

COMMUNE DE VUE

3, place Sainte Anne

44640 VUE

Tél : 02 40 64 28 34

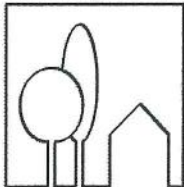


Commune de VUE

ZAC de la Fontaine aux Bains



BESNIER
aménagement



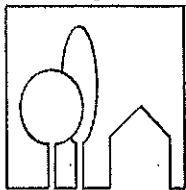
SNC Fontaine
aux Bains

CAHIER DES CHARGES

Tranche 1

18 mars 2015
Modifié le 26 juillet 2018
Modifié le 4 juillet 2019
Modifié le 14 mai 2020

BESNIER
aménagement



**SNC Fontaine
aux Bains**

PARTIE 1

CESSION DE TERRAINS

18 mars 2015
Modifié le 26 juillet 2018
Modifié le 04 juillet 2019

SOMMAIRE

0 PREAMBULE	2
0.01 Dispositions générales	2
0.02 Division des terrains	3
1 TITRE I	3
1.01 Objet de la cession	3
1.02 Délais d'exécution	3
1.03 Prolongation éventuelle des délais	3
1.04 Sanctions à l'égard des acquéreurs	3
1.05 Vente - Morcellement des terrains cédés	4
1.06 Nullité	4
2 TITRE II - TERRAINS CEDES	4
2.01 Dossier de ZAC	4
2.02 Bornage - Clôtures	4
2.03 Desserte de terrains cédés	4
2.04 Plantations	5
2.05 Branchements et canalisations	
2.06 Aires de stationnements	5
2.07 Etablissement des projets – Coordination des travaux	6
2.08 Respect du nivellement des parcelles	7
2.09 Clôtures sur voies et espaces communs	7
2.10 Implantation des constructions	7
2.11 Exécution des travaux par les entrepreneurs des acquéreurs	7
3 TITRE III - REGLES ET SERVITUDES D'INTERET GENERAL	9
3.01 Entretien des équipements et espaces communs	9
3.02 Servitudes	9
3.03 Tenue générale	9
3.04 Assurances	9
3.05 Litiges - Subrogation	9
4 ANNEXE AU CAHIER DES CHARGES DE CESSIION DE TERRAINS NOTICE DEFINISSANT LES LIMITES DES PRESTATIONS REALISEES PAR L'AMENAGEUR AU TITRE DES DIFFERENTS RESEAUX	9
4.01 Service de l'eau	9
4.02 Réseaux téléphone	10
4.03 EU et EP	10
4.04 Electricité	10
4.05 Eclairages publics	10
4.06 Voirie	10
4.07 Espaces verts	10
4.08 Tableau de répartition des prestations	11
4.09 Valeur de l'arbre	12
4.10 Principes d'implantation de clôtures	13
4.11 Note explicative sur le fonctionnement des noues	15
4.12 Principes de haies vives	17
4.13 Accès parcelles, types de portails et de portillons	18
4.14 Tableau de répartition des surfaces de plancher	19

0 PREAMBULE

0.01 DISPOSITIONS GENERALES

0.01.1 Le présent Cahier des Charges de Cession de Terrain précise les obligations de l'acquéreur de parcelle vis à vis de la SNC FONTAINE AUX BAINS, 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 FONTAINE AUX BAINS 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 FONTAINE AUX BAINS.

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

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

Le Titre II est constitué par des dispositions purement contractuelles entre la SNC FONTAINE AUX BAINS 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 FONTAINE AUX BAINS déclarant, en tant que de besoin, stipuler au profit de chacun d'eux.

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

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

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

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

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

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

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

0.02 DIVISION DES TERRAINS

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

1 TITRE I

1.01 OBJET DE LA CESSION

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

Les bâtiments devront être édifiés conformément aux dispositions du règlement du Document d'Urbanisme de la commune et des prescriptions du dossier de réalisation de la ZAC. Les constructions édifiées sur les lots seront à usage d'habitation individuelle ou collective, cette destination excluant notamment toute forme d'hébergement (hôtelier, touristique,...) ayant pour effet de modifier leur affectation. La surface de plancher des locaux que l'acquéreur est autorisé à construire est précisée dans l'acte de cession.

1.02 DELAIS D'EXECUTION

L'acquéreur s'engage à :

1.02.1 Commencer, sans délai les études de la totalité des bâtiments autorisés par le règlement sur le terrain.

1.02.2 Déposer sa demande de permis de construire dans un délai **d'un mois** à dater de la signature du compromis ou de la promesse de vente et de communiquer à la SNC FONTAINE AUX BAINS, une copie de la demande de permis de construire ainsi que le plan de masse de la construction.

1.02.3 Entreprendre les travaux de construction dans un délai de **6 mois** à compter de la signature de l'acte notarié authentique.

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

1.03 PROLONGATION EVENTUELLE DES DELAIS

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

1.04 SANCTIONS A L'EGARD DES ACQUEREURS

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

1.04.1 Dommages et intérêts (cas particulier)

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

1.04.12 Si passé ce délai, l'acquéreur n'a pas donné suite aux prescriptions de la mise en demeure, la SNC FONTAINE AUX BAINS 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 FONTAINE AUX BAINS 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 Référés.

1.05 VENTE - MORCELLEMENT DES TERRAINS CEDES

Les terrains ne pourront être cédés par l'acquéreur qu'après réalisation des constructions prévues au programme visé à l'article 1.01 ci-dessus.

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

La SNC FONTAINE AUX BAINS 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 NULLITE

Les actes de vente, de partage, de location ou concession d'usage, etc... qui seraient consentis par

l'acquéreur ou ses ayant cause en méconnaissance des interdictions, restrictions ou obligations stipulées dans le titre I du présent Cahier des Charges seraient nuls et de nul effet.

