



Bat. B – Imm. Phoenix
22 Rue Benjamin Franklin
85000 LA ROCHE-SUR-YON

DEPARTEMENT DE LA VENDEE

COMMUNE D'AUBIGNY-LES CLOUZEUX

Zone d'Aménagement Concerté "LA BELLE ETOILE"

Tranche 5

CAHIER DES CHARGES DE CESSION DE TERRAINS LOTS INDIVIDUELS LIBRES

A AUBIGNY-LES CLOUZEUX,
Le 21/05/2025
Le Maire

Le Maire
Michel GRELLIER




GÉOUEST
DES EXPERTS POUR DES CONSEILS SUR MESURE

46 rue Benjamin Franklin • BP 50352
85009 LA ROCHE SUR YON CEDEX
Tél. 02 51 37 27 30 • contact@geouest.fr



Sommaire

DISPOSITIONS GENERALES

- Article 1 - OBJET DU CAHIER DES CHARGES
- Article 2 - CHAMP D'APPLICATION
- Article 3 - COMPOSITION DU CAHIER DES CHARGES
- Article 4 - DIVISION DES TERRAINS

TITRE I - CONDITION DE LA CESSION

- Article 5 - OBJET DE LA CESSION
- Article 6 - NULLITÉ

TITRE II - DROITS ET OBLIGATIONS

♦ CHAPITRE I - Terrains destinés à être incorporés à la voirie ou aux espaces libres

- Article 7 - OBLIGATIONS DE L'AMÉNAGEUR
- Article 8 - VOIES, PLACES ET ESPACES LIBRES

♦ CHAPITRE II - Terrains cédés

- Article 9 - ARCHITECTURE ET URBANISME
- Article 10 - BORNAGE
- Article 11 - DESSERTE DU TERRAIN CÉDÉ
- Article 12 - BRANCHEMENT ET CANALISATIONS
- Article 13 - EXÉCUTION DES TRAVAUX PAR LES ENTREPRISES DES CONSTRUCTEURS



TITRE III - REGLES ET SERVITUDES D'INTERET GENERAL

Article 14 - ENTRETIEN DES ESPACES LIBRES

Article 15 - SERVITUDES

Article 16 - TENUE GÉNÉRALE

Article 17 - ASSURANCES

Article 18 - RÉTROCESSION DES ESPACES COMMUNS

Article 19 - LITIGES - SUBROGATIONS

Article 20 - CHARGES

Article 21 - DÉCHARGE DE RESPONSABILITÉ

Article 22 - ADHÉSION AU PRÉSENT CAHIER DES CHARGES - INSERTION

ANNEXE 1 - CHAMP D'APPLICATION DU CAHIER DES CHARGES

ANNEXE 2 - CAHIER DES LIMITES DE PRESTATIONS GÉNÉRALES ET DES
PRESCRIPTIONS TECHNIQUES, URBANISTIQUES ET ARCHITECTURALES

ANNEXE 3 - CAHIER DE RECOMMANDATIONS PAYSAGÈRES

ANNEXE 4 - RECOMMANDATIONS AU TITRE DU DÉVELOPPEMENT DURABLE

ANNEXE 5 - PLAN DES CLOTURES

ANNEXE 6 - PLAN INDICATIF DE COMPOSITION ET D'ESPACES VERTS



La Zone d'Aménagement Concerté de LA BELLE ETOILE est située sur la Commune de AUBIGNY-LES CLOUZEUX, de part et d'autre de la voie communale du même nom, dans un espace compris entre :

- le ruisseau de la Girouardière
- la RD 2747
- la zone d'habitat de La Pâquerie
- les lieux- dits : Le Grand Moulin, La Belle Etoile, Ardenne, Monte à Peine et Sainte Florentine.



Cette opération, située en entrée d'agglomération a fait l'objet :

- d'études préalables en 2005
- d'une concertation publique en Février 2006 ;
- d'un dossier de création approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 6 Juillet 2006 ;
- d'un dossier de réalisation approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 28 Février 2008 définissant notamment le programme des équipements publics lié à son aménagement.

L'aménagement et l'équipement de cette zone ont été confiés par voie de convention à la Société BMP en date du 23 Décembre 2008.



DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 - OBJET DU CAHIER DES CHARGES

Le présent cahier des charges, établi en application de l'article R 311.6 du Code de l'urbanisme, a pour objet de définir les modalités et les conditions de cession des terrains à l'intérieur du périmètre de la ZAC de La Belle Etoile.

Ce document est annexé à l'acte de cession.

Article 2 - CHAMP D'APPLICATION

Les dispositions du présent cahier des charges de cession de terrains s'appliquent aux lots individuels libres définis aux annexes 1 et 6 de la tranche 5 de cette zone à usage principal d'habitation, dont le périmètre est délimité à ces mêmes annexes.

Etant précisé que les dispositions du titre II de ce document s'appliquent lot par lot.

Article 3 - COMPOSITION DU CAHIER DES CHARGES

3.1 - Le présent cahier des charges est divisé en trois titres :

- Le titre 1^{er} détermine les conditions dans lesquelles les cessions d'usage des terrains sont consenties.
- Le titre II définit les droits et obligations de la Société BMP et des constructeurs ou utilisateurs pendant la durée des travaux. Il fixe les prescriptions techniques, urbanistiques et architecturales imposées aux constructeurs pendant la durée de réalisation de la zone. Il est établi en propre pour chaque lot et détermine la surface de plancher des constructions réalisable sur la parcelle cédée.
- Le titre III fixe les règles et servitudes de droit privé imposées aux concessionnaires ou locataires, à leurs héritiers ou ayants cause à quelque titre que ce soit ainsi qu'aux propriétaires antérieurs qui auraient déclaré adhérer au présent cahier des charges. Il détermine notamment les conditions de la gestion des installations communes et ouvrages collectifs.

3.2 - Les deux premiers titres constituent des dispositions purement bilatérales entre la Société BMP et chaque contractant. Elles ne comportent aucune stipulation pour autrui et ne pourront, en conséquence, ni être opposées aux autres contractants ou à tous tiers contractants, conformément aux dispositions de l'article 1165 du Code Civil.

Le titre III s'impose à tous les propriétaires et plus généralement à tous les utilisateurs de terrains ou de constructions ainsi qu'à leurs héritiers ou ayants-cause à quelque titre que ce soit. Il s'impose également aux propriétaires antérieurs qui auraient déclaré adhérer au cahier des charges. Chacun de ces assujettis aura le droit de se



prévaloir des dispositions de ce troisième titre à l'encontre des autres assujettis, la Société BMP déclarant à ce sujet, en tant que de besoin, stipuler au profit de chacun d'eux. L'article L311.6 du Code de l'Urbanisme prévoit la validité des prescriptions architecturales, techniques et urbanistiques du cahier des charges pendant la durée de réalisation de la zone.

3.3 - Le présent cahier des charges sera publié à la Conservation des Hypothèques de LA ROCHE SUR YON.

Mention de cette publication sera faite dans tout acte translatif de propriété, qu'il s'agisse d'une première cession ou de cessions successives.

3.4 - Par mesure de simplification et pour la clarté du texte :

→ La Société BMP est désignée sous le vocable "AMENAGEUR".

