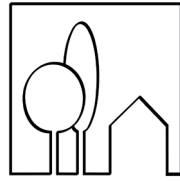


**BESNIER**  
aménagement

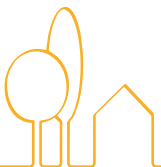


14 AVR. 2022

# VILLENEUVE EN RETZ

## SITE DE BEAUSOLEIL

CAHIER DES CHARGES - TRANCHES 2 ET 3  
FÉVRIER 2022



jsf



# À SAVOIR SUR LES TRANCHES 2 ET 3

## Informations sur l'opération

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



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



**Les démarches pour le dépôt du Permis de Construire se font en dématérialisées sur la plateforme en ligne gratuite**, accessible depuis le site de la commune : <https://www.villeneuveenretz.fr/la-mairie/urbanisme-villeneuve-en-retz/les-demarches-a-effectuer/>



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



**Plan Local d'Urbanisme (P.L.U) :** 1AU du PLU en vigueur  
(<https://www.villeneuveenretz.fr/la-mairie/urbanisme-villeneuve-en-retz/plan-local-d-urbanisme/>)



**Tri'n'Collect :** [contact@tri-n-collect.fr](mailto:contact@tri-n-collect.fr)  
[www.tri-n-collect.fr](http://www.tri-n-collect.fr)  
02 40 49 31 05



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



Sans **état des lieux du terrain** réalisé par l'acquéreur avant la vente. L'aménageur considère la parcelle vendue comme :  
- Possédant l'ensemble des bornes  
- Ayant l'ensemble des coffrets, citerneaux et branchements et dans un bon état de fonctionnement  
- Nettoyée et sans déblais ou autres encombrants sur le terrain



**Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :** Les constructions doivent être implantées soit en limite séparative soit à 3 mètres minimum en retrait de la limite séparative.



**Toitures :** Les constructions présenteront soit des toitures à pentes dites traditionnelles (les couvertures des constructions et des annexes devront être réalisées en tuiles demi-rondes de teinte rouge nuancée.), soit des toitures terrasse ou à faible pente, soit une combinaison des deux. **La pente doit être comprise entre 17° (31%) et 25° (46,6%), et identique à celle de la construction mitoyenne à laquelle elle s'accolle.**



**Hauteur maximale des constructions :** La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel, **ne peut excéder 6 mètres à l'égout des toitures.**



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

Cette haie pourra éventuellement être complétée par un grillage plastifié vert foncé devant respecter une hauteur maximum de 1,50 m sur les voies et 1,80 m sur les autres emprises publiques ou en limites séparatives. Afin de favoriser l'intimité des constructions accolées en limite séparative, un dispositif de mur de 1,80 m de hauteur maximum peut être édifié sur une profondeur de 5 à 7 m à compter de l'arrière de la construction principale et jusqu'à 4 m à compter de l'avant de la construction principale.



**Stationnement :** Il doit être réalisé au moins 3 places par logement. Les places de stationnement sur chaque parcelle sont obligatoirement réalisées : **pour au moins deux d'entre elles sur l'emplacement de 6m x 5m figuré ou 7m x 5m figuré au document graphique et donnant directement sur le domaine public**, la troisième étant intégrée ou accolée au volume de la construction principale et réalisée simultanément avec la construction principale.



**Annexes :** Le volume des annexes non accolées à la construction principale sera limité aux dimensions suivantes :  
**Surface 20 m<sup>2</sup>** **Hauteur à l'égout ou à l'acrotère 3,00 m**



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



## PARTIE 1

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

### 0 PREAMBULE

0.01 Dispositions générales	5
0.02 Division des terrains	6

### 1 TITRE I

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

### 2 TITRE II - TERRAINS CEDES

2.01 Dossier de ZAC	8
2.02 Bornage - Clôtures	8
2.03 Desserte de terrains cédés	8
2.04 Plantations - végétation existante	8
2.05 Branchements et canalisation	8
2.05.1 Électricité - téléphone	9
2.05.2 Eau potable	9
2.05.2 Branchements aux réseaux des eaux pluviales	9
2.06 Aires de stationnements	9
2.07 Établissement des projets – Coordination des travaux	9
2.08 Respect du nivellement des parcelles	10
2.08.1 Étude de sol	10
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

3.01 Entretien des équipements et espaces communs	13
3.02 Servitudes	14
3.03 Tenue générale	14
3.04 Assurances	14
3.05 Litiges - Subrogation	14

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

4.01 Service de l'eau	14
4.02 Réseaux téléphone	15
4.03 Eaux usées et Eaux pluviales	15
4.04 Electricité	15
4.05 Éclairages publics	15
4.06 Voirie	15
4.07 Espaces verts	15
4.08 Tableau de répartition des prestations	16

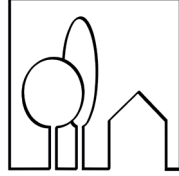
### ANNEXE AU C.C.C.T.

Valeur de l'arbre	17
Rappel des règles du code civil sur les différences altimétriques entre deux propriétés	18
Principes d'implantation de clôtures	19
Note explicative sur le fonctionnement des noues	21
Principes de haies vives	22
Accès parcelles : types de portails et portillons	23
Tableau de surface de plancher	24

## PARTIE 2

Cahier des charges architecturales	24
------------------------------------	----





## PARTIE 1

# CAHIER DES CHARGES DE CESSION DE TERRAINS





## /// PRÉAMBULE

### 0.01 DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Le présent Cahier des Charges de Cession de Terrains (C.C.C.T) précise les obligations de l'acquéreur de parcelle vis à vis de la SNC BEAUSOLEIL CABITERIE, 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 BEAUSOLEIL CABITERIE 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 BEAUSOLEIL CABITERIE.

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

**0.01.4** Lorsque la SNC BEAUSOLEIL CABITERIE 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 BEAUSOLEIL CABITERIE dans tous ses droits et obligations résultant du présent cahier des charges, outre les règles d'urbanisme applicables.

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

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

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

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



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

Cela exposé, la SNC BEAUSOLEIL CABITERIE entend diviser et céder les terrains de la Z.A.C., dans les conditions prévues ci-dessous.

## 0.02 DIVISION DES TERRAINS

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

# 1 TITRE I

## 1.01 OBJET DE LA CESSION

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

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

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

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

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

## 1.02 DÉLAIS D'EXÉCUTION

L'acquéreur s'engage à :

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

**1.02.2** Déposer sa demande de permis de construire dans un **délai d'un mois** pour les constructions individuelles, à dater de la signature du compromis ou de la promesse de vente et de communiquer à la SNC BEAUSOLEIL CABITERIE, 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 SNC BEAUSOLEIL CABITERIE pourra, de même, accorder des dérogations dans des cas exceptionnels et justifiés. Dans cette hypothèse l'acquéreur aura l'obligation d'entretenir régulièrement son terrain.



### 1.03 PROLONGATION ÉVENTUELLE DES DÉLAIS

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

### 1.04 SANCTIONS À L'ÉGARD DES ACQUEREURS

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

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

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

**1.04.1.2** Si passé ce délai, l'acquéreur n'a pas donné suite aux prescriptions de la mise en demeure, la SNC BEAUSOLEIL CABITERIE 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 BEAUSOLEIL CABITERIE à titre d'indemnité forfaitaire et définitive.

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

### 1.05 VENTE - MORCELLEMENT DES TERRAINS CÉDÉS

Les terrains 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 BEAUSOLEIL CABITERIE au moins 4 mois à l'avance, de ses intentions.

