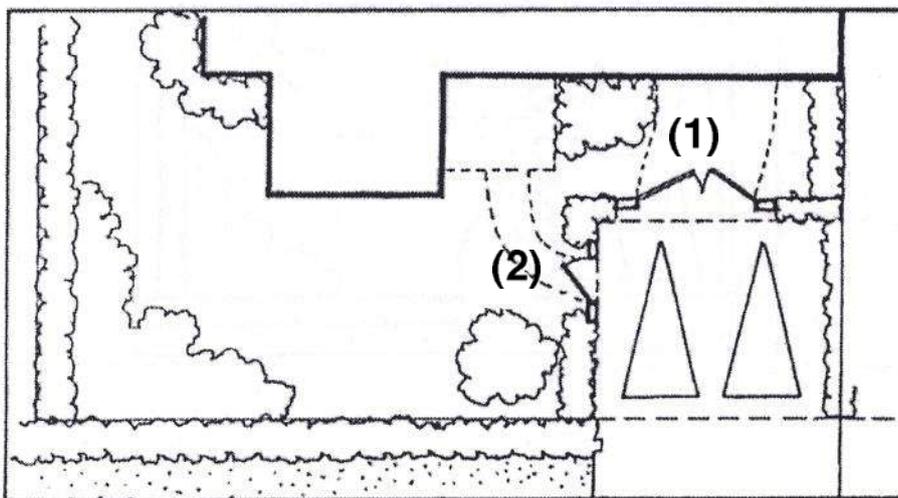
Ligustrum Vulgare  
Euonymus Europaeus  
Viburnum Tinus  
Prunus Lusitanica  
Ilex Aquilolium  
Crataegus PaulScartel

#### DISPOSITIONS DE PRINCIPLE (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>	



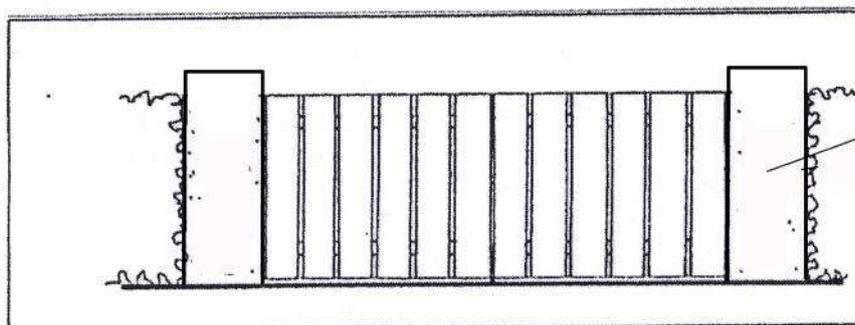
**ACCES PARCELLES**



Caniveau grille éventuel

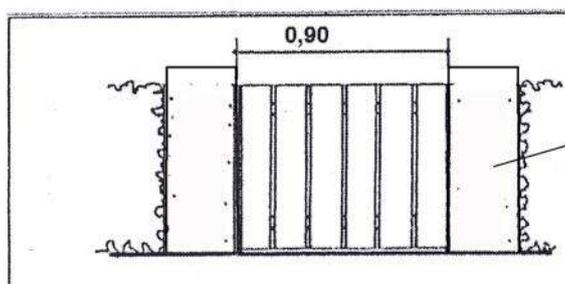
**Accès parcelle obligatoire (largeur 6mx5m)**  
**Si portail : implantation en retrait de 5m**

**PORTAILS (1) hauteur 1,20 m maximum**



Possibilité piliers  
hauteur 1,30 m maximum

**PORTILLONS (2) hauteur 1,20 m maximum**



Possibilité piliers  
hauteur 1,30 m maximum

**TABLEAU DE SURFACE DE PLANCHER – « La Ferme de Durval »**

<b>LOT</b>	<b>SUPERFICIE(m<sup>2</sup>)</b>	<b>SURFACE DE PLANCHER (m<sup>2</sup>)</b>
601	710	240
602	366	180
603	326	180
604	326	180
605	326	180
606	326	180
607	578	240
608	519	180
609	520	180
610	468	180
611	437	180
612	578	240

# **PARTIE 2**

## **CAHIER DES CHARGES ARCHITECTURALES**

**27 Avril 2021  
Modifié le 24 septembre 2021**

# ZAC de DURVAL

## CAHIER DES CHARGES ARCHITECTURALES

Le présent cahier des charges a pour objet de fixer les prescriptions urbanistiques et architecturales imposées dans la Z.A.C. de DURVAL en application de l'article L 311-6 du Code de l'Urbanisme.

### 1 - PRISE EN COMPTE DES CARACTERISTIQUES DU TERRAIN

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

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

### 2 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Elle devra tenir compte de la localisation particulière de chaque terrain (vis à vis de l'axe des voies, parcelle d'angle, etc...), ainsi que de l'implantation des constructions des parcelles mitoyennes.