→ On désignera sous le vocable de "CONSTRUCTEUR" tout assujetti au présent cahier des charges de cession de terrain, qu'il soit propriétaire, acquéreur, concessionnaire, bénéficiaire d'apport, copartageant, constructeur, 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 cahier des charges de cession de terrains, 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.

3.5 - Le prix de cession des terrains est fixé par l'Aménageur et figurera dans l'acte de cession.

Article 4 - 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 publics, et, d'autre part, ceux destinés à être cédés aux autres constructeurs publics ou privés. Cette division ne sera pas soumise à permis d'aménager en vertu des dispositions de l'article R442-1 du Code de l'Urbanisme.



TITRE I - CONDITIONS DE LA CESSION

Article 5 - OBJET DE LA CESSION

La présente cession est consentie en vue de la construction d'un bâtiment à usage principal d'habitation et ses annexes, dans les conditions prévues au présent cahier des charges et ses annexes.

Les constructions devront être édifiées conformément aux dispositions de la zone AU du Plan Local d'Urbanisme en vigueur sur le territoire communal ainsi qu'à celles du Titre II - Chapitre 2 ci-après applicable à chaque lot.

Article 6 - NULLITÉ

Les actes de vente, de partage, de location ou de concession d'usage, etc. qui seraient consentis par le constructeur ou ses ayants-cause en méconnaissance des interdictions, restrictions ou obligations stipulées dans le titre premier du présent cahier des charges, seraient nuls et de nul effet.

TITRE II - DROITS ET OBLIGATIONS

CHAPITRE I

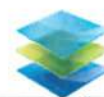
TERRAINS DESTINES A ETRE INCORPORES A LA VOIRIE ET AUX ESPACES LIBRES

Article 7 - OBLIGATIONS DE L'AMÉNAGEUR

L'Aménageur exécutera, en accord avec la commune d'AUBIGNY-LES CLOUZEUX et conformément au dossier de réalisation de ZAC et plan d'aménagement établi pour cette tranche, tous les ouvrages de voiries, d'aménagement des espaces libres et de réseaux des terrains destinés à être remis à la commune ou aux organismes concessionnaires.

Les limites des prestations dues à ce titre par l'Aménageur sont définies dans le « Cahier des limites des prestations générales et des prescriptions techniques, urbanistiques et architecturales » (annexe 2).

Sous réserve que d'autres délais ne soient pas fixés dans l'acte de cession ou dans ses annexes, l'Aménageur s'engage à exécuter tous les travaux de réseaux et voirie à sa charge dans les délais nécessaires pour assurer la desserte des bâtiments.



Article 8 - VOIES - PLACES ET ESPACES LIBRES

Jusqu'à leur remise à la collectivité, chaque constructeur sera tenu de contribuer à l'entretien des voies, espaces libres et réseaux divers.

Afin de responsabiliser les constructeurs et intervenants pour leurs constructions, chaque constructeur versera lors de la signature de l'acte notarié, par devant le notaire chargé de la régularisation de la vente, une somme de 500,00 € à titre de provision pour réparation des dégâts ou dommages éventuels qui pourraient être causés à la voirie et ouvrages réalisés par l'Aménageur, lors de la construction de ses bâtiments. Cette somme restera consignée chez le notaire de l'opération.

Pour permettre à l'Aménageur d'exécuter son obligation d'achever les ouvrages et d'obtenir le certificat d'achèvement de travaux prévu à l'article R315-36c du Code de l'Urbanisme, le constructeur lui donne mandat d'intérêt commun à titre irrévocable pour faire procéder aux réparations qui s'avèreraient nécessaires dans la limite des sommes disponibles sur ce compte séquestre. Ces sommes inhérentes aux réparations seront versées par le Notaire à l'Aménageur sur simple appel de fonds sans le concours des constructeurs.

Lorsque l'ensemble des travaux de finitions (voiries, trottoirs, espaces verts, éclairage...) de l'ensemble de l'opération seront achevés et réceptionnés, l'Aménageur obtiendra la délivrance du certificat de conformité du lotissement.

Il fera alors restituer, par le Notaire, les provisions non utilisées.

Le constructeur s'engage à communiquer au Maître d'œuvre, le Cabinet de Géomètres-Experts GEOUEST à LA ROCHE SUR YON, assurant la direction et la surveillance des travaux de cette ZAC, les nom et adresse des entreprises intervenant pour la réalisation de ses constructions de façon à ce que puissent lui être adressées par le mandataire les indications ou observations éventuelles afférant aux espaces verts et voiries communes.

CHAPITRE II - TERRAIN CEDE

Article 9 - ARCHITECTURE ET URBANISME9.1 - Plan Local d'urbanisme

Le constructeur s'engage à respecter les dispositions du PLU dans l'ensemble de ses documents constitutifs (règlement et documents graphiques) et toutes les modifications qui seraient apportées à celui-ci.

En aucun cas, la responsabilité de l'Aménageur ne pourra être engagée en raison des dispositions du PLU ou des modifications que la collectivité apporterait à ce dernier, quelle que soit leur date.

9.2 - Prescriptions complémentaires d'architecture et d'urbanisme

Outre la réglementation portée à ce PLU, le constructeur s'engage à respecter les dispositions complémentaires d'architecture et d'urbanisme portées au plan de composition établi pour le terrain cédé ainsi que les prescriptions définies à l'annexe 2.

Des recommandations paysagères et des recommandations relatives aux principes constructifs, aux choix énergétiques et à la gestion de l'eau sont également données en annexes 3, 4 et 5 du présent document.



Le constructeur devra s'assurer que l'édification du ou des bâtiments qu'il envisage ne porte pas atteinte aux droits des autres constructeurs.

Ces derniers ne pourront imposer des conditions dérogatoires ou opposées aux prescriptions du cahier des charges qui auraient pour effet d'interdire la construction.

Un plan de composition et d'espaces verts de l'ensemble de la tranche donnant une indication de l'esprit de celle-ci figure en annexe 6 du présent document.

Article 10 - BORNAGE

Afin d'éviter toutes difficultés préalablement à la vente du terrain, il sera procédé aux frais de l'Aménageur, au bornage et à la délimitation de celui-ci par :

GEOUEST

Géomètres-Experts

46 rue Benjamin Franklin – BP 50352

85009 LA ROCHE-SUR-YON CEDEX

☎ 02.51.37.27.30 - @ contact@geouest.fr

La contenance du lot sera garantie exacte d'après le mesurage qui en sera fait par le Géomètre-Expert susnommé et le plan délivré.

Avant la signature de l'acte authentique, un état des lieux pourra être réalisé contradictoirement avec le constructeur qui pourra vérifier que son terrain a été borné. Tout remplacement ultérieur de borne sera à la charge de celui-ci.

Le constructeur aura un mois à partir du jour de son contrat pour faire vérifier, à sa charge et si bon lui semble, la contenance de ce terrain. Passé ce délai, il sera déchu de tous droits de réclamation.

Afin d'éviter également les inconvénients graves résultant d'une erreur éventuelle commise dans l'implantation de son habitation, le constructeur devra obligatoirement faire effectuer cette intervention par un Géomètre. L'implantation comprendra au minimum la mise en place de 4 points définissant un rectangle dans lequel s'inscrira la construction. Le Géomètre établira le procès-verbal d'implantation correspondant.

A partir de ce moment, le constructeur sera seul responsable de la conservation des points implantés et des bornes mises en place.

