



LOTISSEMENT LE CLOS DU MOULIN

-

CAHIER DES CHARGES

TABLE DES MATIERES

TABLE DES MATIERES	1
I – OBJET DU CAHIER DES CHARGES	2
II – CLOTURES	2
SUR RUE ET DANS LA MARGE DE REcul	2
EN LIMITE SEPARATIVE	3
EN LIMITE SUD DE L'OPERATION	4
III – ABRIS DE JARDIN	4
IV – ENCLAVES PRIVATIVES NON COUVERTES NON CLOSES	5
V – RECUPERATEUR D'EAU DE PLUIE	6
VI – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS	6
VII – CHOIX DES VEGETAUX POUR LES HAIES	6
GENERALITES	6
LES DIFFERENTES FONCTIONS D'UNE HAIE	7
REALISATION D'UNE HAIE VIVE	7
ENTRETIEN	7
VIII – ARBRES	8
IX – VISA	9
VISA ARCHITECTURAL	9
VISA TECHNIQUE	9
X – PLAN DE VENTE	9
XI – IMPLANTATION DES MAISONS	9
XII – ASL	10
XIII – LIMITE DES PRESTATIONS DUES PAR L'AMENAGEUR ET L'ACQUEREUR	11

I – OBJET DU CAHIER DES CHARGES

Le présent cahier des charges s'applique à la totalité du lotissement.

Son objet est de fixer l'organisation et le fonctionnement du lotissement. Il est opposable et s'impose à quiconque détient un droit quelconque de nature immobilière, à quelque titre que ce soit, sur tout ou partie du lotissement.

Les acquéreurs et les occupants du lotissement seront tenus de respecter intégralement les conditions prévues au présent cahier des charges.

Il s'ajoute au règlement du lotissement et a pour but de fixer les règles de droit privé s'appliquant au lotissement visé, ainsi que les conditions générales de vente du lot.

II – CLOTURES

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Si elles existent, elles seront **à la charge de l'acquéreur** et devront répondre aux dispositions suivantes :

SUR RUE ET DANS LA MARGE DE REcul

L'espace situé entre la façade de la construction et la voie d'accès aux lots doit être aménagé en jardin d'agrément, espace de transition entre la rue et la construction.

Lorsque les maisons se situent au plus près de la rue (moins de 5 m) **il est préférable de laisser ces espaces avant non clos** et aménagés soigneusement. Le traitement entre l'espace public et l'espace privatif privilégie une ouverture sur rue, la mise en valeur de l'espace privatif par un aménagement en façade sur rue aéré. Les végétaux mis en place doivent être divers, variés, et ne pas fermer l'espace. Le choix des plantations permettra une mise en valeur de la façade de la construction différentes selon les saisons et les floraisons.



Figure 1 : Photos d'un aménagement non clos sur rue

Cet aménagement peut être simple et prendre la forme de massifs, de vivaces, de fleurs ...

La clôture de la maison peut se faire à l'aplomb de la façade, au niveau du pignons, à l'arrière d'une haie vive.

Lorsque des clôtures sont envisagées, elles seront constituées d'une haie vive, doublée ou non d'un grillage implanté en retrait de 0,80 m de la limite sur rue. La hauteur totale de la clôture ne peut dépasser 1,40 m.

Les grillages non doublés d'une haie sont interdits.

Le grillage sera de type grillage plastifié vert ou gris tendu sur poteau métallique ou bois.

Il sera également possible d'implanter la clôture à l'aplomb de la façade afin de conserver un espace avant ouvert.

Dans le cas où les clôtures sont situées sur une zone constructible, les constructions qui implantent un pignon sur la limite se verront avoir des clôtures uniquement de part et d'autre de la construction.

Les soubassements en plaque de béton seront autorisés avec une hauteur limitée à 0m25 par rapport au terrain fini.

Tout système occultant sera interdit sur ces limites.