2 TITRE II - TERRAINS CEDES

2.01 DOSSIER DE ZAC

2.01.1 L'acquéreur et la SNC FONTAINE AUX BAINS 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 FONTAINE AUX BAINS ne pourra être engagée en raison des dispositions du dossier de Z.A.C., ou des modifications que l'administration apporterait à ce dernier, quelle que soit leur date.

2.02 BORNAGE - CLOTURES

La SNC FONTAINE AUX BAINS 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.

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 FONTAINE AUX BAINS ne peut, en aucun cas, réclamer à celle-ci la moitié du coût d'établissement de la clôture. Il en supportera seul la charge.

Tout acquéreur d'une parcelle souhaitant clôturer en mitoyenneté, devra obtenir l'accord de l'acquéreur de la parcelle contiguë afin d'en partager les frais d'établissement et d'entretien. A défaut, il plantera sa clôture sur sa parcelle, en limite de propriété.

2.03 DESSERTE DE TERRAINS CEDES

La limite des prestations dues par la SNC FONTAINE AUX BAINS et la définition des obligations de l'acquéreur au titre des divers réseaux de desserte des terrains cédés ou loués est précisée dans l'annexe

au présent cahier des charges, ou dans l'acte de cession lui-même, le cas échéant.

2.04 PLANTATIONS

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

Il en sera de même des plantations réalisées par la SNC FONTAINE AUX BAINS, sur les parties communes de la ZAC.

2.05 BRANCHEMENTS ET CANALISATIONS

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

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

auprès du concessionnaire d'électricité, de faire réaliser la liaison entre sa maison et le coffret par son entrepreneur qui raccordera ses fourreaux sur les amorces posées dans le coffret par la SNC FONTAINE AUX BAINS.

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

Le revêtement du sol des aires de stationnement sera soit en enrobé bitumineux, soit en béton, en dallage ou green-block, dalles stabilisatrices de graviers, ... pour limiter l'imperméabilisation des sols. Tout revêtement qui entraînerait des sables ou gravillons sur les trottoirs est interdit.

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

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

Les compteurs et ouvrages de raccordements aux divers réseaux ouvrent sur cette aire de stationnement. Il est expressément reconnu qu'à

compter de la signature de l'acte de vente, un droit d'accès direct et non clos à ces ouvrages est concédé, au profit des concessionnaires et exploitants des réseaux, actuels ou futurs (électricité, eau, téléphone, exploitants de réseaux câblés, etc...). L'acquéreur s'engage à laisser constamment libre, l'accès aux compteurs.

2.07 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

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.

Chacun des constructeurs, dès l'origine de son projet, avant de le mettre définitivement au point, doit prendre contact avec lui, et 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.

- Pour les constructions édifiées sur les lots réservés aux constructions individuelles, les honoraires de l'urbaniste s'élèvent à 310 euros T.T.C (application du taux de TVA 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 1/250ème remis par la SNC LA FONTAINE AUX BAINS.

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 FONTAINE AUX BAINS 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 FONTAINE AUX BAINS 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 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.**

2.09 CLOTURES SUR VOIES ET ESPACES COMMUNS

2.09.1 Clôtures

Les clôtures figurent obligatoirement dans le permis de construire, elles doivent être réalisées au plus tard dans les six mois suivant l'achèvement de la construction de la maison.

2.10 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Il est ici rappelé que l'acquéreur est responsable des éventuelles erreurs qui pourraient être commises par son constructeur lors de l'implantation de son bâtiment, et qu'il doit prendre toutes mesures pour en assurer le contrôle.

Il devra faire vérifier, à ses frais, par l'expert géomètre qui a réalisé le bornage des parcelles, l'implantation des chaises nécessaires à sa construction avec celle figurant au dossier de permis de construire.

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.

Une somme de 310 euros TTC (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 de conformité de l'implantation planimétrique visé par le propriétaire de la parcelle, son maître d'œuvre, ou, à défaut, par l'entrepreneur de gros oeuvre. Ce procès-verbal sera remis au propriétaire de la parcelle, à la mairie, à l'aménageur et au Notaire.

L'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 SNC FONTAINE AUX BAINS 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 FONTAINE AUX BAINS.

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 FONTAINE AUX BAINS 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 préexis-tants.

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 FONTAINE AUX BAINS 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 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 FONTAINE AUX BAINS 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 FONTAINE AUX BAINS à l'acquéreur ; 2) permettre d'acquérir la terre végétale de remplacement. Si ces sommes consignées s'avéraient insuffisantes, les acquéreurs s'engagent à supporter et régler les montants complémentaires.

2.11.5 Restitution des sommes

Le Notaire reversera à chacun des propriétaires, à due concurrence, les sommes qui n'auraient pas été utilisées pour l'entretien et les réparations des ouvrages de voirie ou pour le rachat de la terre végétale. Une comptabilité des travaux de répartition sera remise au Notaire par la SNC FONTAINE AUX BAINS. Les sommes non utilisées seront restituées à l'acquéreur **soit après la rétrocession des espaces communs à la commune** de la tranche de travaux concernée, **soit à partir du moment où l'acquéreur pourra transmettre à la SNC FONTAINE AUX BAINS, une copie de la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux de sa construction, une copie de la déclaration préalable aux travaux de**

clôtures 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.

2.11.6 Points divers

Les entrepreneurs devront veiller notamment :

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

L'entrepreneur devra clore son chantier. Les limites de la clôture ne devront pas excéder celles de la parcelle de l'acquéreur ; l'accès au chantier, d'une largeur de 6 m devra être exactement situé à l'emplacement de l'accès définitif de la parcelle.