Article 11 - DESSERTE DU TERRAIN CÉDÉ

La limite des prestations dues par l'Aménageur et la définition des obligations du constructeur au titre des divers réseaux de desserte du terrain cédé sont précisées dans le "cahier des prescriptions techniques, urbanistiques et architecturales" annexé au présent cahier des charges de cession des terrains (annexe 2).



♦ **Ordures ménagères**

Des aires de dépôt d'ordures ménagères seront positionnées en bordure des voies principales pour les terrains situés dans une impasse. Pour les autres terrains, la présentation du bac et des sacs jaunes se fait au droit de l'habitation sur l'espace public.

Le jour de ramassage, l'acquéreur devra présenter son container et autres sacs contenant les matériaux recyclables UNIQUEMENT le jour du ramassage. L'acquéreur s'engage à reprendre son container le lendemain de la levée. Les aires de dépôt devront rester propres et les dépôts sauvages sont formellement interdits.

Sur les aires de présentation, en cas de refus de collecte de son sacs jaunes pour erreur de tri, l'acquéreur doit également s'engager à reprendre le sac jaune pour effectuer le tri avant de le représenter à la collecte suivante.

♦ **Boîtes aux lettres**

Le dépôt du courrier et autres publications est regroupé dans des boîtes aux lettres positionnées en entrée de chaque voie tertiaire.

Article 12 - **BRANCHEMENTS ET CANALISATIONS**

Le constructeur devra adapter et dimensionner ses bâtiments pour qu'ils soient raccordés aux infrastructures de réseaux et branchements réalisés par l'Aménageur et les concessionnaires (cf. cahier des prescriptions techniques - annexe 2).

L'extension de ces branchements à l'intérieur du terrain sera exécutée aux frais du constructeur.

Celui-ci restera responsable de ces différents raccordements jusqu'à leur jonction aux infrastructures réalisées par l'Aménageur.

Tout autre raccordement que ceux prévus par l'Aménageur sera à la charge exclusive du constructeur après demande et accord de l'Aménageur et des concessionnaires de réseaux.

Le permis de construire devra mentionner la profondeur des réseaux (cotes radier des branchements), le schéma de raccordement ainsi que le niveau des planchers par rapport à la voirie. Les côtes de voirie finies et l'emplacement des branchements, coffrets électriques et citerneau d'eau potable seront portés obligatoirement sur le plan du terrain fourni par l'Aménageur.

Article 13 - **EXÉCUTION DES TRAVAUX PAR LES ENTREPRISES DU CONSTRUCTEUR**

Il est vivement conseillé au constructeur de prendre toutes les dispositions vis-à-vis de ses entreprises avant le démarrage des travaux sur l'état des abords du chantier, sur le respect des parties communes et sur le nettoyage des voiries en fin de journée.

En aucun cas, les entrepreneurs du constructeur ne doivent préparer les travaux et entreposer des matériaux sur les voies ou espaces communs pas plus que sur les terrains voisins sans autorisation écrite préalable de l'Aménageur (cf. article 12).



TITRE III - REGLES ET SERVITUDES D'INTERET GENERAL

Article 14 - ENTRETIEN DES ESPACES LIBRES DE LA PARCELLE CÉDÉE

Les constructeurs devront entretenir leurs espaces libres en bon état de façon permanente et à leurs frais, de manière à conserver le site dans un état satisfaisant et à ne pas nuire à la bonne tenue des terrains voisins.

Ils devront assurer, dès l'acquisition, l'entretien de leur lot et procéder en temps voulu aux élagages des haies afin d'éviter tout débordement sur le domaine public.

L'utilisation des terrains en dépôt de quelque nature que ce soit est strictement interdite.

Les arbres existants en fond de lots portés sur les plans de composition, et identifiés par une zone de protection de la végétation, devront obligatoirement être conservés et entretenus par les constructeurs, sous peine de poursuite.

Arbres et haies existants ou à planter sur le Domaine public

Les constructeurs accepteront toutes les servitudes entraînées par les plantations réalisées par l'Aménageur ou la commune d'AUBIGNY-LES CLOUZEUX sur les espaces communs bordant leur terrain.

Ceux situés en bordure de végétation existante extérieure composée d'arbres de haut jet plantés pour partie à moins de 2,00 m de la limite de propriété devront supporter la présence de surplomb végétal. Les constructeurs n'auront pas le droit d'intervenir sur cette végétation sans autorisation préalable de l'aménageur, de la commune ou du propriétaire riverain suivant son emplacement.

Article 15 - SERVITUDES

Il peut être placé sur les voies et espaces publics des installations d'intérêt commun (candélabres, poteaux, panneaux d'informations, etc.). Les constructeurs ou ayants-droit devront souffrir, sans indemnités, l'apposition de toutes inscriptions ou la mise en place d'équipement d'intérêt commun.

Nul ne peut s'opposer à l'écoulement naturel des eaux provenant des fonds supérieurs. Tout aménagement réalisé sur le terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales. Le niveau naturel du sol des propriétés ne pourra être modifié de façon sensible, en tous cas ces mouvements ne pourront avoir pour effet soit de s'opposer au ruissellement naturel, soit de rejeter dans un lot ou une propriété voisine, les eaux qui normalement n'auraient pas dû prendre cette direction.

Le lot n°1 sera grevé d'une servitude de tous réseaux d'une largeur de 5,00m en limite Sud. Toute construction sera interdite dans l'emprise de cette servitude.

Les constructeurs souffriront des servitudes apparentes ou occultes, continues ou discontinues, conventionnelles ou légales qui peuvent et pourront grever les terrains vendus, sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives, le tout, s'il en existe, à leurs risques et périls sans aucun recours contre l'Aménageur.



Les constructeurs ne pourront s'opposer au passage des canalisations d'eau, d'assainissement, d'électricité ou de télécommunication devant, pour des raisons techniques, traverser éventuellement leur terrain, et aux servitudes qui en résulteront.

L'Aménageur se réserve le droit de passage par tous les moyens sur les voies de la ZAC.

Si dans le cas d'un raccordement complémentaire aux différents réseaux établis, un constructeur devait passer en servitude sur un terrain voisin, il ne pourrait le faire que suivant le tracé le plus court et le moins dommageable pour ce terrain.

Les constructeurs seront tenus d'autoriser l'accès des ouvrages aux services gestionnaires des réseaux divers et d'y tolérer tous travaux d'entretien et de grosses réparations, et ceci sans indemnité ou redevance de leur part.

Certains acquéreurs devront supporter sur leur parcelle la mise en place d'un coffret EDF fausse coupure ou l'installation d'une boîte France Télécom. Ces coffrets ou bornes seront posés en privé sur la limite de propriété avec obligation pour les acquéreurs de les conserver et de les intégrer à la clôture privative.

Par le fait même de l'acquisition de leur terrain, les constructeurs accepteront la situation des différents réseaux ou branchements qui y auront été implantés. Si la construction qu'ils édifient nécessite le déplacement ou la modification de ces réseaux ou ouvrage, les dépenses correspondantes seront à leur charge, et les travaux ne pourront être entrepris qu'après accord de l'Aménageur, du service public intéressé et sous leur contrôle.

Article 16 - TENUE GÉNÉRALE

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 le permis de construire.

Il est interdit à tout propriétaire ou locataire de louer pour publicité ou affichage tout ou partie des terrains ou des constructions. Seules seront autorisées les plaques professionnelles ou une publicité temporaire pour la vente ou la location des constructions s'y rapportant.