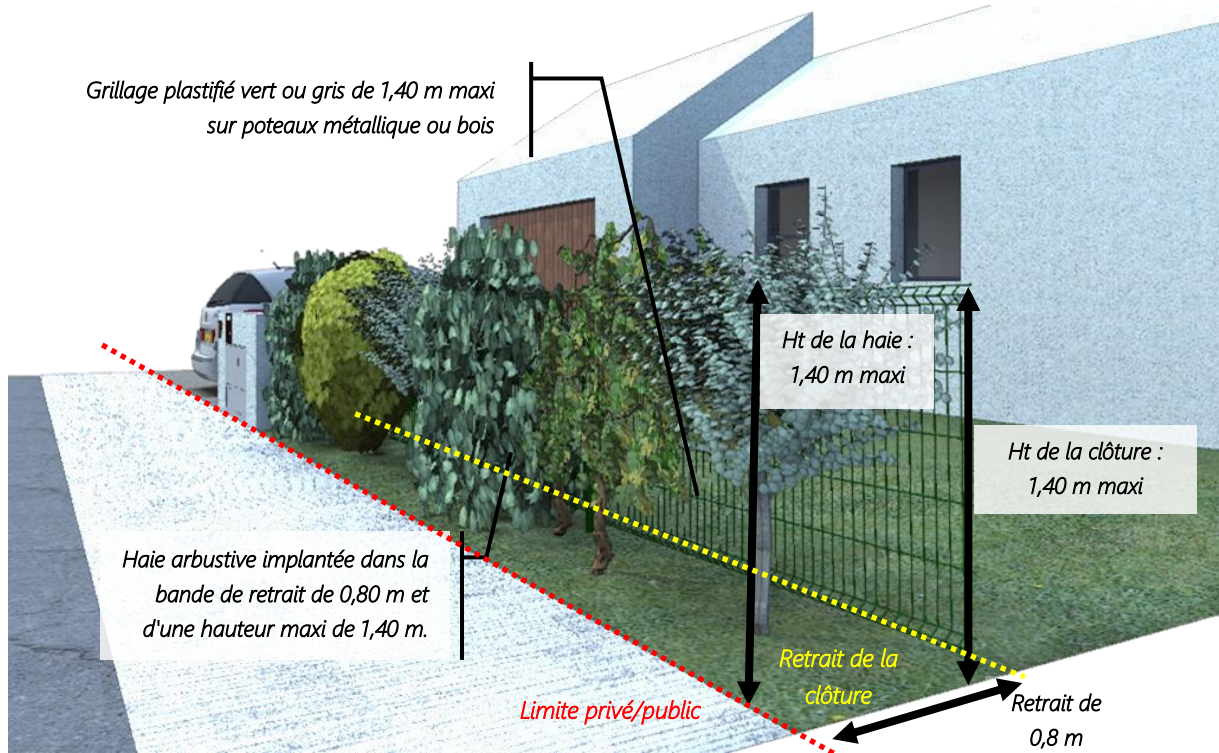


Figure 2 : Principe d'implantation d'une clôture en retrait de 0.8 m

Les portails ne sont autorisés qu'à l'arrière de l'enclave privative non close réservée pour le stationnement de deux véhicules. Les portillons sont autorisés uniquement en retour d'enclave privative non close.

Portails et portillons doivent rester sobres et être constitués d'un seul et même matériau. Ils ne dépasseront pas les clôtures, soit 1.20m (y compris les poteaux).

EN LIMITE SEPARATIVE

Lorsque des clôtures sont envisagées, elles seront constituées d'un grillage implanté en limite séparative, de 1,80 m de hauteur, doublé obligatoirement d'une haie vive.

Le grillage sera de type grillage plastifié vert ou gris tendu sur poteau métallique ou bois.