Ces prescriptions ne sont pas limitatives et ne peuvent en aucun cas dégager la responsabilité des propriétaires de parcelles ni de leurs entrepreneurs.

Les plantations réalisées sur les espaces communs (en limites séparatives ou limites sur les voies et emprises publiques), dans le cadre des travaux d'aménagement de l'opération, devront être préservées et entretenues en conformité avec le plan des plantations et espaces verts. Toutes ces obligations devront être répercutées par l'acquéreur auprès de ses constructeurs.

3 TITRE III - REGLES ET SERVITUDES D'INTERET GENERAL

3.01 ENTRETIEN DES EQUIPEMENTS ET ESPACES COMMUNS

Les équipements et espaces communs doivent, de par la signature du Traité de Concession d'Aménagement, entre la commune de VUE 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 VUE) que l'A.S.L. n'a pas été activée, la somme de Cent Euros (100 euros), sera restituée à chaque acquéreur par la comptabilité de l'Office Notarial ayant réalisé la vente.

3.02 SERVITUDES

L'acquéreur sera tenu de subir, sans indemnité, toutes les servitudes nécessitées par le passage sur son terrain et, éventuellement, dans les immeubles bâtis des canalisations publiques, d'eau, électricité, téléphone, éclairage public, égouts, etc ..., telles qu'elles seront réalisées, conformément au dossier de réalisation, par la SNC FONTAINE AUX BAINS, 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 FONTAINE AUX BAINS et l'acquéreur qu'entre les différents autres acquéreurs. La SNC FONTAINE AUX BAINS subroge, en tant que de besoin, l'acquéreur dans tous ses droits ou actions, de façon que tout acquéreur puisse exiger des autres, l'exécution des conditions imposées par les dispositions en cause.

4. ANNEXE AU CAHIER DES CHARGES DE CESSION DE TERRAINS

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

4.01 SERVICE DE L'EAU

Les prestations de la SNC FONTAINE AUX BAINS 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 FONTAINE AUX BAINS 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 FONTAINE AUX BAINS.

4.03 E.U. & E.P.

Les prestations de la SNC FONTAINE AUX BAINS 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, EP tous les autres travaux sont à la charge des acquéreurs.

4.04 ELECTRICITE

La prestation de la SNC FONTAINE AUX BAINS 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 FONTAINE AUX BAINS en aval des coffrets de branchement.

4.05 ECLAIRAGES PUBLICS

La prestation de la SNC FONTAINE AUX BAINS comporte l'éclairage de toutes les voiries 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 FONTAINE AUX BAINS comporte toutes voiries principales et secondaires, avec circulations piétonnes et éventuellement, cyclables.

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 FONTAINE AUX BAINS. Les compléments de plantations à l'intérieur des lots vendus sont à la charge des acquéreurs, hors cas particuliers, indiqués au plan de vente.

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

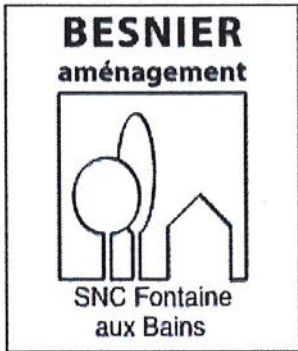
L'acquéreur de la parcelle devra imposer à ses entrepreneurs de prendre toutes dispositions pour ne pas dégrader les plantations existantes. Les plantations détériorées devront être remplacées par des végétaux de même force et de même espèce. S'il s'agit d'arbres importants, ils seront remplacés par 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 FONTAINE AUX BAINS.