La SNC BEAUSOLEIL CABITERIE pourra, jusqu'à l'expiration de ce délai, exiger que :

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

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

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables en cas de mise en co-propriété des locaux dans les termes de la Loi n°65-557 du 10-07-1965, fixant le statut de la copropriété, ni en cas de vente d'immeuble à construire.

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

Tout morcellement ultérieur sera soumis à la réglementation en vigueur.

**Le regroupement de parcelles n'est autorisé que dans le cadre d'un projet d'ensemble. Chaque parcelle n'est habilitée à recevoir qu'un seul logement, excepté pour les permis groupés ou collectifs. Si 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 NULLITÉ

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



## 2 TITRE II - TERRAINS CÉDÉS

Les prescriptions du présent Titre complètent celles :

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

### 2.01 DOSSIER DE ZAC

**2.01.1** L'acquéreur et la SNC BEAUSOLEIL CABITERIE 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 BEAUSOLEIL CABITERIE 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 - CLÔTURES

La SNC BEAUSOLEIL CABITERIE 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.2.12), 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 BEAUSOLEIL CABITERIE ne peut, en aucun cas, réclamer à celle-ci la moitié du coût d'établissement de la clôture. Il en supportera seul la charge.

Les acquéreurs auront le choix d'installer un portillon, à leurs charges, donnant accès au chemin piéton, en limite de propriété. Sont concernés les lots 201 à 204, 223, 302, 306, 307 et 310.

### 2.03 DESSERTE DE TERRAINS CÉDÉS

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

### 2.04 PLANTATIONS – VÉGÉTATION EXISTANTE

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

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

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

### 2.05 BRANCHEMENTS ET CANALISATIONS

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

### 2.05.1 ÉLECTRICITÉ - TÉLÉPHONE

Les branchements des parcelles sont amenés dans des coffrets en limite de parcelles, il appartient à l'acquéreur, après avoir souscrit son abonnement auprès des concessionnaires, 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 BEAUSOLEIL CABITERIE.

### 2.05.2 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.

### 2.05.3 BRANCHEMENTS AUX RÉSEAUX DES EAUX PLUVIALES :

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

### 2.06 AIRES DE STATIONNEMENTS

Les aires de stationnements dont la localisation est indiquée au règlement graphique de la ZAC, devront avoir un accès direct et permanent non clos sur la rue. La largeur de cet accès sera conforme au règlement graphique. Des dérogations pourront être accordées dans le cas de permis de construire groupés, 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).

Si la nature du revêtement est identique à celui des trottoirs, il sera obligatoirement réalisé, sur la parcelle en limite du domaine public un seuil en béton ou en pavés délimitant parfaitement le domaine privé du domaine collectif. Cet aménagement de l'aire de stationnement doit être réalisé simultanément avec la construction de la maison. Les compteurs et ouvrages de raccordements aux divers réseaux ouvrent sur cette aire de stationnement. Il est expressément reconnu qu'à compter de la signature de l'acte de vente, un droit d'accès direct et non clos à ces ouvrages est concédé, au profit des concessionnaires et exploitants des réseaux, actuels ou futurs (électricité, service des Eaux, téléphone, exploitants de réseaux câblés, etc...). L'acquéreur s'engage à laisser constamment libre, l'accès aux compteurs.

### 2.07 ETABLISSEMENT DES PROJETS - COORDINATION DES TRAVAUX

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 urbaniste de la ZAC agréé par la collectivité, est chargé de la coordination des architectures de cet ensemble, il devra donner un avis consultatif sur leur architecture, afin de coordonner l'image générale finale de la ZAC, en dehors de tout avis de conformité sur l'implantation et le respect du règlement du document d'urbanisme et de celui de la ZAC.**

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

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

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

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

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 BEAUSOLEIL CABITERIE 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 BEAUSOLEIL CABITERIE ne pourra être tenue d'apporter des modifications aux ouvrages qui lui incombent ou d'en modifier les plans.

## **2.08 RESPECT DU NIVELLEMENT DES PARCELLES** *(voir note technique page 18)*

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.**

### **2.08.1 ÉTUDE DE SOL**

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

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

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

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



## 2.09 CLÔTURES SUR VOIES ET ESPACES COMMUNS

Les clôtures figurent obligatoirement dans le permis de construire.

## 2.10 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

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

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

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

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

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

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

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

Vis-à-vis des autres limites, **les constructions s'implanteront soit sur la limite, soit avec un retrait d'au moins 3 mètres**.

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

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

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

**Une somme de 315 euros H.T.** (application du taux de T.V.A. en vigueur au moment de l'acte de vente) **sera consignée en l'étude du Notaire, lors de la signature de l'acte authentique. Elle sera libérée par le Notaire, au profit de l'expert géomètre sur remise par celui-ci du procès-verbal d'implantation planimétrique visé par le propriétaire de la parcelle, son maître d'œuvre, ou, à défaut, par l'entrepreneur de gros œuvre. Ce procès-verbal sera remis au propriétaire de la parcelle, à la mairie, à l'aménageur et au Notaire.**

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

## 2.11 EXÉCUTION DES TRAVAUX PAR LES ENTREPRENEURS DES ACQUEREURS

Les ouvrages de voiries sont reconnus être livrés par la SNC BEAUSOLEIL CABITERIE 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 BEAUSOLEIL CABITERIE.



### 2.11.1 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.

### 2.11.2 Réparation des dégâts causés

Les acquéreurs auront la charge des réparations des dégâts causés par leurs entrepreneurs, leurs ayant droit ou eux-mêmes, aux ouvrages de voirie, des réseaux divers et d'aménagement en général, exécutés par la SNC BEAUSOLEIL CABITERIE 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 BEAUSOLEIL CABITERIE 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.

### 2.11.3 Terre végétale

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

### 2.11.4 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 Tri'n'Collect à l'adresse mail suivante : [contact@tri-n-collect.fr](mailto:contact@tri-n-collect.fr) / [www.tri-n-collect.fr](http://www.tri-n-collect.fr) / 02 40 49 31 05

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 Tri'n'Collect 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 Tri'n'Collect, 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.

### 2.13.5 Consignation chez le notaire

**Pour couvrir les frais de réparation des dégâts éventuels, ou nettoyage, commis aux ouvrages par les entrepreneurs des constructeurs, ou par des véhicules de livraison des chantiers ou de déménagement, ou pour couvrir le remboursement de la terre végétale qui aurait disparu, une somme de 400 euros sera consignée chez le notaire le jour de la vente, cette somme sera utilisée par la SNC BEAUSOLEIL CABITERIE 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 BEAUSOLEIL CABITERIE à l'acquéreur ;**
- 2) permettre d'acquérir la terre végétale de remplacement. Si ces sommes consignées s'avéraient insuffisantes, les acquéreurs s'engagent à supporter et régler les montants complémentaires.**



### 2.13.6 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 BEAUSOLEIL CABITERIE.

**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 BEAUSOLEIL CABITERIE. Toutefois, la somme de 400 euros sera reversée aux acquéreurs avant la signature de l'acte authentique avec la commune aux conditions suivantes ; l'acquéreur devra : être muni de la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux de sa construction, avoir fait une demande de déclaration de travaux auprès de la commune pour la réalisation de ses clôtures et plantations, et avoir réalisé ses clôtures et plantations ainsi que l'accès à sa parcelle, conformément au cahier des prescriptions architecturales.**

### 2.13.7 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 - RÈGLES ET SERVITUDES D'INTÉRÊT GÉNÉRAL

### 3.01 ENTRETIEN DES ÉQUIPEMENTS ET ESPACES COMMUNS

Les équipements et espaces communs doivent, de par la signature du Traité de Concession d'Aménagement, entre la commune de VILLENEUVE-EN-RETZ 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 où la ZAC est achevée (cet achèvement étant acté par une délibération de la commune de VILLE-NEUVE-EN-RETZ) que l'A.S.L. n'a pas été activée, la somme de Cent Euros (100 euros), sera restituée à chaque acquéreur par la comptabilité de l'Office Notarial ayant réalisé la vente.