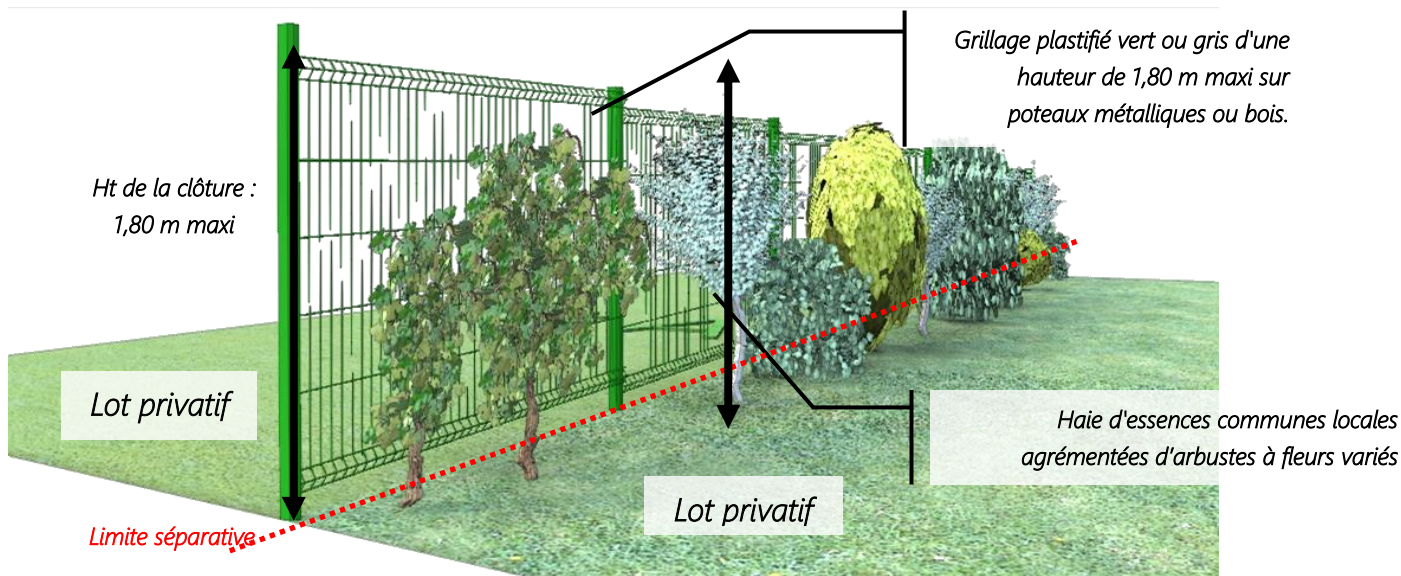


Figure 3 : Principe d'implantation d'une clôture en limite séparative

Les murets sont autorisés uniquement dans le cas d'un muret de soutènement entre limites séparatives. Le terrain le plus haut doit retenir ses terres, et de 0.25m max par rapport au terrain fini.

Pour les constructions implantées en limite de deux lots, et afin de protéger l'intimité à l'arrière des maisons au niveau des terrasses, les panneaux bois ou d'aspect similaire au bois et les murs maçonnés enduits de la même couleur que la construction principale, de 1,80 m de hauteur maximum sont autorisés dans le prolongement du pignon dans la mesure où leur linéaire global ne dépasse pas 6 m de long et uniquement sur le lot (pas de débord chez le voisin).

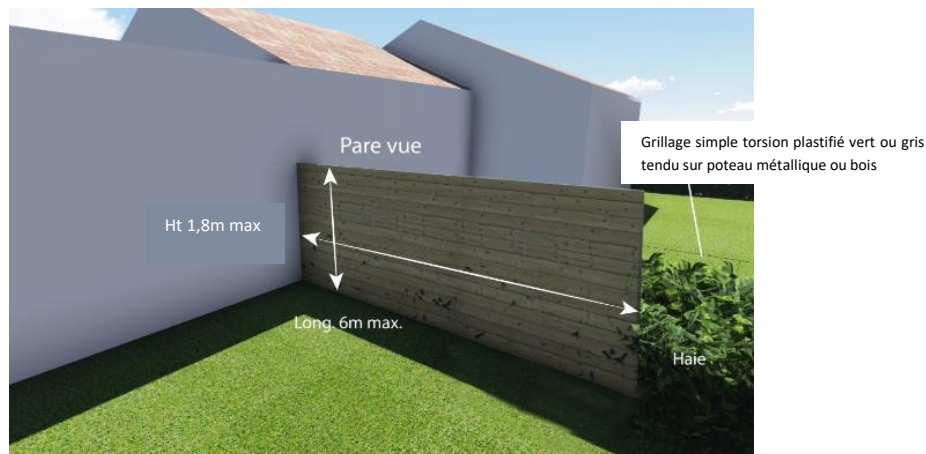


Figure 4 : Principe de pare-vue

EN LIMITE SUD DE L'OPERATION

En limite sud de l'opération en contact avec la zone agricole, les clôtures seront constituées d'un grillage implanté en limite séparative, de 1,40 m de hauteur à la charge de l'acquéreur, doublé d'une haie vive plantée sur talus par l'aménageur.