4.08 TABLEAU DE REPARTITION DES PRESTATIONS –

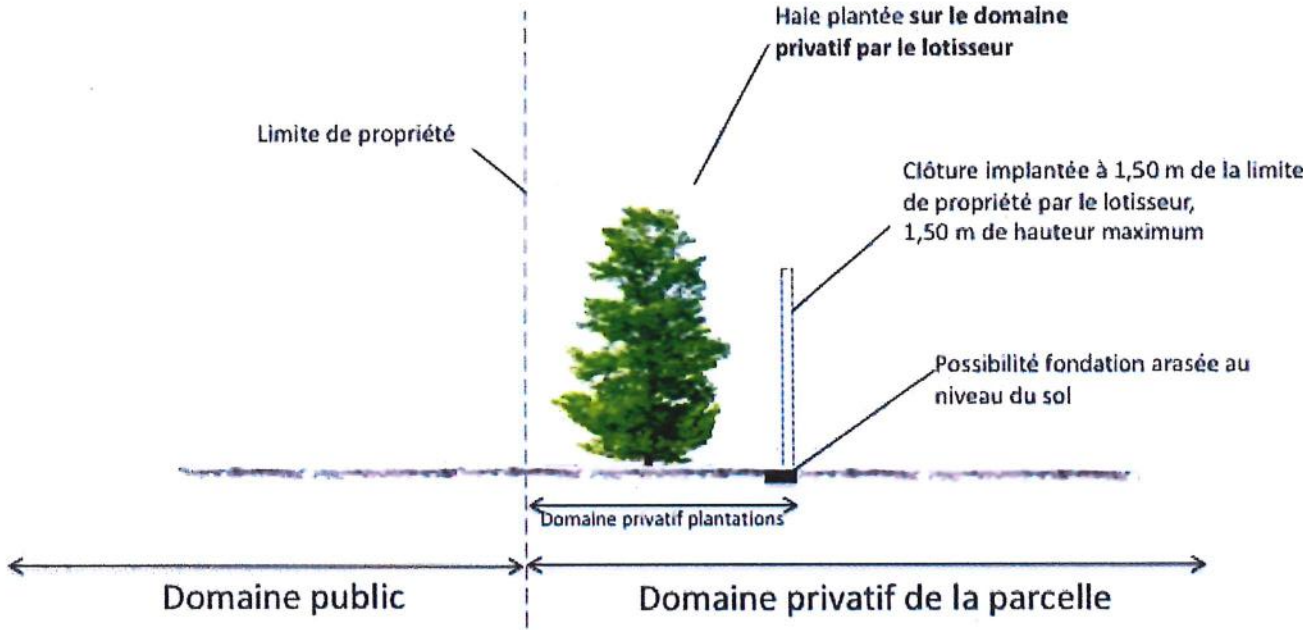
Nature des travaux	Prestations dues par l'aménageur	Prestations incombant aux acquéreurs de parcelles
Terrassement généraux	Tous les terrassements nécessaires pour la construction des voiries et des espaces communs.	Tous travaux de terrassement dans l'emprise des parcelles
Assainissement EU & EP	L'ensemble des réseaux et de leurs ouvrages annexes y compris la partie des branchements particuliers sous l'emprise des voiries et à 0,50m environ sous l'emprise de la parcelle	Les branchements sous l'emprise des parcelles privées raccordées sur la partie des branchements réalisés par l'aménageur.
Réseau d'eau potable et de défense contre l'incendie	L'ensemble du réseau, de ses raccordements aux réseaux existants, tous les ouvrages et appareils annexes, la partie des branchements particuliers compris entre la canalisation et l'emplacement de la borne de comptage. Compris la fourniture et pose de la borne.	La partie du branchement constituant la liaison »B »*, y compris pose du compteur et de l'abonnement.
Voiries	Toutes les chaussées, bordures éventuelles, trottoirs allées piétonnes et tous aménagements hors l'emprise des parcelles privées	Tous les travaux sous le domaine des parcelles privées et notamment la démarcation en béton entre les domaines communs et privatif à l'entrée de la parcelle
Eclairage public	l'ensemble des réseaux et appareillages sous voies et espaces publics.	Tous ouvrages sous l'emprise privative.
Plantations	Celles qui sont prévues sur les espaces communs, publics et privés indiqués au plan de vente.	Celles qui pourraient être imposées par le règlement ou ses annexes, à réaliser sur les parcelles privatives
Électricité	L'ensemble des réseaux sous voies publiques et des coffrets de branchements non équipés	L'équipement des coffrets de branchement et la liaison « B »*, y compris pose du compteur et de l'abonnement.
Téléphone	L'ensemble des réseaux de fourreaux aiguillés et des chambres de tirage, des ouvrages annexes et en général de toutes les prestations sous le domaine public, compris regard de branchement sur parcelles.	Tous travaux et aménagement dans l'emprise de la parcelle privative et la liaison « B »*
GAZ si le réseau public existe	L'ensemble des réseaux sous voies publiques et des coffrets de branchements non équipés	L'équipement des coffrets de branchement et la liaison « B »* , y compris pose du compteur et de l'abonnement.

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

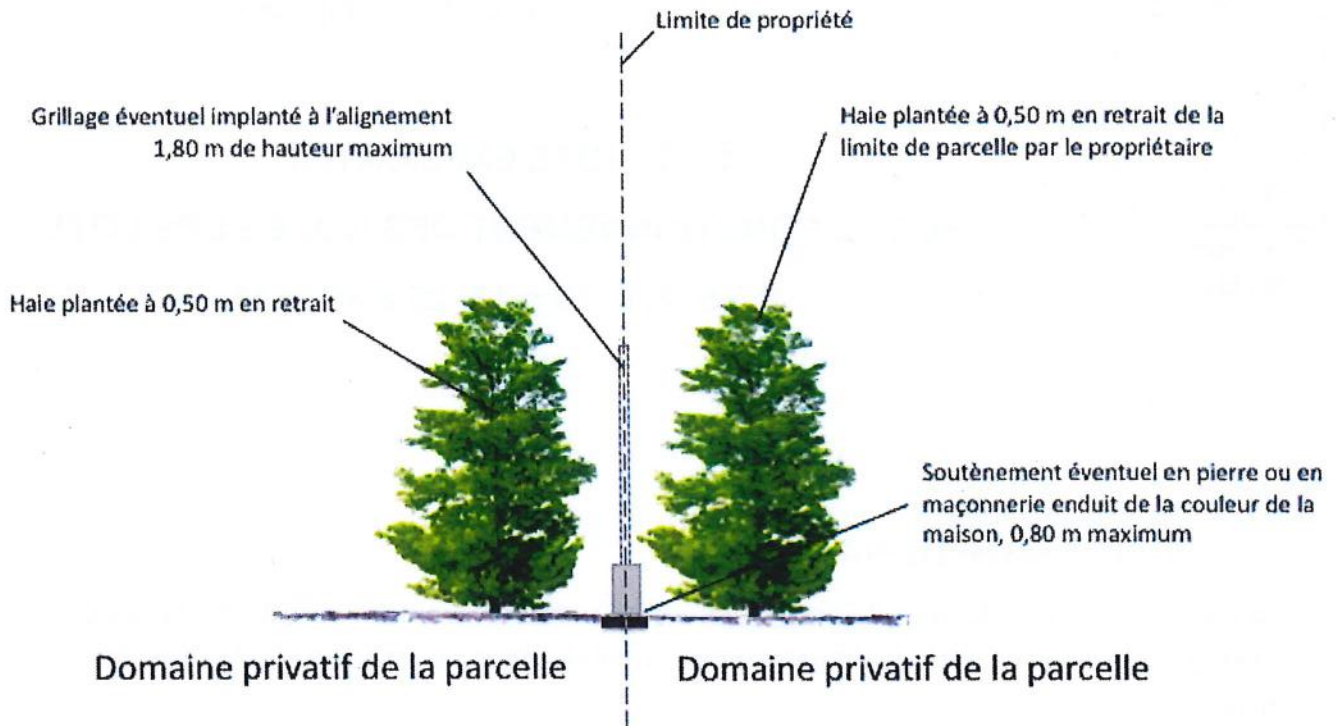


COMMUNE DE VUE
ZAC DE LA FONTAINE AUX BAINS
4. 10 PRINCIPES D'IMPLANTATION DE CLOTURES

1er cas : Haie plantée sur le domaine privatif par l'aménageur en façade des lots 1, 6 à 9, 13 à 20, 22, 34, 35, 38 à 44 + Ilôt A