### **3.02 SERVITUDES**

**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 BEAUSOLEIL CABITERIE, 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.

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. 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

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 BEAUSOLEIL CABITERIE et l'acquéreur qu'entre les différents autres acquéreurs.

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

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

### **4.01 SERVICE DE L'EAU**

Les prestations de la SNC BEAUSOLEIL CABITERIE 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 de la borne à eau. 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 BEAUSOLEIL CABITERIE 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 BEAUSOLEIL CABITERIE.

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

Les prestations de la SNC BEAUSOLEIL CABITERIE 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, sauf pour les exceptions citées ci après :

**Les lots 217 à 220 n'auront pas de branchements EP, les acquéreurs ne devront en aucun cas le réaliser car le dossier de loi sur l'eau oblige un écoulement naturel des eaux de ruissellement vers les noues situées à l'arrière de ces parcelles pour alimenter la mare existante.**

**Les lots 311 à 315 n'auront pas de branchements EP, les acquéreurs s'ils le souhaitent, peuvent réaliser un branchement EP vers la noue présente sur leur parcelle. A défaut, le dossier l'eau sur l'eau oblige un écoulement naturel des eaux de ruissellement vers les noues situées à l'arrière des parcelles.**

**Tous les autres travaux sont à la charge des acquéreurs**

## 4.04 ÉLECTRICITÉ

La prestation de la SNC BEAUSOLEIL CABITERIE 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 BEAUSOLEIL CABITERIE en aval des coffrets de branchement.

## 4.05 ÉCLAIRAGES PUBLICS

La prestation de la SNC BEAUSOLEIL CABITERIE 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 BEAUSOLEIL CABITERIE 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 BEAUSOLEIL CABITERIE. 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 BEAUSOLEIL CABITERIE.



## 4.08 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.  Pour les lots 217, 218, 219 et 220, aucun branchement d'eau pluviale ne sera réalisé conformément au dossier loi sur l'eau.	Les branchements sous l'emprise des parcelles privées raccordées sur la partie des branchements réalisés par l'aménageur.  Aucun branchement EP ne devra être réalisé pour les lots 217, 218, 219 et 220 car le dossier de loi sur l'eau oblige un écoulement naturel des eaux de ruissellement vers les noues situées à l'arrière des lots pour alimenter la mare existante.
<b>Réseau d'eau potable et de défense contre l'incendie</b>	L'ensemble du réseau, de ses raccordements aux réseaux existants, tous les ouvrages et appareils annexes, la partie des branchements particuliers compris entre la canalisation et l'emplacement de la borne y compris la fourniture et la pose de la borne	La partie du branchement constituant la liaison « B* », ainsi que la fourniture et la pose du compteur.
<b>Voiries</b>	Toutes les chaussées, bordures et trottoirs allées piétonnes et tous aménagements hors l'emprise des parcelles privées	Tous les travaux sous le domaine des parcelles privées et notamment la démarcation en béton entre les domaines communs et privatif à l'entrée de la parcelle
<b>Éclairage public</b>	L'ensemble des réseaux et appareillages sous voies et espaces publics tels qu'ils sont figurés au plan de la ZAC	Tous ouvrages sous l'emprise privative.
<b>Plantations</b>	Celles qui sont prévues sur les espaces communs et publics	Celles qui pourraient être imposées par le règlement ou ses annexes, à réaliser sur les parcelles privatives
<b>Électricité</b>	L'ensemble des réseaux sous voies publiques et des coffrets de branchements non équipés	L'équipement des coffrets de branchement et la liaison « B* »
<b>Téléphone</b>	L'ensemble des réseaux de fourreaux aiguillés et des chambres de tirage, des ouvrages annexes et en général de toutes les prestations sous le domaine public, compris regard de branchement sur parcelles	Tous travaux et aménagement dans l'emprise de la parcelle privative et la liaison « B* »
<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.

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

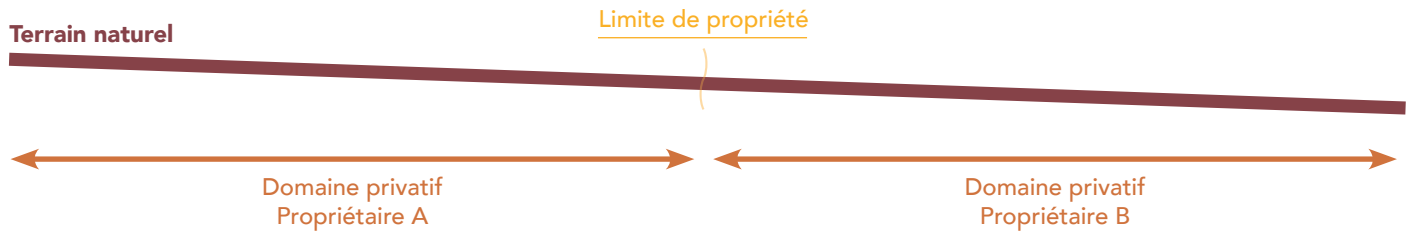
Indice des espèces		Indice de dimension : la dimension des arbres est donnée par leur circonférence à 1 m au dessus du sol			
Espèce	Valeur (€)	Dimensions	Indice	Dimensions	Indice
chêne rouge	3,70	10 à 14	0,5	260	23
bouleaux	4,57	15 à 22	0,8	280	24
frênes	3,84	23 à 30	1	300	25
tilleuls	2,82	40	1,4	320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

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

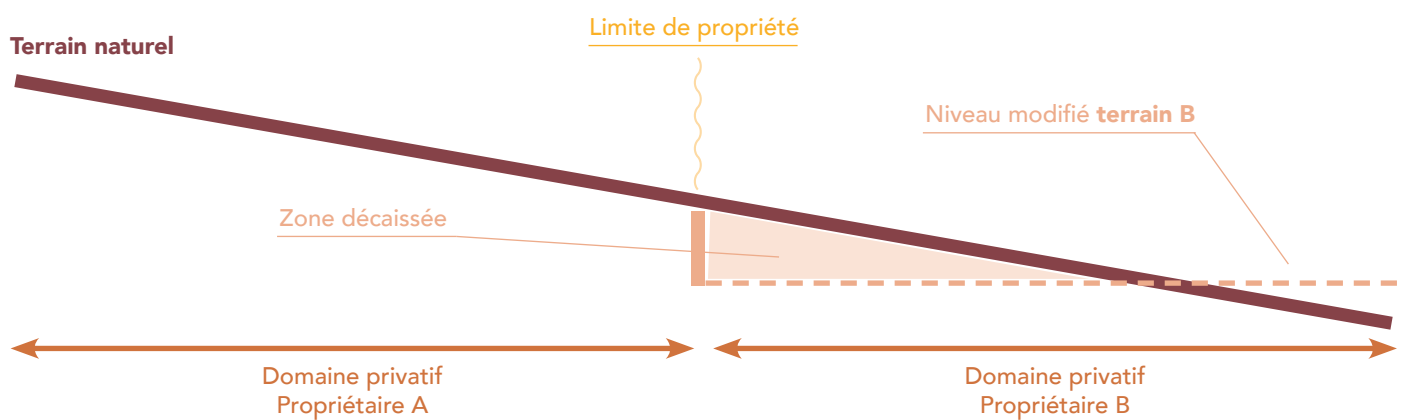
Exemple	Indice des espèces	Indice suivant la valeur esthétique et l'état sanitaire	Indice de situation	Indice de dimension	Valeur HT
Un chêne de 1,40m de circonférence	3,70	7	8	14	2 904,34 €