Le grillage sera de type grillage plastifié vert ou gris tendu sur poteau métallique ou bois.

Les soubassements en plaque de béton seront interdits. Tout système occultant sera interdit sur ces limites.

III – ABRIS DE JARDIN

Un seul abri de jardin sera autorisé par lot.

Il pourra être implanté en dehors de la zone constructible. Il sera obligatoirement implanté à l'arrière de la construction, en fond de parcelle (pour les lots libres : conformément à l'emprise définie sur le règlement graphique) et avec un retrait de 2 m minimum par rapport aux voies et emprises publiques et à 0 ou 1 m minimum par rapport aux limites séparatives.

Pour les îlots, un abri est autorisé par logement, et l'implantation des abris de jardin est soumise à l'avis de l'architecte conseil de l'opération.

L'emprise au sol des abris de jardins ne devra pas excéder 9m². Leur hauteur maximale sera de 2.5m au faîtage ou à l'acrotère. Les toitures des annexes seront uniquement des toitures terrasses ou des toitures double pente de 45° max.

Les abris de jardins non accolés à la construction seront en bois (massif ou composite) soit en maçonnerie et enduit sur toutes les faces.



Figure 5 : Photos de type d'abri de jardin souhaité dans le quartier

IV – ENCLAVES PRIVATIVES NON COUVERTES NON CLOSES

Afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, chaque acquéreur sera tenu d'aménager sur sa parcelle une enclave privée **non couverte non close** de 6m de large sur 5.5m de profondeur minimum permettant le stationnement de 2 véhicules.

La position de l'enclave devra être conforme au règlement graphique.

Les portails en fond d'enclave et portillons en retour d'enclave seront facultatifs.

Il sera préférable de végétaliser cette enclave afin d'en limiter l'impact.

Le fond et le retour d'enclave pourront être plantés d'une haie.

Des revêtements type gravillons, pavés, dalles, assureront une bonne intégration.

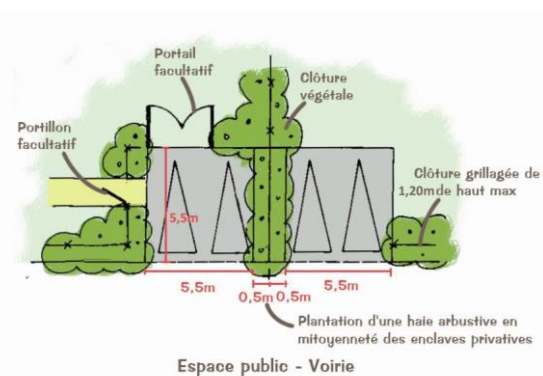
L'imperméabilisation totale de cet espace sera à éviter. Elle pourra être limitée aux bandes de roulement. Les joints des pavés ou dalles pourront être engazonnés.



Figure 6 : Photo de type d'enclaves possibles

Dans le cas d'**enclaves jumelées**, une bande plantée pourra être aménagée en séparation des deux enclaves, et d'un commun accord entre les deux propriétaires. Les enclaves seront dans ce cas réduit à 5.5 m de largeur au lieu de 6 m. Une plantation de type haie vive sera alors plantée en mitoyenneté, et **sans aucun dispositif de clôture grillagée**.

Les végétaux prévus dans cette haie seront ceux proposés dans la liste exposée précédemment.



Figures 7 : Illustrations de plantation en limite de deux enclaves jumelées

Dans le cas d'enclaves jumelées et uniquement en cas de différence de niveau, il est à rappeler le propriétaire d'un terrain en surplomb est responsable de la retenue de ses terres (Cass. Civ. 3ème, 15 juin 1994, n°92-13487). Par conséquent, lorsque que deux terrains présentent des différences de nivellement importantes, il sera autorisé de mettre en place un muret de soutènement qui permettra de rattraper cette différence de niveau. Ce dernier ne devra en aucun cas aggraver la situation. Ce muret devra être habillé par un enduit du même ton que le volume principal et aura une hauteur de **0.40m maximum** par rapport au terrain le plus bas.