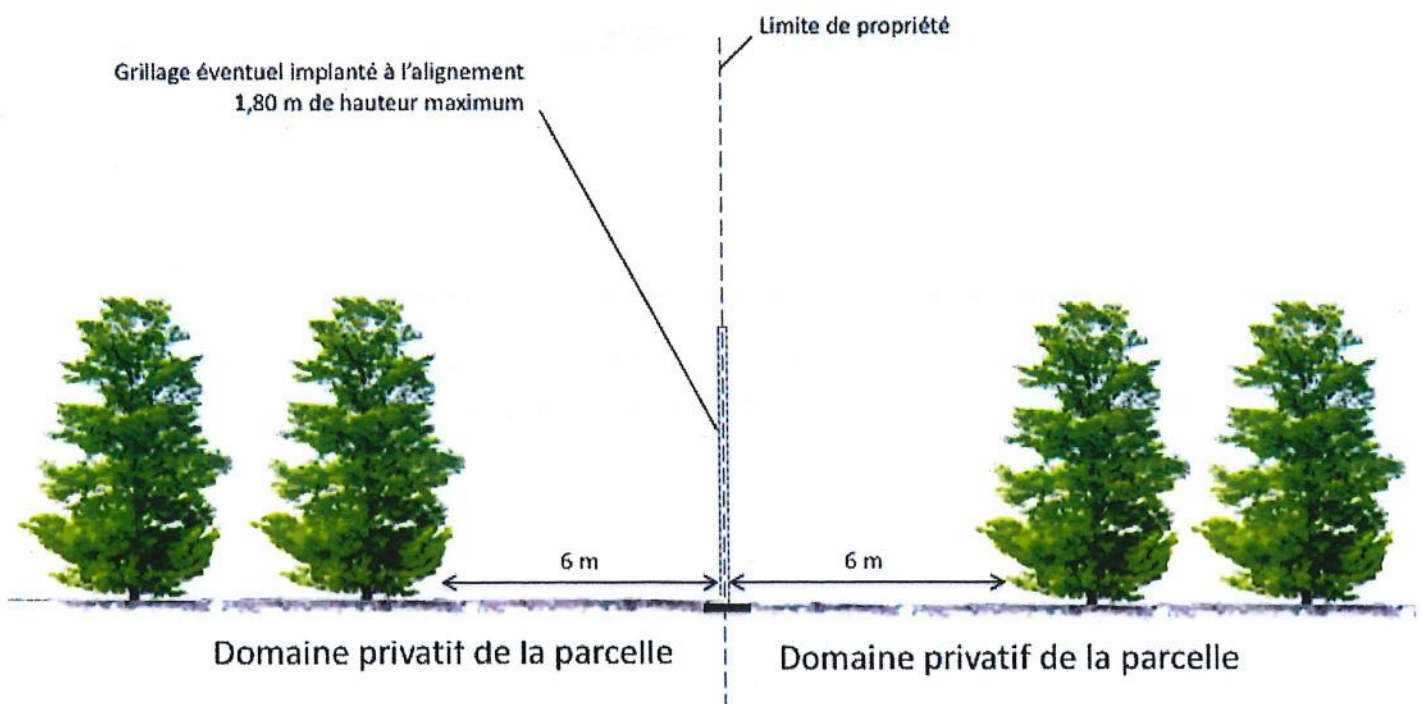


2ÈME CAS : HAIES PLANTÉES EN LIMITE SÉPARATIVE EN ARRIÈRE DES HABITATIONS ET FOND DE PARCELLES

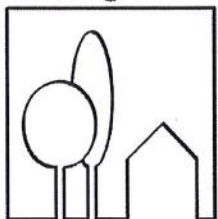


Nota : Pour favoriser l'intimité des constructions accolées en limite séparative, un dispositif de mur ou de claustra bois de 1,80 m de hauteur peut être édifié sur une profondeur de 5 m à compter de l'arrière de la construction principale.