L'implantation des constructions devra être conforme aux dispositions et à la légende du document graphique joint en annexe, qui fixe la composition urbanistique de la Z.A.C.

#### 2.1- Emprises de construction

Le volume principal des constructions sera développé à l'intérieur des emprises figurées par une trame hachurée.

Les annexes non accolées et aménagements extérieurs (terrasses, préaux, piscines, ...) peuvent être implantés à l'extérieur de ces emprises. Il n'est autorisé qu'une seule construction annexe non accolée par lot, obligatoirement implantée sur la limite séparative repérée au document graphique.

#### 2.2- Continuité architecturale

Sur les lots concernés par une prescription de continuité architecturale, la façade sur voie du volume principal de chacune des deux constructions doit obligatoirement être édifiée en contact par au moins un point avec la ligne d'attache de 3 m figurée par un trait noir, de manière à constituer avec la construction voisine un ensemble bâti homogène.

Cette liaison à la ligne d'attache peut éventuellement être assurée par un préau, non clos, dont la toiture prolonge le volume principal.

Ce même principe de continuité est recommandé pour les autres parcelles à accès jumelés. Il s'impose au lot mitoyen dès lors que la construction du lot voisin est édifiée en limite séparative.

#### 2.3- Orientation des constructions

La **ligne de faîtage du volume principal** des constructions doit être parallèle à la limite sur voie de la parcelle (ou à sa direction principale dans le cas d'une voie courbe).  
Pour les lots n'ayant pas de façade sur voie, elle sera perpendiculaire à une limite séparative.

#### 2.4- Ilots de construction groupée

Pour permettre une expression architecturale sur un programme groupé, l'implantation des constructions édifiées sur les îlots et/ou parcelles en opérations groupées est libre. L'orientation des lignes de faîtage, les pentes et volumes de toitures sont également libres pour permettre de structurer la continuité bâtie dans une cohérence architecturale.

Cette disposition vise à proscrire la duplication (ou la répétition) d'une même séquence bâtie pour enrichir le caractère architectural du programme.

### 3 - ASPECT EXTERIEUR

Dans le respect des règles du document d'urbanisme, chaque construction devra justifier d'une **cohérence d'ensemble avec les projets voisins** et tenir compte des dispositions suivantes :

#### 3.1- Adaptation au terrain naturel

Les constructions doivent s'adapter au terrain existant de manière à assurer des **accès de niveau** en façade avant ou arrière. Compte tenu de la pente, ceci peut imposer des décrochements intérieurs ou une organisation par demi-niveau.

De même les volumes bâtis doivent accompagner par le jeu des pentes et décrochements de toiture les mouvements du terrain.

Toutefois, pour tenir compte de certaines contraintes ponctuelles liées notamment à la **cote des voies et réseaux réalisés**, une différence de niveau pourra être acceptée, en particulier pour les **constructions localisées en contrebas de la voie**.

Les aménagements nécessaires pour compenser cette différence de niveau devront être étudiés avec de simples emmarchements, ou jeux de terrasses successifs avec murets bas, de manière à **éviter tout effet artificiel de remblai ou de déblai**.

Les effets de surplomb par rapport au terrain existant (talus, butte de terre, soutènement) sont strictement interdits.

#### 3.2- Volumétrie

Les constructions doivent présenter une cohérence des volumes bâtis permettant d'associer un volume de base simple à des volumes secondaires simplement adossés en pignon ou en façade.

Les volumes secondaires devront présenter une importance limitée, compatible avec le volume principal, et participer à l'intégration de la construction au terrain.

De manière générale, l'accolement des constructions en limite séparative doit respecter une cohérence et une continuité des volumes mitoyens. Ainsi, les volumes édifiés en limite séparative doivent être compatibles avec l'accolement d'un projet voisin et les murs pignons accolés doivent présenter des proportions et une implantation similaire pour limiter les surfaces de murs apparentes.

Afin de limiter le nombre des **pignons aveugles**, le jumelage est recommandé du côté de l'accès garage.

Les constructions localisées près d'une limite comportant une ligne de plantation à créer devront conserver par rapport à cette limite une distance adaptée au volume de la végétation prévue.

#### 3.3- Façades

Les façades doivent présenter une animation suffisante par les matériaux, les détails de modénature (corniches, panneaux, bandeaux, linteaux, appuis, encadrements, garde-corps, ...) et la couleur des portes et fenêtres : à défaut, celles-ci seront dotées de volets battants de couleur.

Les enduits seront de type rustique, à finition lavée ou grattée fin, de la teinte des enduits traditionnels à chaux et sable.

Les chutes d'eau pluviale seront de préférence en zinc ou dans la teinte de l'enduit.

#### 3.4- Pignons et façades d'angle

Les constructions localisées en angle de deux voies ou d'un espace public, feront l'objet

d'une recherche particulière de composition d'ensemble des différentes façades.