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

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



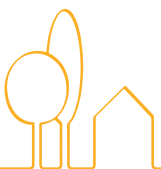
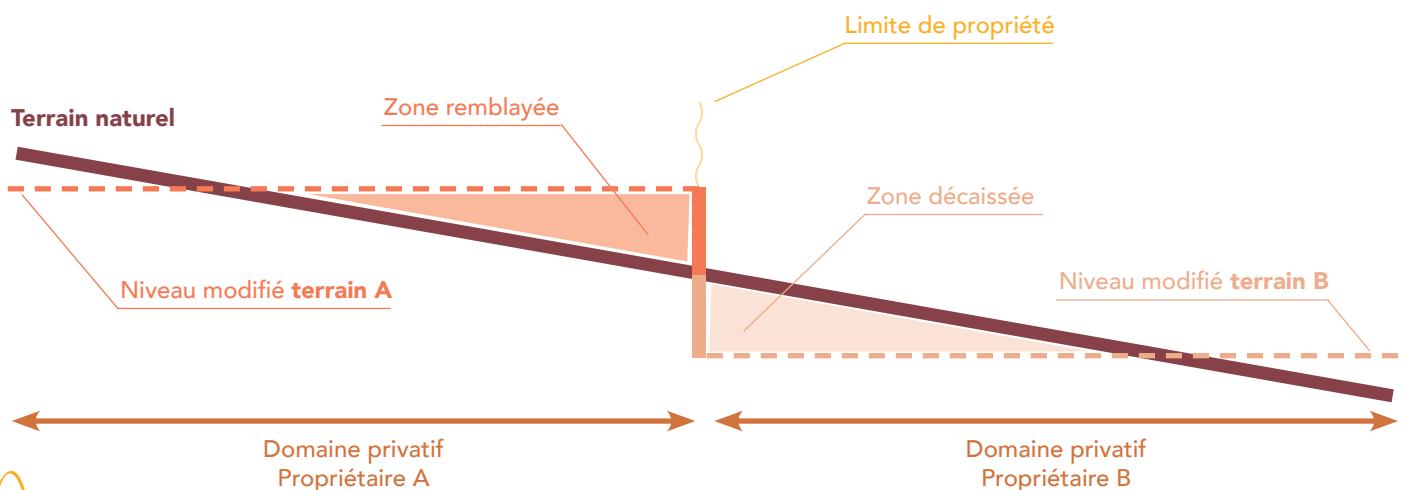
### 2<sup>ème</sup> Cas Modification du terrain naturel par un des deux propriétaires



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

### 3<sup>ème</sup> Cas Modification du terrain naturel par les deux propriétaires, en limite de propriété

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





1<sup>er</sup> Cas

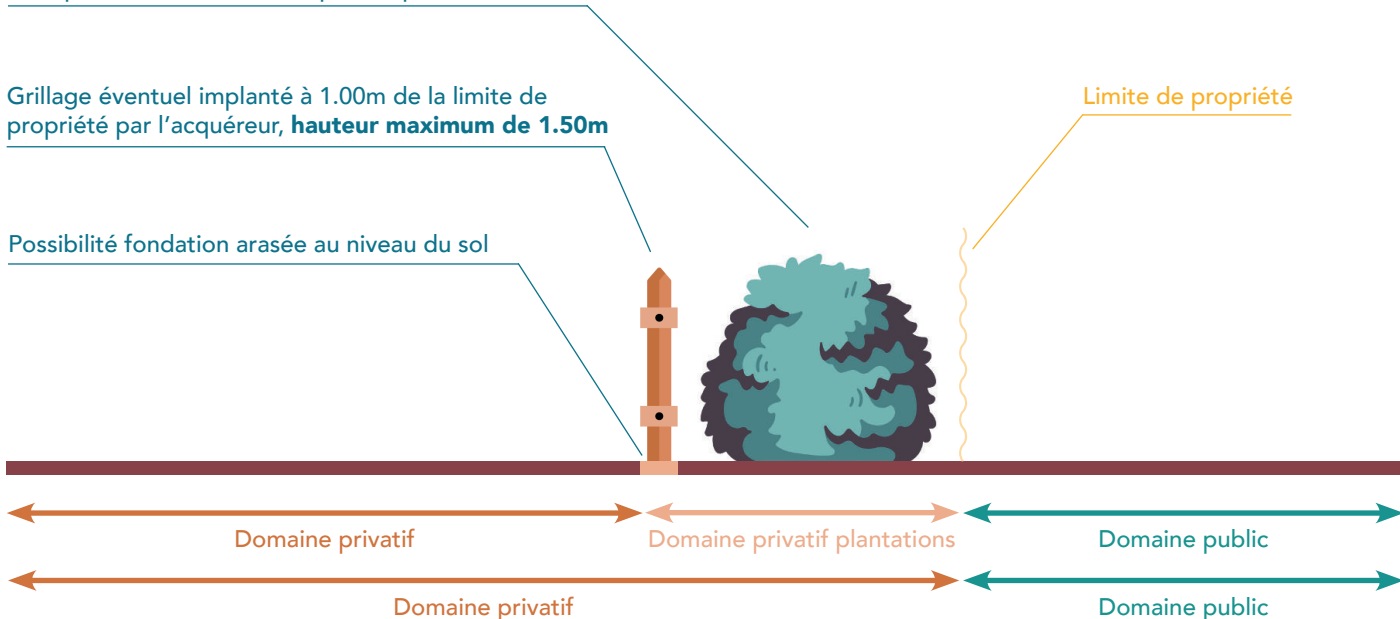
**Haie plantée sur le domaine privatif par le lotisseur en façade de lot pour les lots : 201 à 205 ; 208 à 212 ; 214 à 223 ; 301 à 306 et 310 à 315.**

Haie plantée sur le domaine privatif par le lotisseur

Grillage éventuel implanté à 1.00m de la limite de propriété par l'acquéreur, **hauteur maximum de 1.50m**