3ÈME CAS : CLÔTURES EN LIMITE SÉPARATIVE AU DROIT DE L'ACCÈS DES PARCELLES, À L'AVANT DES HABITATIONS : PARKING DU MIDI



BESNIER
aménagement



SNC Fontaine
aux Bains

COMMUNE DE VUE
ZAC DE LA FONTAINE AUX BAINS

**4. 11- NOTE EXPLICATIVE
SUR LE FONCTIONNEMENT DES NOUES DES LOTS
3 à 5, 7, 8, 10 à 13, 25 à 33 et 41**

1) Noue public/privée

a) Fonctionnement et servitude

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

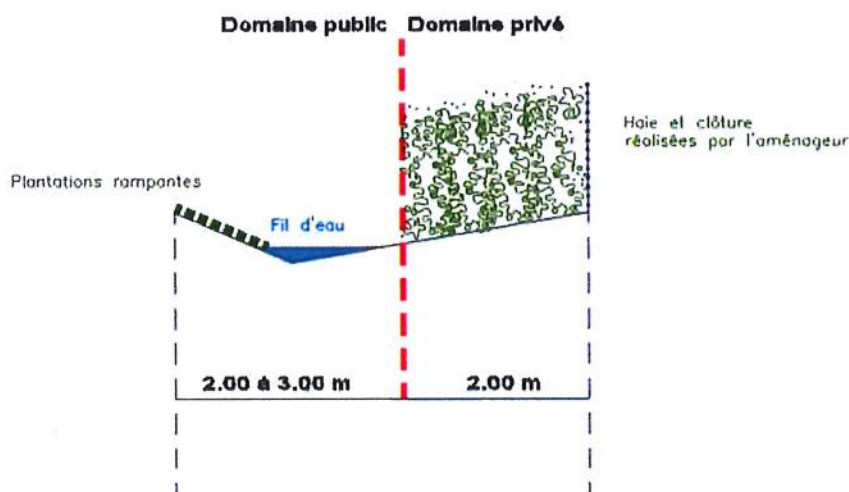


Figure 1 : Noue publique/privées en fonctionnement normal

Les noues publiques/privées présentent deux modes de fonctionnement :

- Celui dit « normal », imagé par la figure ci-dessus. Les eaux de ruissellement sont canalisées dans la partie publique de la noue, il n'y a pas de montée d'eau sur le domaine privé.

- Le fonctionnement « exceptionnel », imagé par la figure ci-dessous. En cas d'épisode pluvieux exceptionnel tant par sa durée que par son intensité, les eaux pluviales captées dans la noue peuvent être amenées à remonter temporairement dans la partie privée de la noue.

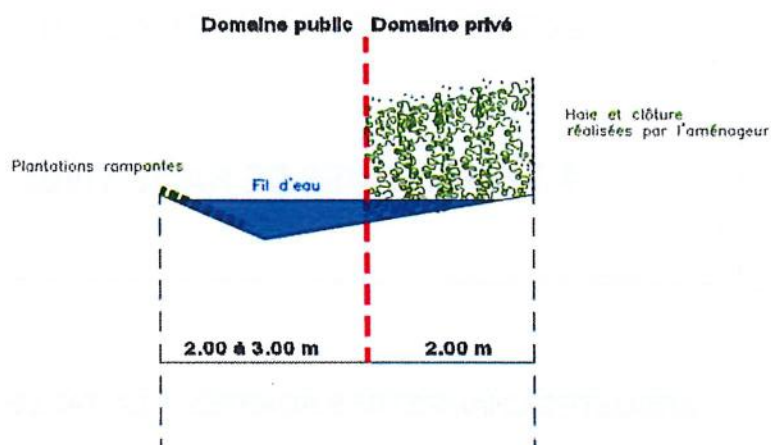


Figure 2 : Noue en mode de fonctionnement exceptionnel

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

b) Aménagements

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

Sur leur partie privée, une haie sera plantée à la charge de l'aménageur. Là encore, les essences seront définies ultérieurement par l'aménageur et la commune. En retrait, à 2 mètres de la limite de propriété, une **clôture sera** réalisée et prise en charge financièrement par la SNC Fontaine aux Bains.

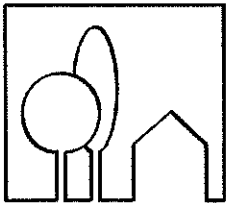
L'aménageur aura un délai de 6 mois à la fin de la construction de chaque maison pour réaliser la haie et la clôture, en fonction de la saison et des intempéries. L'acquéreur se devra de prévenir la SNC Fontaine aux Bains de la fin de la construction de son logement.

c) Obligations

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

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

BESNIER
aménagement



SNC Fontaine
aux Bains

COMMUNE DE VUE

ZAC DE LA FONTAINE AUX BAINS

4.12 PRINCIPES DE HAIES VIVES

ARBUSTES CHAMPETRES ADAPTES A LA TAILLE

CADUCS

Charme
Erable champêtre
Noisetier
Genêt d'Espagne
Amélanclier
Lilas

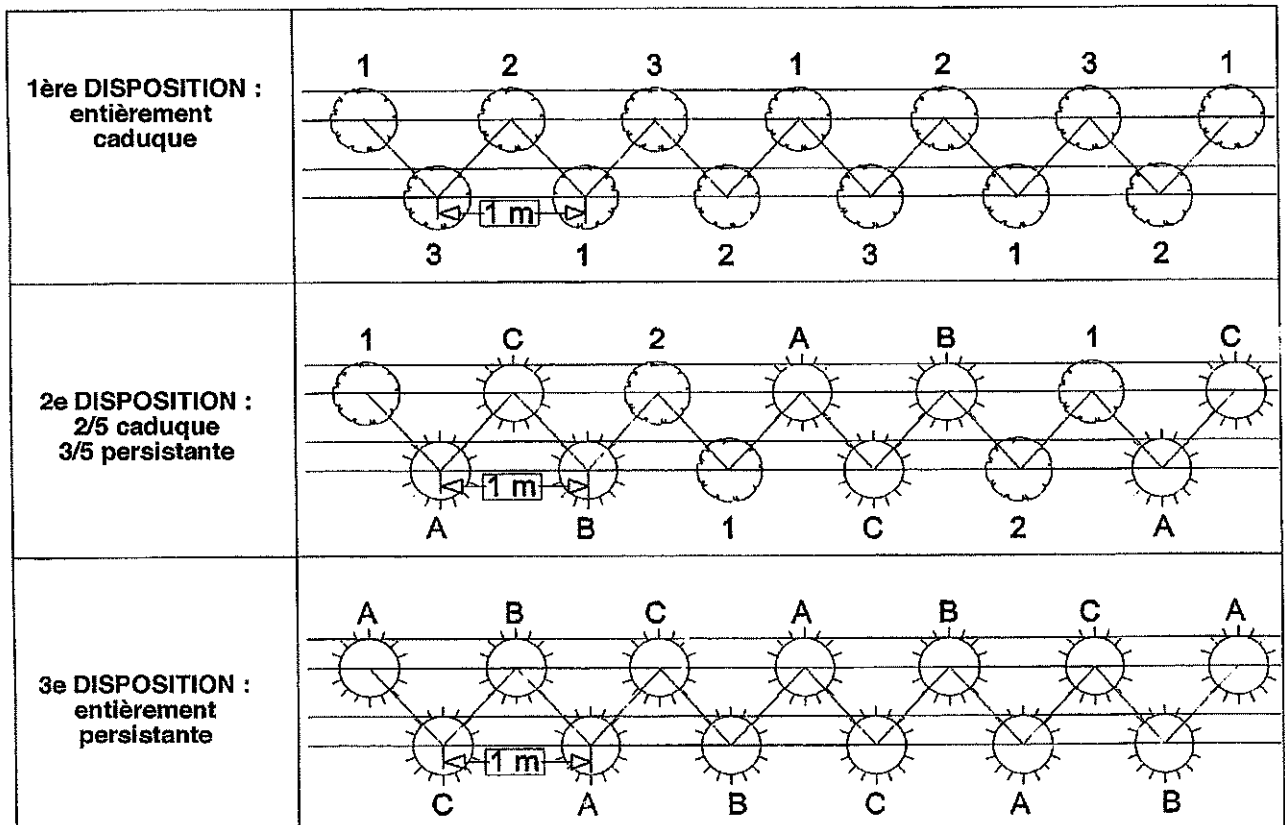
Carpinus Betulus
Acer Campestre
Corylus Avellana
Spartium Junceum
Amelanchier
Syringa Vulgaris