Les terrains cédés devront être tenus en bon état de propreté. Il est interdit d'y construire des annexes inesthétiques.

La surface éventuelle comprise entre la voie publique et la construction devra toujours être bien entretenue et traitée soit en jardinet d'agrément comportant : massifs floraux, arbustes, gazon, etc., soit en aire de stationnement. Il sera interdit d'y mettre le linge à sécher.

Les déchets verts provenant de la taille d'arbres, arbustes ou tonte de pelouse ne devront jamais être déposés sur les lots voisins ou en des points non vendus de la ZAC. A défaut d'être broyés ou compostés sur place, ils seront déposés en déchetterie.

La mise en place de composteurs individuels est préconisée pour chaque parcelle. Ceux-ci seront placés avec soin sur une aire bien délimitée située le plus possible en arrière des bâtiments et masquée. Tout point de cette aire devra être à 1,00 m minimum des limites séparatives.

Les clapiers, poulaillers et autres bâtiments d'animaux susceptibles d'être sources de nuisance du voisinage sont INTERDITS.

Tout arbre ou arbuste mort ou abattu devra être remplacé. La pelouse devra être tondue régulièrement. D'une manière générale, toute dégradation choquante à l'esthétique de la parcelle devra être corrigée aux frais du constructeur.



Dans les six mois de l'achèvement des travaux, les constructeurs devront avoir fait disparaître tous les entassements et dépôts de matériaux de construction divers.

Article 17 - ASSURANCES

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

Avant toute ouverture de chantier, les constructeurs veilleront à la délivrance des attestations d'assurances en responsabilité décennale et de dommage qu'ils auront à demander à leur constructeur, entrepreneur, architecte, maître d'œuvre et en général à toutes personnes visées à l'article 792-2 du Code Civil ayant travaillé sur ou pour le chantier.

Article 18 - RÉTROCESSION DES ESPACES COMMUNS

Les voies, les réseaux et les espaces communs de la ZAC sont destinés à être transférés dans le domaine public communal. Ils feront l'objet d'une cession gratuite à la commune d'AUBIGNY-LES CLOUZEUX.

En attendant le classement dans le domaine public, le sol des voies demeurera affecté à la circulation publique sans aucune restriction et l'aménageur s'engage à assurer la gestion, la maintenance et l'entretien des voies et équipements communs jusqu'à la signature des actes de transfert entre les deux parties (transfert définitif dans le domaine public).

Article 19 - LITIGES - SUBROGATIONS

Les dispositions contenues dans le titre III du présent cahier des charges de cession de terrains feront loi tant entre l'Aménageur et le constructeur qu'entre les différents autres constructeurs.

L'Aménageur subroge en tant que de besoin, chaque constructeur dans tous ses droits ou actions, de façon que tout constructeur puisse exiger des autres l'exécution des conditions imposées par les dispositions en cause.

Article 20 - CHARGES

Après classement des voies dans la voirie communale, toutes les propriétés situées en bordure ou y ayant accès seront astreintes aux charges communales de voirie en résultant.

Les constructeurs acquitteront à compter du jour fixé pour leur entrée en jouissance, tous les impôts, contributions et charges de toute nature auxquels les immeubles peuvent et pourront être assujettis.

La participation pour le financement l'assainissement collectif (PFAC) devra être acquittée directement par le CONSTRUCTEUR, aux collectivités locales dans le cadre de son autorisation de construire.



Article 21 - DÉCHARGE DE RESPONSABILITÉ

Pendant toute la période des travaux, les voies intérieures de la tranche considérées sont interdites à toutes personnes étrangères à celle-ci.

Cette interdiction ne concerne ni les constructeurs, ni leurs préposés ou leurs entrepreneurs.

Aussi, au cas où un constructeur, un de ses préposés ou un de ses entrepreneurs subirait un dommage du fait des travaux en cours dans les voies intérieures, le constructeur entend décharger l'Aménageur de la responsabilité fondée sur l'article 1384 du Code Civil et il s'oblige à donner connaissance à ses préposés, et à ses entrepreneurs de ces dispositions car ceux-ci devront s'engager dans le marché des travaux à passer avec le constructeur, à faire leur affaire personnelle de cette responsabilité.

Article 22 - ADHÉSIONS AU PRÉSENT CAHIER DES CHARGES - INSERTIONS

La signature des actes de vente entraîne l'adhésion complète aux dispositions du présent cahier des charges dont un exemplaire doit être remis à chaque constructeur.

Les prescriptions du présent Cahier des Charges et de ses annexes seront insérées intégralement par reproduction du texte complet dans l'acte de cession, lors des aliénations successives ou dans les baux consentis, tant en ce qui concerne les terrains cédés qu'en ce qui concerne les constructions édifiées sur lesdits terrains.

Mention expresse sera en outre portée auxdits actes de cession ou de location dont le nouvel acquéreur, locataire ou sous-locataire, aura au préalable pris connaissance des droits et obligations résultant du présent Cahier des Charges de cession de terrain et qu'il s'engage à en respecter purement et simplement les termes.

Tout acte passé en méconnaissance des dispositions prévues au présent article sera inopposable à l'Aménageur. Ainsi, l'officier ministériel ou le constructeur qui procéderait à la passation de tout acte de vente (ou location) en méconnaissance du présent article engagerait sa propre responsabilité à l'égard de nouveaux acquéreurs, locataires ou sous-locataires.