Possibilité fondation arasée au niveau du sol

Limite de propriété



2<sup>ème</sup> Cas

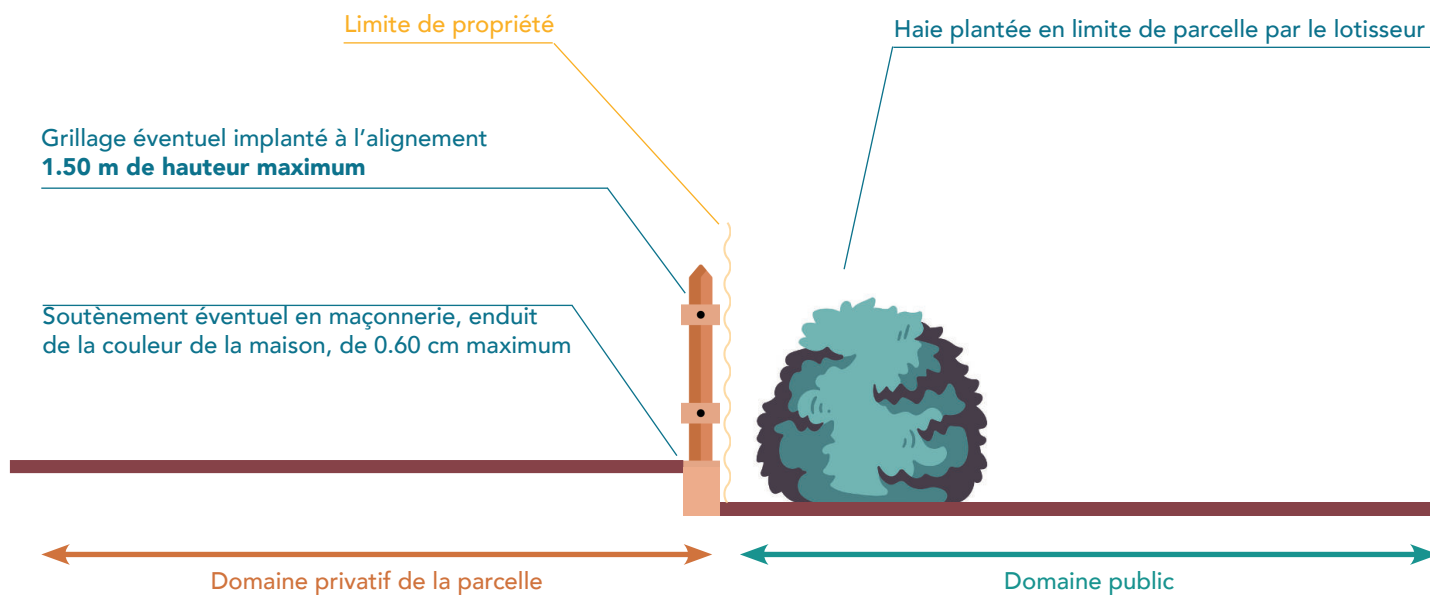
**Haie plantée sur le domaine public par le lotisseur**

Limite de propriété

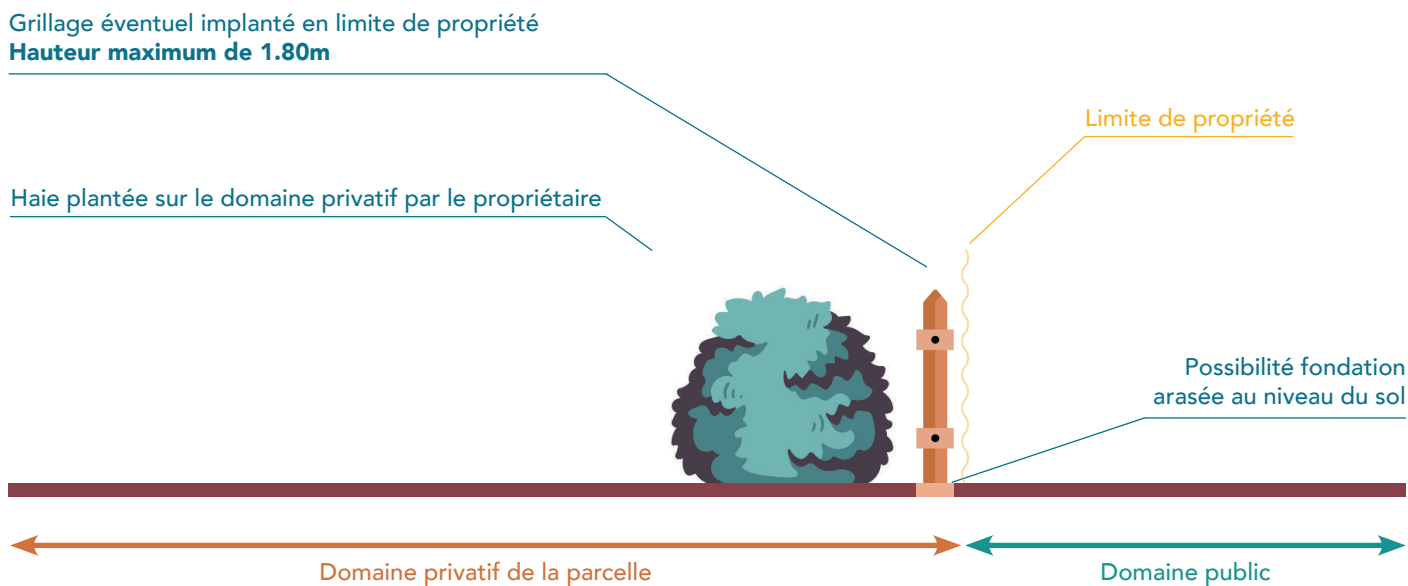
Grillage éventuel implanté à l'alignement **1.50 m de hauteur maximum**

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

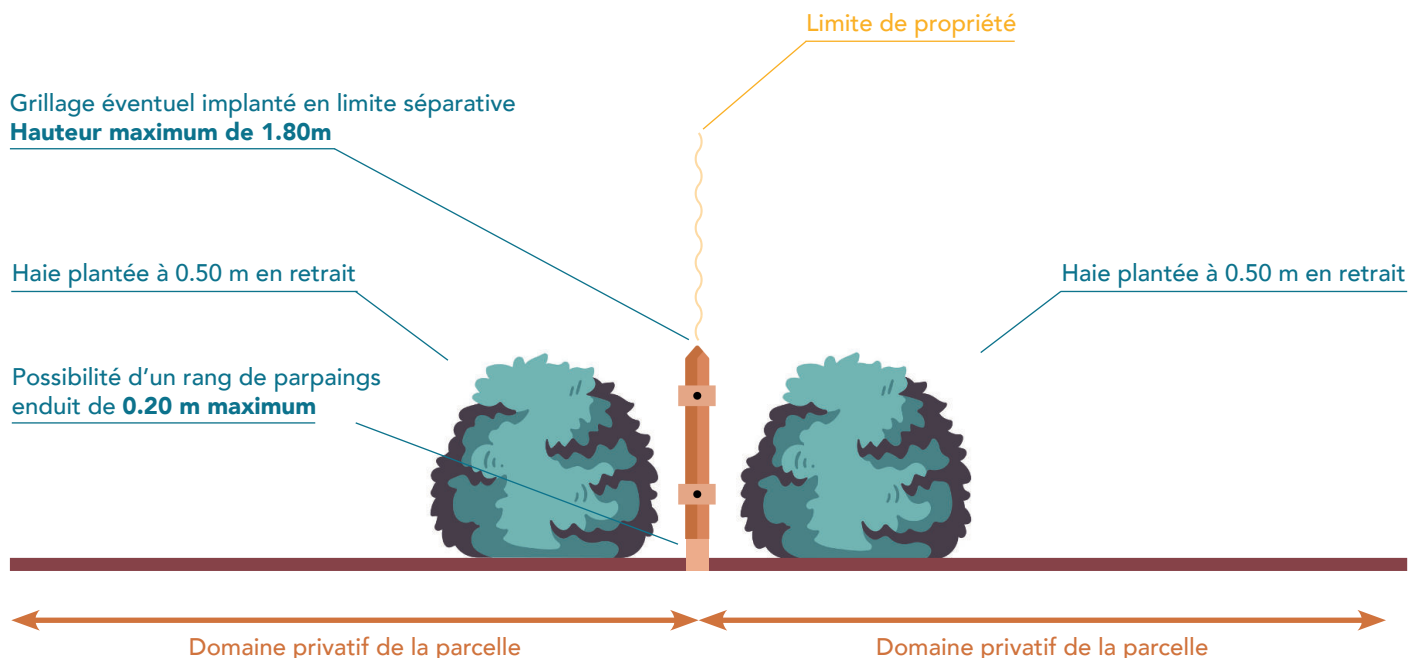
Haie plantée en limite de parcelle par le lotisseur