Il devra servir uniquement de soutènement. Il sera à la charge de l'acquéreur.

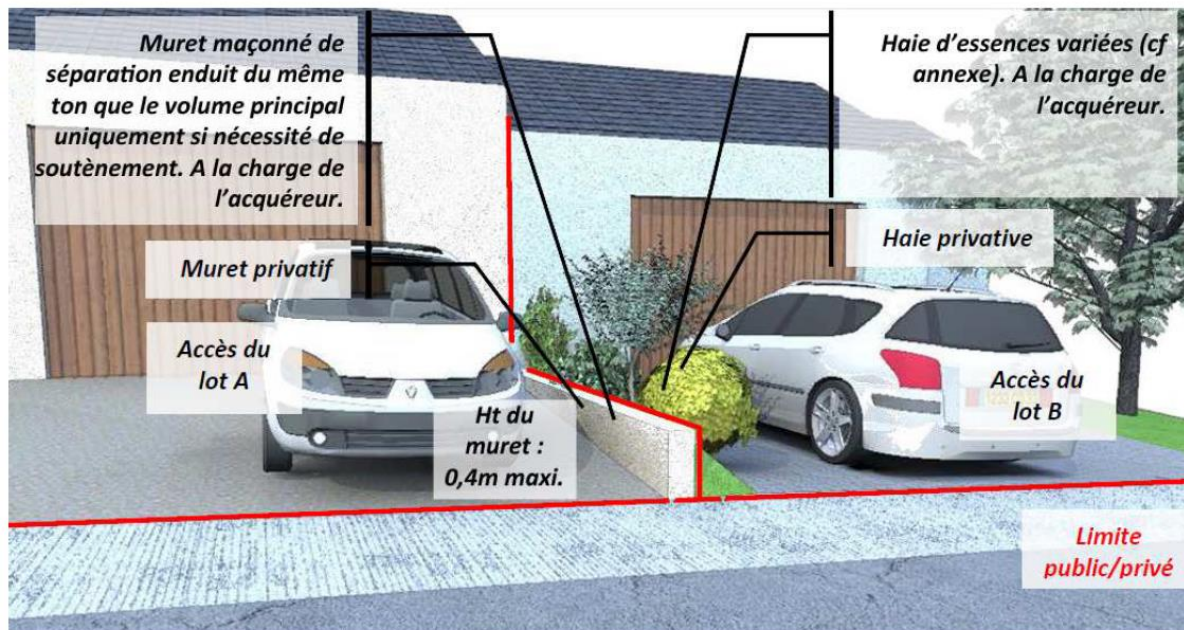


Figure 8 : Principe d'un muret de soutènement en cas de différence de niveau

V – RECUPERATEUR D'EAU DE PLUIE

Les propriétaires seront encouragés à récupérer les eaux pluviales (pour l'arrosage, le lavage des véhicules). Par soucis d'intégration, il sera préconisé des cuves enterrées. Dans le cadre de récupérateurs aériens, ceux-ci devront être savamment intégrés à l'environnement proche afin d'en limiter l'impact visuel depuis l'espace public.

VI – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est réglementée par le PA4 et le PA0. Certains lots sont identifiés comme ne pouvant accueillir qu'une construction en RDC (lots 1 à 4 et 8) avec une hauteur maximale de 3.5m à l'égout de toiture ou à l'acrotère.).

Le lot 13 est également concerné par cette restriction de hauteur.

VII – CHOIX DES VEGETAUX POUR LES HAIES

GENERALITES

La recherche d'un caractère vert pour l'ambiance du quartier dans l'aménagement des espaces publics devra pouvoir trouver son prolongement dans les jardins privés.

Les végétaux formant les haies seront à choisir parmi des essences affichant des couleurs automnales, des fructifications colorées ou présentant des bois décoratifs, des floraisons en toutes saisons, même hivernales. Les essences locales seront à privilégier : elles devront constituer au moins 50% de la haie. Par ailleurs, au moins 5 essences différentes devront être présentes dans une haie.

L'emploi de thuyas, conifères (excepté d'if – *Taxus baccata*) ou lauriers palmes sera interdit sur le quartier.