Les pignons vus depuis les voies doivent être composés comme des façades à part entière et respecter des principes d'équilibre et de symétrie.

### **3.5- Toitures**

La couverture des toitures en pente sera en ardoises naturelles avec une pente de **40 à 45°** et identique à celle du volume auquel elle s'accolle.

D'autres formes de toitures plus contemporaines peuvent être réalisées en matériaux adaptés ou en toiture-terrasse pour permettre soit l'élaboration d'une volumétrie cohérente et intéressante, soit une meilleure économie de la construction.

Les toits à faible pente seront masqués par un acrotère pour s'apparenter à un toit terrasse.

#### **- Lucarnes :**

Leur nombre et leur volume doivent rester proportionnés à l'importance du versant de toiture où elles sont situées.

#### **- Chassis de toit :**

Leur emploi doit rester limité et proportionné à l'importance du versant de toiture où ils sont placés. Ils seront positionnés dans le plan de la couverture, sans saillie, en pose dite "encastrée" et composés avec les baies de façade.

#### **- Panneaux solaire :**

Les capteurs seront soit intégrés en toiture, dans le plan de la couverture, soit intégrés en façade, soit intégrés à des murets d'aménagements extérieurs.

Ils seront divisés en modules de largeur restreinte leur donnant un aspect de verrière.

La pose de capteurs rapportés en sur-toiture est interdite.

### **3.6- Percements**

L'ensemble des percements doit faire l'objet d'une composition d'ensemble en façade, tant pour leur localisation que pour leurs proportions respectives.

### **3.7- Annexes**

Les annexes visibles depuis les espaces publics devront être composées avec la construction principale et réalisées avec des matériaux de même nature et aspect.

Des annexes en bois traité de teinte foncée (brou de noix) pourront être édifiées dans les parties non visibles des espaces publics, à condition d'être intégrées dans une masse végétale (haie de clôture par ex.).

Le volume des annexes non accolées à la construction principale sera limité aux dimensions suivantes : largeur 3,00 m, longueur 4 m, hauteur à l'égout 1,80 m, hauteur au faîtage 3 m.

### **3.8- Vérandas**

Elles seront composées avec le volume de la maison, en adossement, en continuité de la pente du toit ou sous forme de verrière ou panneau vitré intégré au volume construit.

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

### **3.9- Clôtures**

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

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

Cette haie pourra éventuellement être complétée, en retrait minimum de 1 mètre de la limite

sur voie et emprises publiques, par un grillage plastifié vert foncé devant respecter une hauteur maximum de 1,20 m sur les voies (un mur plein maçonné pouvant alors remplacer le grillage) et 1,80 m sur les autres emprises publiques ou en limites séparatives.

Afin de favoriser l'intimité des constructions accolées en limite séparative, un dispositif de claustra bois de 1,80 m de hauteur maximum peut être édifié sur une profondeur de 5 m à compter de l'arrière de la construction principale.

Les portails, portillons et piliers éventuels seront d'un dessin simple, de teintes et matériaux s'harmonisant avec la végétation. Les teintes blanches sont déconseillées. Les portillons donnant accès aux chemins piétons seront localisés à l'emplacement désigné au règlement graphique.

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

#### **4 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS**

Les arbres existants identifiés sur les parcelles devront être préservés.

Cette protection inclut également les plantations réalisées sur les parcelles et espaces publics dans le cadre de l'aménagement paysager de la ZAC.

Elles sont régies par les règles du cahier des charges de cession de terrain concernant les distances de plantation qui se substituent de droit aux règles supplétives prévues à l'article 671 du Code Civil.

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

#### **5 - STATIONNEMENT**

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

- 1 - Il doit être réalisé au moins 3 places par logement (locatif social : 2 places préconisées).
- 2 - Les places de stationnement sur chaque parcelle sont obligatoirement réalisées :
  - pour au moins deux d'entre elles sur l'emplacement de 6m x 5m figuré au document graphique et donnant directement sur le domaine public,
  - la troisième étant intégrée ou accolée au volume de la construction principale et réalisée simultanément avec la construction principale.

**LISTE DES PRINCIPALES ESSENCES LOCALES ET RUSTIQUES  
préconisées**

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

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

**ARBUSTES ET ARBRISSEAUX - Essences communes :**

Ajonc d'Europe, Amélanchier, Aronia, Argousier, Arroche, Bourdaine, Bruyères, Buis, Charme, Cognassier, Cornouiller sanguin, Eglantier, Fusain d'Europe, Genêt à balai, Houx, Laureau, Laurier sauce, Laurier-tin, Lilas commun, Noisetier commun, Olivier de 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, Bouleau verruqueux, Bouleau pubescent, Châtaignier commun, Chêne pédonculé, Chêne vert, Cormier, Erable champêtre, Frêne élevé, Merisier, Orme champêtre, Peuplier tremble, Robinier, Saule blanc.

**ARBRES - Autres essences :**

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

**LIANES :**

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

**ESSENCES A 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.