### 3<sup>ème</sup> Cas *Haie plantée sur le domaine privatif par l'acquéreur (hors façade sur voie).*



### 4<sup>ème</sup> Cas *Haies plantées en limite séparative en arrière des habitations et fond de parcelles*



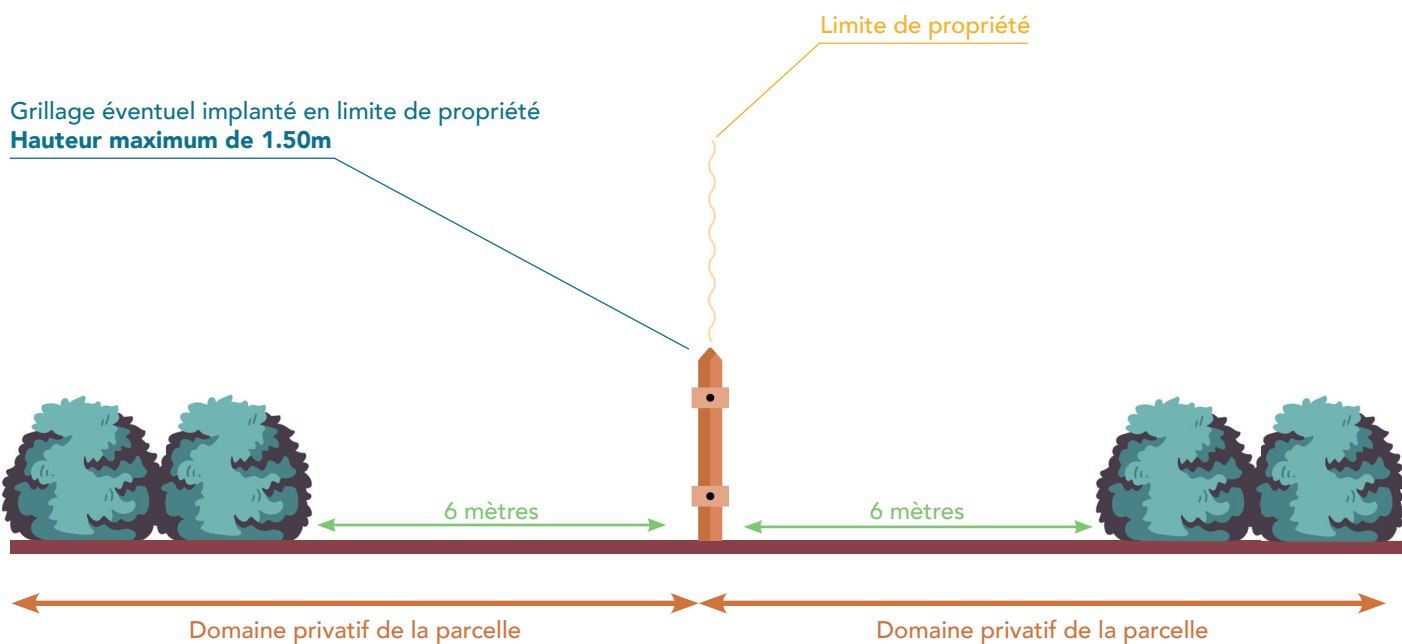
Nota : pour favoriser l'intimité des constructions accolées en limite séparative, un dispositif de mur ou claustra bois de **1.80 m de hauteur maximum** peut être édifié sur une **profondeur de 7 m** à compter de l'arrière de la construction principale.



## PRINCIPES D'IMPLANTATION DE CLOTURES

5<sup>ème</sup> Cas

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



## NOTE EXPLICATIVE SUR LE FONCTIONNEMENT DES NOUES

**Lots concernés** Tranches 2 et 3 : Noue à l'arrière des lots 206 à 213 et 311 à 315.

### 1) Noue sur le domaine privé

#### A. Fonctionnement et servitude

La gestion des eaux pluviales de l'opération est en partie réalisée via un système de noues paysagères sur le domaine privé.

Pour la tranche 2 : L'entretien de cette noue sur le domaine privé est à la charge des acquéreurs des lots 206 à 213, qui devront s'assurer du bon fonctionnement de celle-ci. Cette noue ne peut être en aucun cas comblée ou modifiée par acquéreurs des lots 206 à 213.

Pour la tranche 3 : Le client, peut s'il le souhaite, réaliser un branchement EP (Eaux Pluviales) vers leur noue (à leur charge de l'acquéreur). A défaut, les eaux de ruissellement devront s'écouler vers ladite noue sans modifications de la pente naturel. Les eaux pluviales se dirigeront pour la suite vers le bassin en nid d'abeilles à l'arrière des lots 310 et 311.

L'entretien de cette noue sur le domaine privé est à la charge des acquéreurs des lots 311 à 315, qui devront s'assurer du bon fonctionnement de celle-ci.

Cette noue ne peut être en aucun cas comblée ou modifiée par acquéreurs des lots 311 à 315.



ARBUSTES CHAMPÊTRES ADAPTÉS À LA TAILLE



caduc 1



caduc 2



caduc 3



persistant 1



persistant 2



persistant 3

**CADUCS**

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

Charme  
Erable champêtre  
Noisetier  
Genêt d'Espagne  
Amélanhier  
Lilas

Carpinus Betulus  
Acer Campestre  
Corylus Avellana  
Spartium Junceum  
Amélanhier  
Syringa Vulgaris

**PERSISTANTS**

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

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

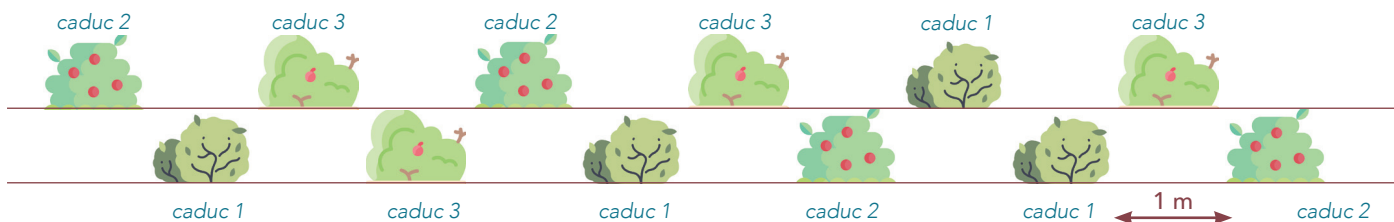
Ligustrum Vulgare  
Euonymus Europaeus  
Viburnum Tinus  
Prunus Lusitanica  
Ilex Aquilolium  
Crataegus Paul Scarlet