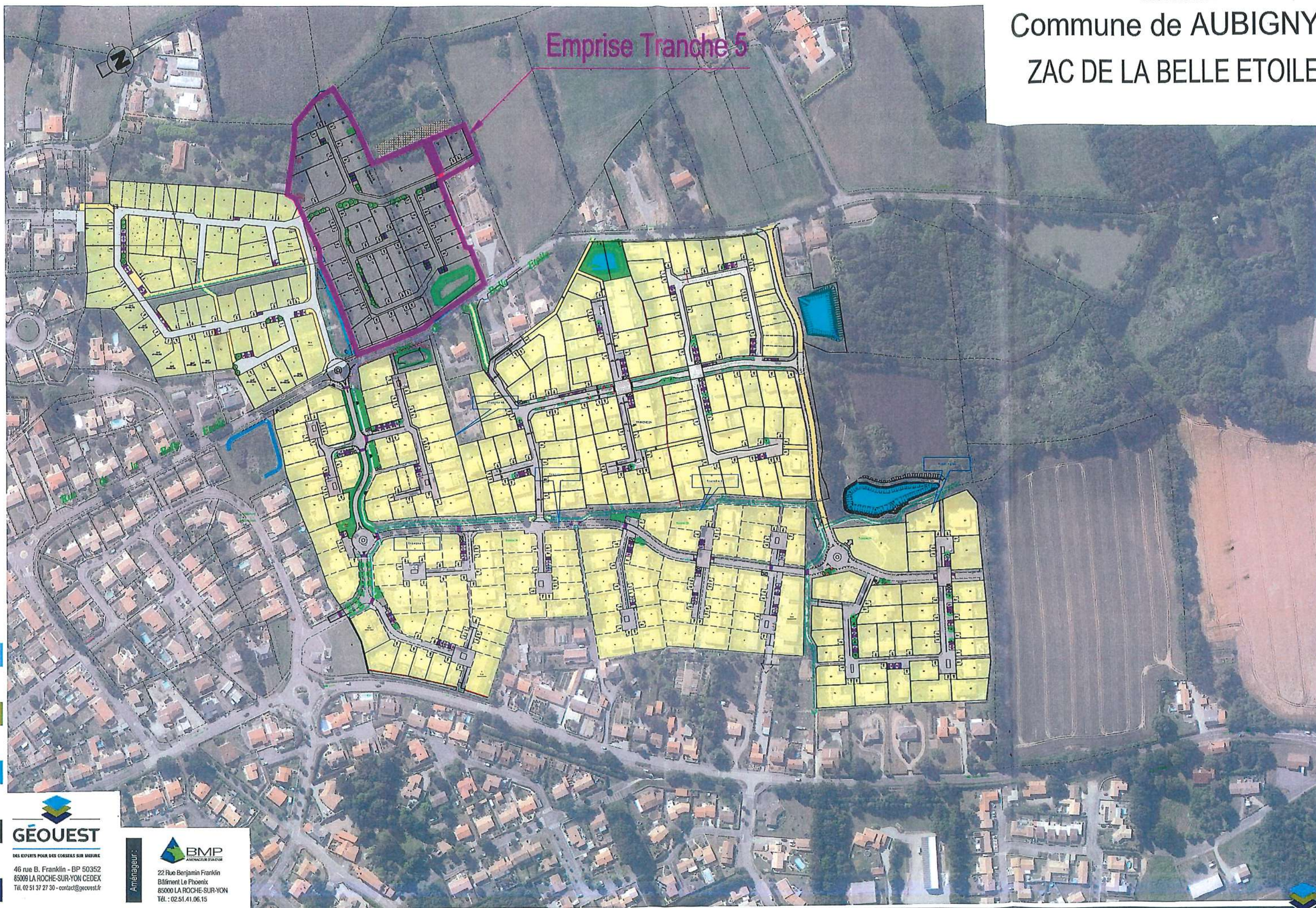
ANNEXE 1

Champ d'application du Cahier des Charges



Commune de AUBIGNY

ZAC DE LA BELLE ETOILE



ANNEXE 2

Cahier des limites de prestations générales et des prescriptions techniques, urbanistiques et architecturales

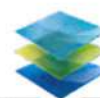
(Document correspondant à la pièce PCMI11 d'une demande de permis de construire)

Le présent cahier a pour effet :

1. de définir les obligations des constructeurs au titre des divers réseaux de desserte des terrains cédés ;
2. de définir la limite des prestations dues par l'Aménageur au titre de l'aménagement de la tranche concernée
3. de définir les prescriptions urbanistiques et architecturales applicables aux terrains cédés.



Prestations de l'Aménageur	Travaux ou obligations à la charge du constructeur
VOIRIE Construction des voies intérieures de desserte conformément au plan de composition générale de la tranche concernée › chaussée à double dévers ou à pente unique › trottoirs › cheminements piétonniers › jonction avec la tranche 4C › bordure CS1 posée en limite de chaussée et de lots, sur le domaine public. Accès véhicules Figuration de la limite de propriété Bornage, plan de bornage à l'échelle du 1/200^{ème} ASSAINISSEMENT Assainissement de type séparatif Pose de regards tabouret (eaux usées, eaux pluviales) sur Domaine Public RÉSEAU ÉLECTRIQUE Amenée d'un câble électrique Basse Tension jusqu'à un coffret situé en limite de propriété RÉSEAU D'INFRASTRUCTURE DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES Amenée d'un fourreau aiguillé jusqu'à un regard individuel posé en limite de propriété et au niveau du terrain naturel	Traitement des talus éventuellement formés en déblai ou remblai de la voirie, mise en forme, plantations, engazonnement, bordure de seuil, etc. Conservation en état des bordures pendant la construction Réfection éventuelle Construction d'une aire de stationnement privative ouverte sur la voie publique (dimension 5 x 5,00 minimum) › traitement de la surface en : • stabilisé sablé • pavage ou autres revêtements drainants Les revêtements imperméables sont interdits › Conservation en état du bornage › Matérialisation de la limite conformément au cahier de recommandations paysagères (annexe 3) › Remise en place éventuelle du bornage Réalisation du réseau interne séparant eaux usées et eaux pluviales › Pose du siphon agréé par la commune › Raccordements à la construction › Installation éventuelle d'un système de récupérateur d'eau, enterré sous réserve qu'aucune jonction avec le réseau public d'eau potable ne soit établie Pose du compteur et raccordement à la construction (pose d'un câble enterré sous fourreau) › Pénétration dans l'habitation › Déplacement éventuel du coffret › Intégration éventuelle du coffret et autres coffrets communs d'alimentation à la façade de l'habitation › Pose d'un fourreau complémentaire entre le coffret et l'habitation › Mise à niveau définitive du regard individuel › Pose d'un fourreau aiguillé du coffret à la construction et intégration éventuelle au bâtiment A la demande du constructeur, l'opérateur commercial de son choix réalisera :



	› Le raccordement de l'abonné au réseau fibre optique de l'opérateur d'infrastructure « ORANGE » › Le tirage des câbles fibres optique pour le raccordement de l'habitation
<u>EAU POTABLE</u> Amenée d'un tuyau PVC jusqu'à un regard de branchement	› Intégration éventuelle à la construction › Pose du compteur › Ouverture du branchement › Raccordement du compteur au réseau intérieur › Renforcement éventuel du regard si situé dans le passage des véhicules <u>NB</u> : Toutes jonctions du réseau public d'eau potable à un réseau d'adduction d'origine différente sont interdites
<u>ECLAIRAGE PUBLIC</u> Pose de point lumineux en bordure de voies en cohérence avec les autres tranches (type et RAL) L'implantation des points lumineux (choix et nombre)	› Conservation en bon état › Déplacement éventuel
<u>TÉLÉVISION</u>	› Installation individuelle Dans le cas de réception par ondes ou satellites, les antennes et paraboles devront être, dans la mesure du possible, dissimulées de la vue du domaine public
<u>PLANTATIONS</u> Aménagement des espaces libres (engazonnement, plantations, haies, etc.)	› Conservation en bon état › Entretien et remplacement éventuel suivant prescriptions de l'article 18 du présent document.
<u>TAXES</u>	› PFAC (participation pour le financement de l'assainissement collectif) › TA (Taxe d'aménagement)

NB : Le gâchage du mortier, béton, etc. ainsi que le dépôt de matériaux à des fins privatives sur les espaces communs sont interdits (sauf autorisation de l'aménageur).

Tout déplacement de citerneaux, coffrets de branchements, lampadaires, etc. installés par l'Aménageur, sera à la charge exclusive des constructeurs, et ce, après avis de l'Aménageur et des services concernés.

Tout autre raccordement que ceux prévus ou réalisés en façade de terrains seront à la charge exclusive du demandeur.



DESCRIPTIONS DES TRAVAUX REALISES PAR L'AMENAGEUR

Les caractéristiques des ouvrages décrits ci-après peuvent être adaptées en fonction des contraintes techniques, avis et études détaillés des services concessionnaires, si besoin est, avant exécution.