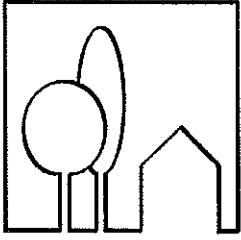
PERSISTANTS

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

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

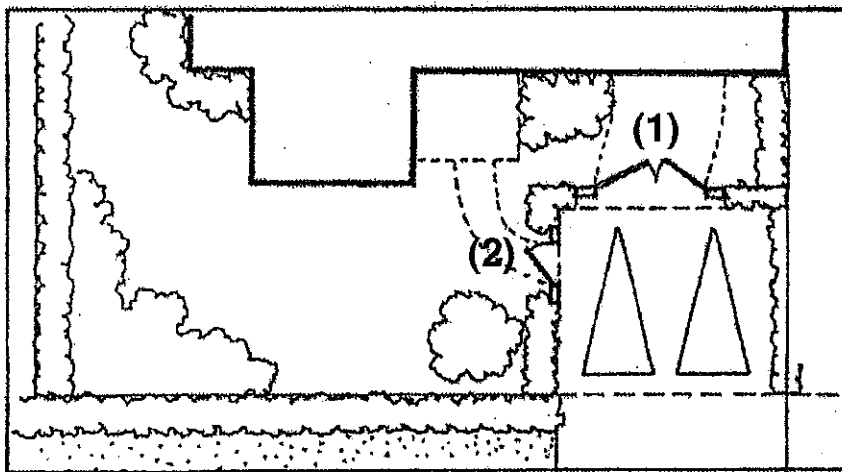
DISPOSITIONS DE PRINCIPLE (Hors plantations en façade de lots réalisées par l'aménageur)





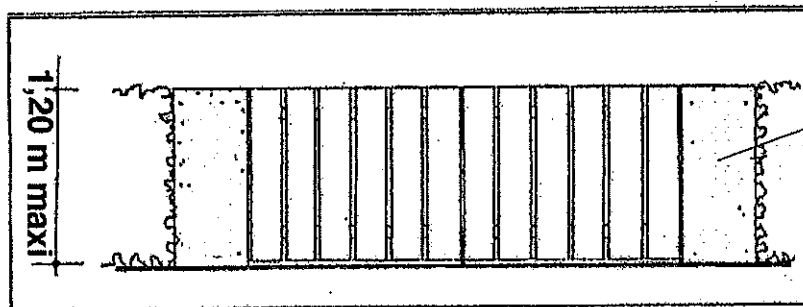
**4.13 ACCES PARCELLES
TYPES DE PORTAILS ET PORTILLONS**

ACCES PARCELLES



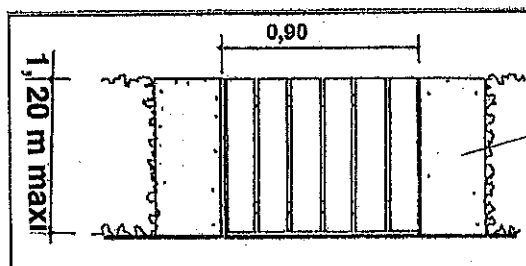
**Accès parcelle obligatoire (largeur 6mx5m)
Si portail : implantation en retrait de 5m**

PORTAILS (1)



Possibilité piliers

PORTILLONS (2)



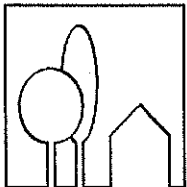
Possibilité piliers

4.14. TABLEAU DE SURFACE DE PLANCHER – TRANCHE 1

LOT	SUPERFICIE(m²)	SURFACE DE PLANCHER (m²)
1	532	120
2	466	120
3	449	120
4	453	120
5	473	120
6	494	120
7	515	120
8	480	120
9	504	120
10	387	150
11	430	120
12	377	120
13	431	120
14	426	120
15	388	150
16	388	150
17	393	150
18	409	150
19	411	150
20	377	150
21	385	150
22	422	150
25	512	150
26	330	120
27	330	120
28	330	120
29	330	120
30	330	120
31	330	120
32	330	120
33	330	120

34	395	120
35	401	120
36	540	120
37	489	120
38	431	120
39	372	120
40	376	120
41	368	120
42	336	120
43	336	120
44	336	120

BESNIER
aménagement



SNC Fontaine
aux Bains

PARTIE 2

CAHIER DES CHARGES ARCHITECTURALES

18 mars 2015
Modifié le 26 juin 2018

Commune de VUE

ZAC de la FONTAINE aux BAINS

CAHIER DES CHARGES ARCHITECTURALES

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.