LES DIFFERENTES FONCTIONS D'UNE HAIE

- Structuration : la haie marque la limite de propriété, elle vient végétaliser une clôture ou fait office elle-même de clôture ;
- Ornementale : les feuillages, les fleurs, les fruits des arbustes offrent un panel de couleurs et de senteurs qui viennent rythmer le paysage au fil des saisons ;
- Isolement visuel : une haie est souvent plantée dans l'objectif de s'isoler rapidement mais il est important de préserver certaines perspectives visuelles afin d'ouvrir le regard ;
- Climatique : pour les amateurs de potager, elle protège les espaces stratégiques contre le vent, le froid et le soleil ;
- Écologique : en favorisant une haie locale qui abrite et nourrit de nombreux insectes, oiseaux, rongeurs, on participe à la sauvegarde des écosystèmes ;
- Agronomique : la haie crée des espaces tampons qui limitent le ruissellement des eaux pluviales lors de fortes précipitations et évite ainsi tout risque d'inondation.

On entend par « haie vive », une haie composée d'arbustes variés avec au minimum 5 variétés mélangeant feuillage persistant et caduc. Le choix doit porter sur des arbustes de taille et de port différents et aux fleurs, fruits, bois, feuillages... décoratifs. Le choix doit également tenir compte du sol, de l'ensoleillement, de la taille de l'arbuste à maturité et de l'entretien qu'ils nécessitent. Il est préférable de choisir des végétaux qui auront une taille raisonnable à maturité, limitant ainsi la taille répétée des haies.

REALISATION D'UNE HAIE VIVE

- Plantation sur deux rangs en quinconce ;
- Distance de plantations : 1,20m environ entre chaque plant sur le même rang, à adapter en fonction du type de végétaux plantés ;
- Période de plantation : octobre à mars ;
- Pied de haie : paillage biodégradable (écorce, broyat de branches, ...) ou plantes couvre-sol pour limiter la pousse des mauvaises herbes ou sol nu.

Les végétaux de moins de 2m de haut pourront être plantés à 0,5m de la limite séparative. Ceux de plus de 2m de haut devront être plantés à 2m de la limite séparative.

La liste des végétaux pour vous aider à composer une haie de jardin est **annexée** au présent cahier des charges.

ENTRETIEN

Il appartient à chaque acquéreur d'assurer régulièrement la taille et l'entretien de la haie ainsi que le remplacement des végétaux défailants y compris ceux donnant sur rue.

- Suppression des mauvaises herbes au pied
- Binage pour favoriser l'hydratation
- Taille de formation si besoin (selon essences plantées)
- Tous les ans, taille après chaque période de végétation : l'objectif de la taille est de supprimer les parties vieillissantes ou mortes de la plante. L'objectif n'est pas d'effectuer une taille « au carré » (cette taille ne permet pas à la plante de se régénérer, cette taille finit à long terme par créer uniquement « du bois » et peu de feuilles). L'objectif est de laisser le port naturel de l'arbuste.

VIII – ARBRES

Lors de la plantation des arbres, il faudra bien prendre en compte leur développement à terme, y compris sur les parcelles riveraines (emprise du houppier par rapport à la façade, ombre portée du feuillage...). Pour des petits terrains, il sera préférable de privilégier des arbres de petit développement ou des arbres fruitiers : pommiers, poiriers, pruniers, cerisiers....



Figure 9 : Exemple d'arbres à l'avant de parcelle

La plantation d'arbres à l'avant des parcelles permet d'assurer plus d'intimité aux habitants et d'élargir le caractère paysager des rues. Une liste d'arbres de petit développement est présentée ci-dessous.

Les arbres devront s'intégrer dans le tissu paysager environnant. Les essences locales devront être privilégiées en tenant compte de la nature du sol.

Seront privilégiés les arbres à racines pivotantes.

Les arbres de plus de 2m de haut doivent être plantés à au moins 2 m de la limite séparative.