TRANCHES DE TRAVAUX

L'aménagement de ce secteur sera réalisé suivant deux tranches de travaux prédéfinies :

- La tranche 5A comprenant la réalisation et la desserte de 23 lots libres et l'Ilot A ;
- La tranche 5B comprenant la réalisation et la desserte de 18 lots libres et l'Ilot B.

Les travaux d'aménagement des tranches 5A et 5B concernées comprendront 2 phases de réalisation, à savoir :

a) Première phase

- terrassements généraux
- réseaux eaux usées, eaux pluviales, poste de refoulement, bassin d'orage
- voirie provisoire
- réseaux AEP, ICE (génie civil), électrique, éclairage public (sauf point lumineux)
- branchements particuliers EU, EP, AEP, ICE, électrique basse tension

b) Deuxième phase

- bordures, caniveaux
- chaussée définitive
- point lumineux
- trottoirs
- plantations.

A – VOIRIE

1. Voie A

Voie principale en continuité de la voie principale de la tranche 4C jusqu'à la future voie de liaison au Nord, elle aura les caractéristiques suivantes :

- une emprise de voirie de largeur variable de 6,50m à 14,50m de largeur ;
- une chaussée de 5,00 m de largeur ;



- un cheminement piéton de 1,50 m de largeur
- des espaces verts d'une largeur variable entre 0 (au droit de l'ilot B) et 8,50m (au droit du lot 23) ;
- 6 places de stationnement en bataille d'une profondeur de 5,00m au droit du lot 41.

2. Voies B1 et B2

Voies mixtes de desserte secondaire en bouclage avec la voie A, elles auront les caractéristiques suivantes :

- Une chaussée partagée de 6,00 m avec caniveau désaxé ;
- Des bandes plantées d'une largeur de 2,50m en alternance avec 2 places de stationnement longitudinales pour la voie B1 ;
- L'absence de bandes plantées pour la voie B2, mais une réduction ponctuelle à une largeur de 3,00m donnant sur une aire de retournement de 12,00 x 10,00m au niveau du bassin de rétention, avec présence de 6 places de stationnement en bataille ;
- Des espaces plantés et engazonnés aux abords du bassin de rétention.

3. Voie C

Voie de desserte tertiaire en impasse d'une longueur de 42m, ayant les caractéristiques suivantes :

- Une chaussée partagée de 6,00 m avec caniveau désaxé ;
- Une aire de retournement de 12,00 x 10,00m accompagnée de 2 places de stationnement en bataille.

4. Voie D

Voie de desserte tertiaire en impasse d'une longueur de 60m, ayant les caractéristiques suivantes :

- Une chaussée partagée de 6,00 m avec caniveau désaxé ;
- Une aire de retournement de 12,00 x 10,00m accompagnée de 2 places de stationnement en bataille ;
- Des espaces plantés et engazonnés d'une profondeur de 5,00m en entrée de voie ;
- 3 places de stationnement en bataille.

Les places de stationnement seront réalisées en pavés à joints engazonnés.

Des bordures de type CS1 seront mises en place en limite de chaussée et de lots, posées en limite de propriété sur le domaine public.



B - ASSAINISSEMENT

Le réseau intérieur sera du type séparatif.

Eaux pluviales

Les eaux de ruissellement des voiries et de drainages de parcelles seront collectées par des canalisations en béton ou PVC pour être dirigées vers un bassin tampon situé au Nord-Est.

Les regards de visite seront préfabriqués, de diamètre 1000 avec cunettes maçonnées, échelons et tampons en fonte ductile série lourde estampillés « EAUX PLUVIALES ». Ils seront réalisés à chaque changement de pente, de diamètre et de direction.

Les branchements individuels à chaque terrain seront constitués par des tuyaux de diamètre $\phi 200$ mm.

Les raccordements sur le réseau principal seront réalisés par piquage direct sur canalisation ou par piquage sur regard avec cunette.

Il sera réalisé pour chaque terrain un regard de branchement tabouret posé sur domaine public, avec tampon fonte estampillé EP.

Les emplacements de ces regards seront portés aux plans définitifs de terrains annexés à l'acte de cession.

Des grilles ou bouches avaloirs seront posés en nombre suffisant afin de permettre une bonne évacuation des eaux pluviales des voiries. Les raccordements au réseau seront constitués par des tuyaux de $\phi 250$ mm piqués dans les regards ou directement sur les canalisations.

Eaux usées

Le réseau eaux usées posé recueillera les eaux usées en provenance des constructions pour être dirigé gravitairement vers le réseau existant sur la rue de la Belle Etoile.

Les collecteurs de $\phi 200$ mm seront constitués par des tuyaux en PVC SN16.

Les regards de visite seront préfabriqués avec cunettes maçonnées, échelons et tampons en fonte ductile série lourde estampillés « EAUX USEES ».

Les branchements à chaque terrain seront constitués par des tuyaux de $\phi 160$ mm.

Les raccordements sur le réseau principal se feront soit par culotte $\phi 160/200$, soit par piquage sur regard de visite avec façonnage de la cunette.

Il sera réalisé pour chaque terrain, un regard de branchement tabouret posé sur domaine public, avec tampon fonte estampillé EU.

Les emplacements de ces regards seront portés aux plans définitifs de terrains annexés à l'acte de cession.



C - ALIMENTATION EN EAU POTABLE - PROTECTION INCENDIE

La desserte eau potable sera effectuée suivant étude et exigences du Syndicat Départemental d'Alimentation en eau potable de PLAINE ET GRAON dont dépend la Commune d'AUBIGNY-LES CLOUZEUX.

Chaque terrain sera raccordé par un branchement en matière plastique 18,6/25 dont l'extrémité sera placée dans un citerneau posé à 1,00 m environ à l'intérieur du lot. L'emplacement de ce regard sera porté au plan définitif annexé à l'acte de cession.

La protection incendie sera assurée par des poteaux positionnés à moins de 200 m de toute habitation.

D - ELECTRICITE

L'alimentation électrique basse tension et haute tension sera effectuée en souterrain suivant les exigences et les réglementations techniques en vigueur.

Un coffret de branchement sera mis en place pour chaque parcelle. Son emplacement sera porté au plan définitif annexé à l'acte de cession.

Les travaux seront effectués sous la maîtrise d'ouvrage du Syndicat Départemental d'Électrification de la Vendée.

E - ECLAIRAGE PUBLIC

L'éclairage public sera posé en tranchée commune avec les câbles électriques basse tension et haute tension. L'éclairage public de l'ensemble du lotissement sera assuré par des points lumineux répondant aux normes en vigueur. Le type de matériel sera identique à celui installé dans les tranches précédentes. Une attention particulière sera portée sur l'implantation des points lumineux.

L'ensemble du matériel sera de classe II et aura une hauteur minimale de 3,50 m en bordure de circulation automobile. Les travaux seront effectués sous la maîtrise d'ouvrage du Syndicat Départemental d'Électrification de la Vendée.

F - INFRASTRUCTURE DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les infrastructures de communications électroniques seront posées en tranchée commune avec les câbles électriques basse tension et haute tension.



Des fourreaux et des chambres de tirage seront mis en place pour le passage des câbles de Très Haut Débit en fibre optique.

Les fourreaux seront en PVC type télécom, de diamètre $\phi 42/45$ pour le réseau structurant et les branchements individuels.