**DISPOSITIONS DE PRINCIPE**

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

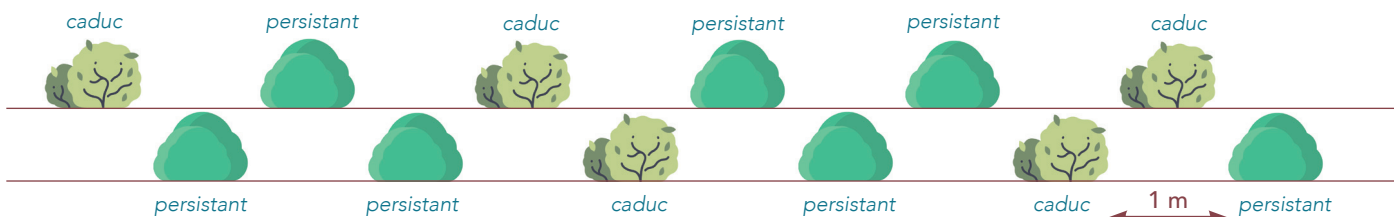
1<sup>ère</sup> disposition

**Entièrement caduque**



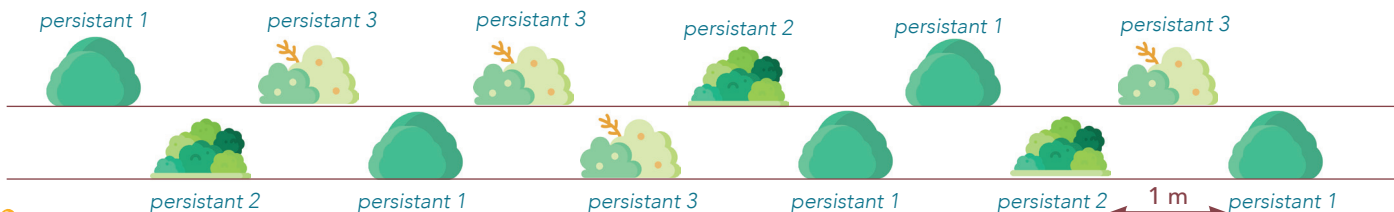
2<sup>ème</sup> disposition

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

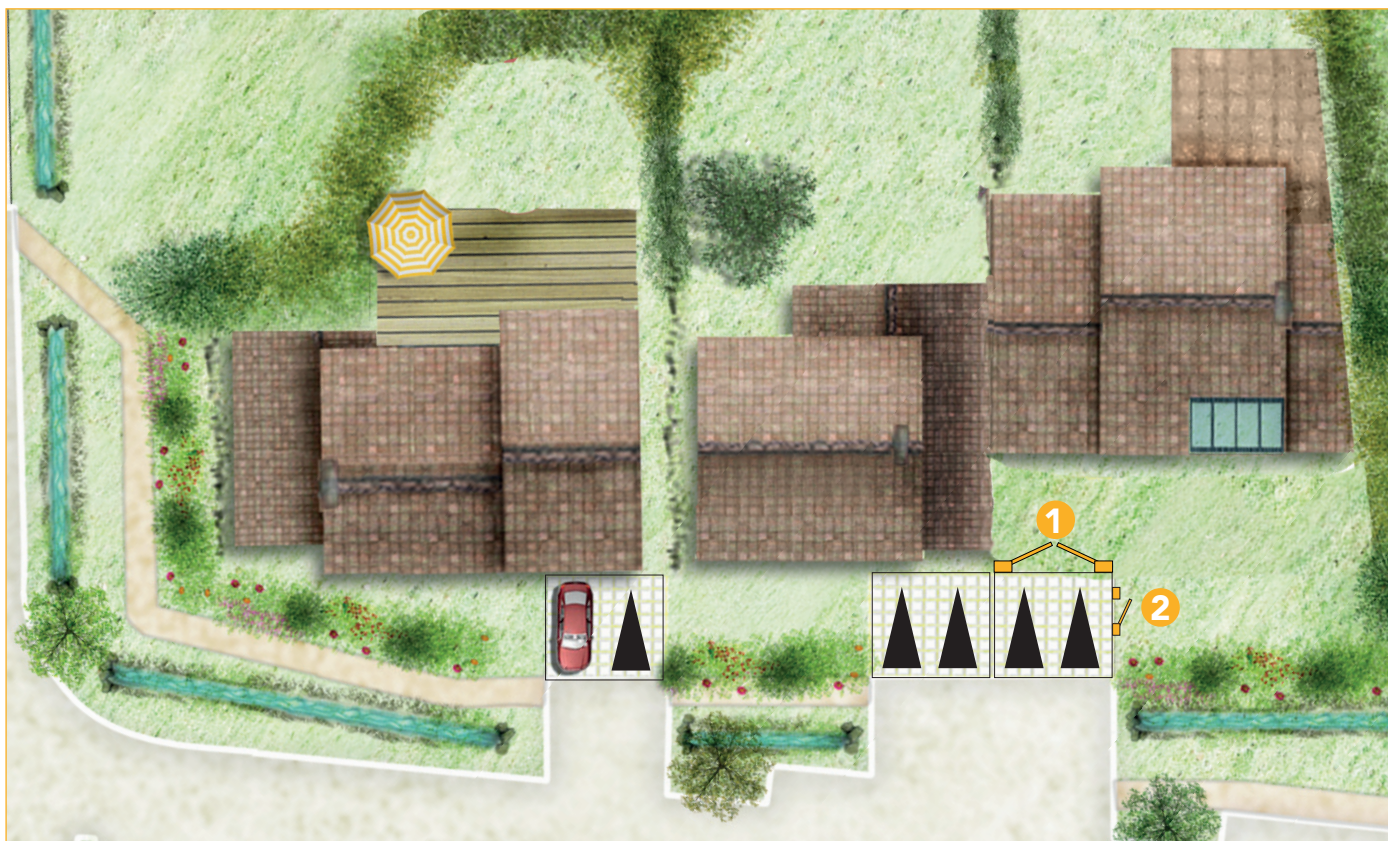


3<sup>ème</sup> disposition

**Entièrement persistante**



ACCÈS PARCELLES



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

1

PORTAILS



2

PORTILLONS



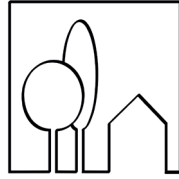


## /// TABLEAU DE SURFACES DE PLANCHER - TRANCHES 2 ET 3

	LOT	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	SURFACE DE PLANCHER (m <sup>2</sup> )
TRANCHE 2	201	412 m <sup>2</sup>	140 m <sup>2</sup>
	202	378 m <sup>2</sup>	140 m <sup>2</sup>
	203	369 m <sup>2</sup>	140 m <sup>2</sup>
	204	358 m <sup>2</sup>	140 m <sup>2</sup>
	205	376 m <sup>2</sup>	140 m <sup>2</sup>
	206	625 m <sup>2</sup>	140 m <sup>2</sup>
	207	451 m <sup>2</sup>	140 m <sup>2</sup>
	208	411 m <sup>2</sup>	140 m <sup>2</sup>
	209	369 m <sup>2</sup>	140 m <sup>2</sup>
	210	385 m <sup>2</sup>	140 m <sup>2</sup>
	211	391 m <sup>2</sup>	140 m <sup>2</sup>
	212	352 m <sup>2</sup>	140 m <sup>2</sup>
	213	535 m <sup>2</sup>	140 m <sup>2</sup>
	214	316 m <sup>2</sup>	140 m <sup>2</sup>
	215	311 m <sup>2</sup>	140 m <sup>2</sup>
	216	334 m <sup>2</sup>	140 m <sup>2</sup>
	217	349 m <sup>2</sup>	140 m <sup>2</sup>
	218	354 m <sup>2</sup>	140 m <sup>2</sup>
	219	422 m <sup>2</sup>	140 m <sup>2</sup>
	220	298 m <sup>2</sup>	140 m <sup>2</sup>
	221	302 m <sup>2</sup>	140 m <sup>2</sup>
	222	361 m <sup>2</sup>	140 m <sup>2</sup>
	223	398 m <sup>2</sup>	140 m <sup>2</sup>
TRANCHE 3	301	468 m <sup>2</sup>	140 m <sup>2</sup>
	302	398 m <sup>2</sup>	140 m <sup>2</sup>
	303	284 m <sup>2</sup>	140 m <sup>2</sup>
	304	328 m <sup>2</sup>	140 m <sup>2</sup>
	305	321 m <sup>2</sup>	140 m <sup>2</sup>
	306	322 m <sup>2</sup>	140 m <sup>2</sup>
	307	351 m <sup>2</sup>	140 m <sup>2</sup>
	308	341 m <sup>2</sup>	140 m <sup>2</sup>
	309	284 m <sup>2</sup>	140 m <sup>2</sup>
	310	368 m <sup>2</sup>	140 m <sup>2</sup>
	311	493 m <sup>2</sup>	140 m <sup>2</sup>
	312	469 m <sup>2</sup>	140 m <sup>2</sup>
	313	419 m <sup>2</sup>	140 m <sup>2</sup>
	314	352 m <sup>2</sup>	140 m <sup>2</sup>
	315	444 m <sup>2</sup>	140 m <sup>2</sup>



**BESNIER**  
aménagement



## PARTIE 2

# CAHIER DES CHARGES ARCHITECTURALES

ZAC MULTI-SITES

Cahier des charges architecturales – Janvier 2022

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



Le présent Cahier des Charges Architecturales (C.C.A.) a pour objet de fixer les règles applicables sur les lots et îlots de la ZAC Multi- Sites – Site d Beausoleil.

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

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

## 1 - PRISE EN COMPTE DES CARACTERISTIQUES DU TERRAIN

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

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

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

## 2 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

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

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

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

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

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

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

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

Vis-à-vis des autres limites, les constructions s'implanteront soit sur la limite, soit avec un retrait d'au moins 3 mètres.

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

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



## ASPECT EXTERIEUR

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



### Adaptation au terrain

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

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



### Volumétrie

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

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

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



### Hauteur

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

La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel, ne peut excéder **6 mètres à l'égout des toitures.**





## Façades

**Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par :**

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

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