Arbres à petit développement (liste non exhaustive) :

- | | |
|---|-----------------------|
| - Amelanchier lamarckii /arborea 'Robin Hill' | Amélanchier |
| - Cercis siliquastrum | Arbre de Judée |
| - Magnolia stellata | Magnolia |
| - Magnolia soulangeana | Magnolia |
| - Malus 'Evereste' | Pommier à fleurs |
| - Prunus avium 'Plena' | Merisier |
| - Prunus subhirtella | Cerisier fleurs |
| - Albizia julibrissin | Arbre à soie |
| - Lagerstroemia indica | Lilas des indes |
| - Parrotia persica | Arbre de fer |
| - Acer palmatum | Erable japonais |
| - Crataegus laevigata 'Paul's Scarlet' | Aubépine fleurs roses |

Arbres fruitiers préconisés (liste non exhaustive) :

- Cerisier
- Abricotier 'Précoce de Saumur'
- Pêche de vigne
- Poire 'Beurré des enfants nantais'
- Poire 'Beurré d'Anjou'
- Figuier 'Violet de Pouzauges'

IX – VISA**VISA ARCHITECTURAL**

Avant le dépôt du Permis de Construire, un avant-projet (constitué au minimum du plan masse, des élévations et plans de niveaux) devra être transmis pour avis à l'architecte conseil.

Dominique DUBOIS
Architecte DPLG
13, Allée Guillaume Dupuytren
44800 SAINT HERBLAIN
06.19.42.22.63

Ddubois.archi@gmail.com

Il donnera alors un avis écrit en précisant les remarques et/ou les réserves éventuelles.

Par la suite un dossier complet de Permis de Construire devra lui être adressé pour obtenir le VISA architectural qui devra être joint au dépôt du Permis de Construire.

Les haies et clôtures devront apparaître sur les plans du Permis de Construire et devront faire l'objet d'une validation dans le cadre du VISA par l'architecte de l'opération.

Aucun permis ne pourra être déposé sans ce VISA.

VISA TECHNIQUE

Un visa technique à la charge de l'aménageur sera demandé pour les lots 1 à 6.

Aucun permis sur ces lots ne pourra être déposé sans ce VISA.

X – PLAN DE VENTE

Un plan régulier de chaque lot sera dressé par le Géomètre-Expert nommé par le lotisseur et devra être annexé à l'acte de vente.

AGEIS Géomètre Expert
3, rue de la Planchonnais
44980 SAINTE LUCE SUR LOIRE
02.51.85.02.03

nantes@ageis-ge.fr

Ce plan définira les limites du lot, l'implantation des bornes, sa contenance définitive, et devra être utilisé pour établir le plan masse annexé à la demande de permis de construire. Ce plan devra comporter les altitudes NGF de la voirie définitive et des différents réseaux (haut et bas) ainsi que quelques points du terrain naturel. Les frais d'établissement du plan de vente seront remboursés par l'acquéreur à l'aménageur.

XI – IMPLANTATION DES MAISONS

Afin d'éviter les inconvénients graves pouvant résulter d'une erreur commise dans l'emplacement des maisons, l'acquéreur devra obligatoirement faire exécuter l'implantation du bâtiment par le Géomètre Expert de l'opération.

AGEIS Géomètre Expert
3, rue de la Planchonnais
44980 SAINTE LUCE SUR LOIRE
02.51.85.02.03

nantes@ageis-ge.fr

Cette implantation comprendra la mise en place de piquets définissant l'implantation de la future maison.

À cet effet le pétitionnaire fournira au Géomètre Expert 15 jours minimum avant le début des travaux, les plans validés de son permis de construire. A l'occasion de cette mission, le Géomètre Expert vérifiera le bornage du lot et remettra en place les bornes manquantes. À partir de ce moment, l'acquéreur et son constructeur seront les seuls responsables de la conservation des points implantés et des bornes en place. Les frais de remise en place de toutes bornes manquantes seront à la charge de l'acquéreur.

XII – ASL

Lorsque les tranches de travaux prévus aux programmes sont achevées, la propriété des équipements communs sera transférée gratuitement soit à l'Association Syndicale par acte authentique à la diligence du maître d'ouvrage soit directement à la commune dans le cadre d'une convention de rétrocession validée au préalable entre la commune et le lotisseur.