Les chambres de tirage seront posées principalement sous trottoir ou dans les espaces verts afin d'accueillir les équipements et les câbles fibres optiques. Ces équipements seront utilisés par l'opérateur d'infrastructure pour l'alimentation en très haut débit de toutes les habitations faisant partie de l'assiette de l'opération.

Un regard 0,30 x 0,40 sera posé dans chaque terrain.

Les travaux de génie civil seront effectués sous la maîtrise d'ouvrage du Syndicat Départemental d'Electrification de La Vendée.

H - PLANTATIONS / ESPACES VERTS

Les aménagements comprendront :

- Le nettoyage et la confortation possible de la végétation existante ;
- L'engazonnement des surfaces vertes bordant la voie principale y compris la plantation possible de bosquets et massifs floraux ;

NB : Le choix des essences à planter sera défini en accord avec la commission d'espaces verts de la commune d'AUBIGNY-LES CLOUZEUX, en continuité de ceux réalisés.

I - SIGNALISATION / MOBILIER URBAIN

Des passages protégés sont assurés en continuité des cheminements piétonniers créés.

Ceux-ci seront réalisés à la résine routière blanche avec mise en place d'avertisseurs podotactiles sur trottoir.

Les aires de dépôt ordures ménagères placées le long de la voie principale seront bétonnées et délimitées au minimum par un palissage bois posés en façade de rue.

La signalisation verticale sera conforme à la législation en vigueur.



PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES ET ARCHITECTURALES

✦ Occupations et utilisations du sol

Outre la construction d'un bâtiment à usage principal d'habitation et ses annexes, il sera autorisé, sur le terrain cédé, l'aménagement d'un local à usage professionnel à condition que :

- Cette activité soit compatible avec la tranquillité, la sécurité et la bonne tenue du quartier ;
- La superficie nécessaire à cette activité ne remette pas en cause la destination première de la construction, qui doit rester l'habitation ;
- La superficie de celui-ci n'excède pas 50 m² de surface de plancher ;
- Le volume contenant le local professionnel fasse corps avec la construction principale ;
- La superficie nécessaire au stationnement lié à cette activité soit prévue sur la parcelle.

Il sera autorisé sur l'espace vert dénommé EV1, un bassin d'orage.

La réunion de plusieurs lots pour l'édification d'un seul logement est interdite.

✦ Accès, voies

L'accès automobile au terrain cédé s'effectuera obligatoirement à l'emplacement porté au plan de composition de celui-ci.

Tout autre accès automobile sera interdit.

✦ Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions devront respecter la zone constructible figurant au plan de composition du terrain.

Les garages doivent être implantés à une distance minimale de 5m par rapport à l'alignement sur rue.

✦ Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans le cas d'absence d'indications portées au plan de composition, les constructions pourront être édifiées :

- Soit en ordre continu d'une limite latérale à l'autre ;
- Soit en limite séparative d'un seul côté ;
- Soit en retrait par rapport aux deux limites.

Lorsque les constructions ne sont pas implantées en limites séparatives, un recul minimal de 2,00 m doit être respecté.

L'implantation éventuelle de piscines respectera obligatoirement ce retrait.



♦ Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

D'une manière générale, il sera autorisé sur le terrain cédé :

- Un bâtiment à usage principal d'habitation ;
- Une construction à usage d'activités sous réserve que celle-ci soit intégrée ou reliée au bâtiment principal par un élément architectural type préau, pergola, auvent, ... ;
- La construction d'un abri de jardin en bois composite ou matériau de qualité à l'exclusion du PVC d'une surface n'excédant pas 12 m² dont l'édification sera obligatoirement soumise à une demande de déclaration préalable suivant la réglementation en vigueur (construction limitée à une unité par logement) ;
- La réalisation d'une piscine.

♦ Emprise au sol

Les constructions devront respecter la zone constructible définie au plan.

Toutefois, sous réserve de respecter les zones de protection de la végétation matérialisées au plan de composition :

- Une piscine non couverte sera autorisée en débordement de 50% maximum de cette zone sous réserve de respecter les retraits énoncés précédemment ;
- Un abri de jardin en bois, composite ou matériau de qualité à l'exclusion du PVC, sans dalle béton et d'une surface inférieure à 12m² pourra être implanté indifféremment en fond de parcelle.

Les surfaces imperméabilisées (espace dévolu au stationnement, terrasses extérieures non couvertes, cheminements dallés...) ne devront pas excéder, en dehors des emprises bâties et piscine éventuelle, 20 % de la superficie de la parcelle.

♦ Hauteur des constructions

La hauteur du bâtiment principal est limitée à R+1.

La hauteur du bâtiment annexe indépendant ne pourra excéder 3,50 m au faîtage. En cas d'implantation en limite de propriété, la hauteur maximale de cette construction au droit de la limite sera de 3,00 m ou 3,50 m au faîtage dans le cas de mur pignon.

Les mouvements de terre type déblais/remblais sont autorisés dans la limite de 0,50 m par rapport au terrain naturel. Les buttes rapportées ainsi que la création de merlons sont interdits.

Les constructions devront présenter un seuil de construction minimal permettant un raccordement gravitaire aux réseaux assainissement EU/EP.



♦ Aspect extérieur des constructions et aménagement des abords

→ Expression architecturale

La dominante architecturale devra rester autant que possible parallèle ou perpendiculaire aux limites du terrain.

Une grande liberté est laissée quant au traitement architectural des bâtiments et aux choix des matériaux. Une harmonie sera exigée dans l'utilisation et la juxtaposition de ceux-ci. Ainsi les locaux annexes, garages, abri de jardin ou autres volumes se détachant du bâtiment principal pourront être traités avec un matériau différent de celui de l'habitation sous réserve qu'il soit de qualité : bois, composite, etc... L'usage de PVC est interdit.

Seront autorisés pour l'ensemble des constructions :

- les enduits à la chaux lourde et sable ou peintures de teinte similaire ;
- le béton de décoffrage naturel ou teinté dans la masse ;
- le bardage en bois naturel ou artificiel ;
- les murs en pans de bois réalisés avec des pièces de bois massives ;
- les bardages métalliques, en acier laqué, en aluminium, en zinc ou cuivre sous réserve qu'ils s'intègrent parfaitement à l'architecture et de manière partielle.

Toutefois, pour tenir compte de l'évolution des constructions en termes d'architecture contemporaine, d'habitat bio-climatique et d'énergies renouvelables, l'utilisation de matériaux de formes et d'aspects différents pourra être utilisée en fonction des projets présentés sous réserve d'accord préalable d'un architecte conseil.

L'utilisation d'énergies renouvelables est recommandée. Les dispositifs et équipements liés à ces énergies et ceux permettant la préservation de l'environnement (récupérateur des eaux pluviales notamment) devront être intégrés à l'architecture ou au projet paysager. Un dispositif enterré est fortement conseillé.

Les toitures-terrasses et terrasses végétalisées seront autorisées.

Les capteurs solaires, les panneaux photovoltaïques ou tout dispositif répondant à des contraintes environnementales devront être intégrés à la construction et être implantés en surimposition de la toiture.

Les bonbonnes gaz sont interdites.

Le positionnement des pompes à chaleur est à anticiper de façon à limiter les nuisances, notamment sonores, pour les voisins directs.

→ Éléments d'accompagnement

Les volets pourront être :

- roulants avec les coffres dissimulés à l'intérieur du bâtiment ;
- coulissants ;
- ouvrants ;
- cachés derrière un bandeau.