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

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

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



## Pignons et façades d'angle

Les constructions localisées en angle de deux voies ou d'un espace public, feront l'objet d'une recherche particulière de composition d'ensemble des différentes façades. Les pignons et façade en angle devront être animés et avec des ouvertures.



## Toitures

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

La couverture du volume principal sera réalisée :

- **soit en aspect tuiles demi-rondes en usage dans la région**
- La pente doit être comprise entre 17° (31%) et 25° (46,6%), et identique à celle de la construction mitoyenne à laquelle elle s'accôle.**



### - soit en toiture terrasse :

- dans la mesure où celles-ci ne constituent pas la toiture principale
- et sous réserve d'assurer une intégration architecturale satisfaisante dans l'environnement

### Lucarnes et châssis de toit

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

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

### Panneaux solaires

Les capteurs seront constitués de modules à faible largeur, posés en longueur dans le sens de la pente et intégrés dans l'épaisseur de la couverture. Ils seront regroupés en panneau et calés en rive de toiture avec un aspect de verrière ou panneau vitré, intégré au volume construit. La pose de capteurs en faible surface peut également être réalisée en couverture d'annexe (appentis), de véranda ou en pose inclinée en partie basse d'un mur (aspect de châssis).

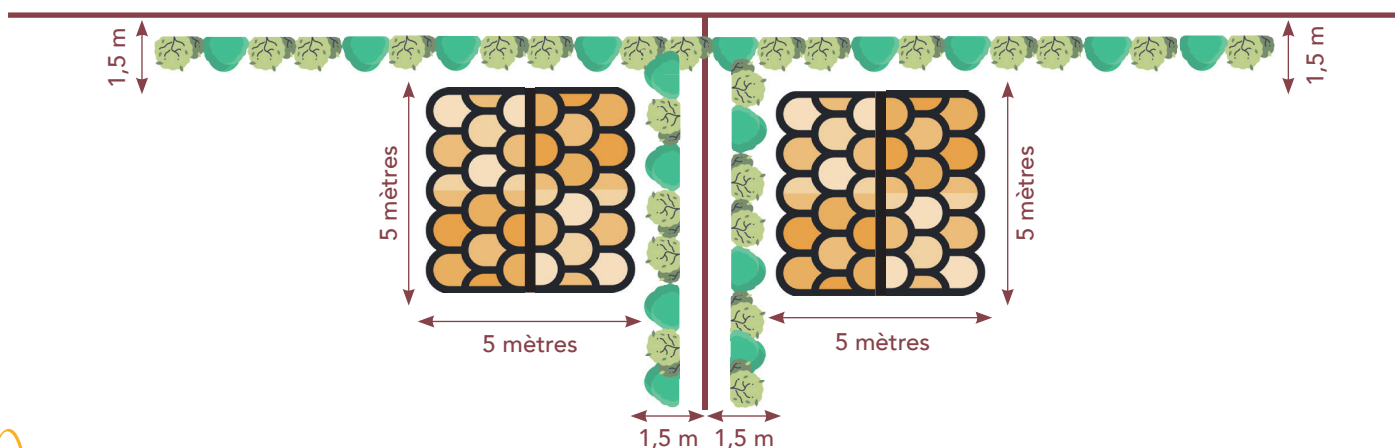


### Annexes

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

Le volume des annexes non accolées à la construction principale sera limité aux dimensions suivantes : **surface 20 m<sup>2</sup>, hauteur à l'égout ou à l'acrotère : 3,00 m.**

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







## Vérandas

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

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



## Clôtures

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

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

Cette haie pourra éventuellement être complétée par un **grillage plastifié vert foncé devant respecter une hauteur maximum de 1,50 m sur les voies et 1,80 m sur les autres emprises publiques ou en limites séparatives.**

Afin de favoriser l'intimité des constructions accolées en limite séparative ou à l'alignement d'une voie latérale, **un dispositif de mur de mur enduit ou de la claustra bois ou métal laqué (teinte foncée) de 1,80 m de hauteur maximum peut être édifié sur une profondeur de 5 à 7 m à compter de l'arrière de la construction principale et jusqu'à 4 m à compter de l'avant de la construction principale.**

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

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

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





## Espaces libres, plantations

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

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

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

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

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

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



## Stationnement

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

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

2 - Les 3 places de stationnement sont obligatoirement réalisées :

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

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





### Essences à Préconiser

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

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

#### **ARBUSTES ET ARBRISSEAUX - Essences communes :**

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

#### **ARBRES - Essences communes :**

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

#### **ARBRES - Autres essences :**

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

#### **LIANES :**

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



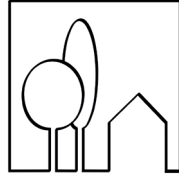
### Essences à Proscrire

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

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



**BESNIER**  
aménagement



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

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