Le lotisseur se réserve le droit, pour lui-même ou tout substitué, d'utiliser les équipements du lotissement s'il réalise un lotissement (ou aménagement similaire) ou s'il acquiert un terrain contigu et sans que quiconque ne puisse s'y opposer, ni ne prétendre à aucune indemnité. Dans cette hypothèse, les co-lotis supporteront, sans indemnité d'aucune sorte, les nuisances éventuelles générées par les travaux d'aménagement, de constructions privatives et par l'augmentation du trafic.

Les biens immobiliers et/ou mobiliers constituant les équipements communs du lotissement d'habitation sont conservés et maintenus en bon état d'entretien, aux frais des propriétaires, sauf classement dans le domaine communal et prise en charge de cet entretien par la collectivité.

C'est l'Association Syndicale qui précise, si elle le juge opportun, les modalités de cet entretien de même que l'entretien de tout équipement qu'elle déciderait de créer.

XIII – LIMITE DES PRESTATIONS DUES PAR L'AMENAGEUR ET L'ACQUEREUR

Nature des ouvrages	A la charge de l'Aménageur	A la charge de l'Acquéreur ou du constructeur
Terrassements	Terrassements généraux à l'extérieur des emprises de terrains cédés Démolition éventuelle des bâtiments existants sur les terrains cédés Déboisement indiqué sur les plans du permis	Déboisement à l'intérieur des parcelles Dessouchage et nivellement à l'intérieur des parcelles Drainage des eaux à l'intérieur des parcelles Remblaiement et stabilisation Évacuation des déchets ou déblais excédentaires Extraction des ouvrages souterrains situés à l'intérieur du terrain cédé Sondages du terrain
Voirie	Voirie située sur les parties communes	Tous travaux à l'intérieur des terrains privés y compris les accès à la chaussée jusqu'en limite de celle-ci
Assainissement	Réseau EU sous chaussée Branchement EU Ø160 + tabouret Réseau EP sous chaussée Branchement EP Ø 160 + tabouret	Tous travaux de desserte à l'intérieur des terrains prévus depuis les branchements amenés en limite de propriété Mise à niveau des tabourets de branchement EU Fourniture et pose d'un éventuel piège à eaux Mise à niveau des tabourets de branchement EP
Eau potable	Réseau sur domaine public Pose du citerneau de branchement en limite du domaine public type circulaire piétons	Tous travaux à l'intérieur du terrain privé y compris la pose du compteur, la douille et le clapet anti-retour Pose compteur
Électricité Moyenne Tension	Canalisation moyenne tension en totalité jusqu'aux postes de transformation En cas de poste public, réalisation du génie civil du poste de transformation prêt à recevoir l'équipement MT/BT L'équipement de ces postes dans le cas de distribution publique est à la charge d'ENEDIS	
Électricité - Basse tension	Raccordement BT depuis le poste le plus proche jusqu'à la limite du lot, coffret inclus et branchement sur le réseau principal.	Réseau BT à l'intérieur du lot La pose du compteur
Téléphone	Réseau général Génie civil (fourreaux et chambres de tirage) nécessaire au passage Pose d'un citerneau de branchement	Tous réseaux à l'intérieur du terrain cédé à partir de la chambre Téléphone la plus proche y compris le regard
Espaces verts, espaces libres et clôtures	Aménagement de tous les espaces publics figurant au dossier de lotissement Aménagement des espaces verts figurant dans le dossier de lotissement.	Entretien obligatoire des plantations, écrans végétaux, clôtures et portillons Pose des clôtures dans le respect du règlement du lotissement
Éclairage public	Pose du réseau de fourreaux et pose de candélabre	Réalisation de l'éclairage privé à l'intérieur des limites du terrain cédé
Gaz (si prévu à l'opération)	Pose du réseau principal et du coffret de branchement	Tous travaux à l'intérieur du lot privé Pose compteur
Plan de vente		Remboursement des frais de plans de vente à l'aménageur lors de l'acquisition du terrain : 750 € TTC
Implantation des maisons		Implantation réalisée par le Géomètre de l'opération : 430 € HT . Somme consignée chez le notaire au moment de l'acquisition du terrain puis versée au géomètre sur présentation de la facture.
VISA technique		Suivi par AGEIS pour les lots 1 à 6
VISA architectural		Suivi des Permis par Dominique DUBOIS : - 320€ HT par lot individuel - 700€ HT par îlot