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.**

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Elle devra tenir compte des **caractéristiques particulières de chaque terrain** (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.

Le volume principal des constructions sera développé à l'intérieur des emprises délimitées sur le document graphique d'implantation. L'annexe non accolée et les aménagements extérieurs (terrasses, préaux, piscines, ...) peuvent être implantés à l'extérieur de ces emprises.

L'accolement des garages en limite séparative, face à l'accès au lot, est préconisé, afin de dégager une marge latérale suffisante au droit de la limite opposée.

Pour les parcelles à accès jumelés, il s'impose au lot mitoyen dès lors que la construction du lot voisin est édifée en limite séparative. Cet accolement peut être assuré par un préau, non clos, prolongeant le volume principal.

Les lignes de faîtage seront généralement de direction parallèle ou perpendiculaire à la limite sur voie de la parcelle ou, à défaut, aux limites séparatives. Des dispositions particulières peuvent être admises pour les parcelles à façade sur voie restreinte (desserte d'angle) ou présentant une limite biaisée.

L'implantation des constructions édifées sur les îlots (opérations groupées) doit respecter une **cohérence d'alignement et de continuité architecturale**. Le découpage interne de ces îlots est schématisé par des lignes pointillées **indicatives** figurant le principe envisagé pour leur division.

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 à la configuration du 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.

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

- Volumétrie

De manière générale, les volumes devront s'apparenter à ceux des maisons rurales, qui se composent d'un volume de base simple et allongé auquel sont venus s'accoler au fur et à mesure des besoins d'autres volumes élémentaires, simplement adossés en pignon ou en façade, sans imbrications complexes.

Les volumes à étage doivent préserver au moins partiellement des continuités verticales de façades sur les deux niveaux. Les retraits de la façade d'étage dissociant totalement volume haut et partie basse par un bandeau de tuile sont à exclure.

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.

- Façades

Les façades doivent présenter **une animation suffisante** par les détails de modénature (linteaux, appuis, encadrements, garde-corps,...), les matériaux, 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 bardages bois ou autre matériau renouvelable pourront être utilisés en panneaux participant à l'animation des façades.

- Pignons et façades d'angle

Les constructions localisées en angle de deux voies ou d'un espace public, feront l'objet d'une recherche particulière de composition d'ensemble des différentes façades.

- Toitures

Les couvertures seront réalisées en tuiles demi-rondes en terre cuite en usage dans la région, de teinte rouge ocre nuancé. La pente doit être comprise entre 16° et 25° (28,7% à 46,63%), et identique à celle de la construction mitoyenne à laquelle elle s'accôle.

Certains éléments d'accompagnement en **toiture terrasse** permettant, soit l'élaboration d'une volumétrie cohérente et intéressante, soit une meilleure économie de la construction, sont autorisés. Ce type de couverture est plus largement admis lorsqu'il a pour objet la réalisation de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales, sous réserve que la volumétrie du projet permette une intégration architecturale satisfaisante dans l'environnement bâti.

Les gouttières pendantes demi-rondes sont interdites.

Lucarnes et châssis de toit

Les lucarnes et les châssis de toit s'adaptent mal à la tuile demi-ronde. Cependant il peut être envisagé des frontons permettant l'organisation de percements de faible largeur en partie haute de la façade, et d'éclairer éventuellement 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 basse 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).

- 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.

Les proportions des baies seront assez nettement plus hautes que larges (+ 0,25 m pour une baie à vantail unique et + 0,15 m pour une baie à double vantail).

Des baies de grande largeur pourront toutefois être envisagées si elles sont composées dans un panneau de façade permettant d'assurer leur intégration et si elles ne créent pas un déséquilibre avec des baies d'étage.

Une composition différente des percements est autorisée au service d'une architecture d'expression contemporaine, sous réserve que la qualité du projet permette une intégration architecturale satisfaisante dans l'environnement bâti.

La largeur des portails de garage devra être limitée à 3 m. Les doubles portails ne pourront être autorisés que dans les façades basses, sous la ligne d'égout du toit.

Les portails de hauteur supérieure à 2,50 m ne pourront être autorisés que si leur intégration dans la façade et le volume de la construction est étudiée pour minimiser leur impact visuel.

- 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. Leur couverture sera en tuile, identique à celle de la construction principale.

Des annexes en bois traité de teinte foncée pourront être édifiées dans les parties non visibles des espaces publics, à condition d'être intégrées dans une masse végétale.

Le volume des annexes non accolées à la construction principale sera limité aux dimensions suivantes : surface 20 m², hauteur à l'égout 2,20 m, hauteur au faîtage 3 m.

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

Sur les îlots, leur localisation sera précisée dans le projet d'opération groupée.

- Vérandas

Elles seront composées avec le volume de la maison, 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.

- 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 arbustives 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 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 ou 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 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

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 places de stationnement sont obligatoirement réalisées :
 - pour au moins une d'entre elles, intégrée dans le volume de la construction principale et réalisée simultanément avec la construction principale,
 - le complément étant assuré sur l'emplacement de 6 m x 5 m (ou 3 m x 5 m) figuré au document graphique et donnant directement sur le domaine public,

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, 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 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.