Les pergolas et pare-soleil horizontaux seront constitués de structures légères en bois ou métal et seront autorisés sous réserve qu'ils s'intègrent harmonieusement à la composition du bâtiment.

Ces structures peuvent être support à une végétation grimpante, des toiles tendues, des clins de bois, de métal ou de verre.

Dans le respect des dispositions portées au plan du terrain, un préau intégré à l'architecture de l'habitation et en cohérence avec celle-ci sera autorisé à l'alignement de la voie publique. Celui-ci pourra être utilisé comme aire de stationnement privatif non clos.

Tout dossier de permis de construire ou de déclaration préalable devra mentionner les matériaux et couleurs utilisés.

♦ Traitement des limites de lot

Les éléments de clôture doivent être anticipés lors du projet de construction. Ils doivent de préférence être matérialisés dans le Permis de Construire, pour en vérifier la conformité et assurer une qualité globale à l'échelle du quartier. Si ce n'est pas le cas, ils devront faire l'objet d'une Déclaration Préalable ultérieure.

Le cahier de recommandations paysagères annexé au présent cahier des charges (annexe 3) et le plan de clôtures (annexe 5) définissent les différents types de clôtures pouvant être réalisés.

♦ Stationnement des véhicules

Il devra être réalisé sur le terrain cédé au moins 2 places de stationnement constituées d'un emplacement privatif de 5,00 x 5,00 m minimum non clos ouvert sur la voie publique pouvant recevoir deux véhicules légers.

Pour les lots 9 et 29 ne disposant pas d'un accès sur rue d'une largeur de 5,00m, les deux places de stationnement non closes et leurs espaces de manœuvres associés seront réalisés librement sur la parcelle, mais devront être représentés sur les éléments du Permis de Construire.

Les aires de stationnements non closes devront obligatoirement être traitées avec un revêtement perméable.

♦ Espaces libres et plantations

Les haies, tant à l'alignement qu'en limite séparative, auront un caractère pouvant varier de la haie libre à caractère champêtre ou bocager, à la haie taillée.

Les haies de thuyas, cupressus et lauriers-palme sont à proscrire.

♦ Possibilités maximales d'occupation du sol

La surface maximale de plancher des constructions autorisée sera de 250 m² par lot.



ANNEXE 3

Cahier de recommandations paysagères



RECOMMANDATIONS PAYSAGÈRES

Les prescriptions définies ci-après ont pour but de guider les constructeurs dans l'élaboration de leur projet paysager.

TRAITEMENTS DES LIMITES DE LOTS

Les éléments de clôture doivent être anticipés lors du projet de construction.

Les éléments maçonnés (murs, murets...) doivent systématiquement être enduits sur les 2 faces.

Les éléments de clôtures en PVC sont interdits.

✦ LES LIMITES SUR ESPACES PUBLICS

Lorsque le terrain naturel est en pente, les voies devront être raccordées aux parcelles de façon douce en évitant la création de talus abrupts.

En cas de nécessité technique de réaliser un mur de soutènement, les hauteurs de clôtures seront mesurées à partir du sol naturel. Elles doivent être considérées hors partie soutènement.

L'édification de clôtures n'est pas obligatoire. Dans le cas de réalisation, celles-ci devront répondre aux exigences du PLU et du présent cahier des charges et de son annexe 5 (Plan de clôtures), et seront constituées comme suit :

- Terrains en bordure de voirie et espace public

- Sur la voie d'accès au lot – légende trait discontinu couleur orange sur le plan de clôtures (annexe 5).

Les clôtures seront constituées :

- Soit d'un mur plein d'une hauteur maximale de 1,20m ;
- Soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 1,20m et surmonté d'une grille ouvragée, d'un grillage de couleur foncée ou d'un dispositif à claire-voie, l'ensemble ne dépassant pas 1,60m ;
- Soit d'un grillage ou de tout autre dispositif de qualité (type clôture bois), l'ensemble ne dépassant pas 1,60m, doublé de haies vives composées d'essences locales et variées. Ces dispositifs peuvent comporter un soubassement d'une hauteur maximale de 25cm, sous réserve que l'ensemble ne dépasse pas 1,60m.

Les lames occultantes dans les grillages rigides sont interdites, y compris sur le linéaire en limite latérale de lot compris entre l'alignement sur la rue et la façade de la construction.



➤ **Sur les autres limites avec l'espace public** – légende *trait discontinu couleur rose* sur le plan de clôtures (annexe 5).

Les clôtures seront constituées :

- Soit d'un mur plein d'une hauteur maximale de 1,20m ;
- Soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 1,20m et surmonté d'une grille ouvragée, d'un grillage de couleur foncée ou d'un dispositif à claire-voie, l'ensemble ne dépassant pas 1,60m ;
- Soit d'un grillage ou de tout autre dispositif de qualité (type clôture bois), l'ensemble ne dépassant pas 1,60m, doublé de haies vives composées d'essences locales et variées. Ces dispositifs peuvent comporter un soubassement d'une hauteur maximale de 25cm, sous réserve que l'ensemble ne dépasse pas 1,60m.

Les lames occultantes dans les grillages rigides sont autorisées à l'arrière de la construction, sous réserve d'être en bois. Les lames PVC et constituées d'autres matériaux sont interdites.

Dans un souci de cohérence et de facilité de gestion, il est autorisé pour les fonds de lots 34 et 35 une typologie de clôture identique à celle des limites séparatives.

- **En limite avec la voie primaire de la tranche 4** – légende *trait discontinu couleur violette* sur le plan de clôtures (annexe 5).

L'aménageur prend à sa charge la fourniture et la pose d'une clôture en panneaux rigides de couleur gris anthracite, celle-ci comportera au pied un soubassement béton de 25 cm, le tout faisant 1,60 m maximum, en hauteur homogène.

L'acquéreur prend à sa charge la plantation de haies vives composées d'essences locales et variées et la mise en place éventuelle de lames occultantes bois insérées dans la clôture. Les lames occultantes en PVC et autre matériau que le bois sont interdites.

- **En limite de la rue de la Belle-Etoile** – légende *trait discontinu couleur violette* sur le plan de clôtures (annexe 5).

L'aménageur prend à sa charge la fourniture et la pose d'une clôture en panneaux rigides de couleur gris anthracite, celle-ci comportera au pied un soubassement béton de 25 cm, le tout faisant 1,60 m maximum, en hauteur homogène.

L'acquéreur prend à sa charge la mise en place éventuelle de lames occultantes bois insérées dans la clôture. Les lames occultantes en PVC et autre matériau que le bois sont interdites. Au vu de la haie existante, il n'est pas imposé de plantations complémentaires.

- **En limite avec la zone Az à l'Ouest** – légende *trait continu couleur verte* sur le plan de clôtures (annexe 5).

Les clôtures seront constituées de grillages d'une hauteur maximale de 1,60m et devront être doublées de haies vives d'essences locales et variées pouvant s'inspirer de la palette végétale présente dans l'OAP Trame Verte et Bleue du PLU d'Aubigny-Les-Clouzeaux :



- Soit par conservation de la végétation existante, notamment dans les zones de protection de la végétation identifiées au plan de composition en annexe 6, cette végétation pouvant être renforcée par des plantations complémentaires ;
- Soit uniquement par des plantations à réaliser par l'acquéreur.

✦ LES LIMITES SÉPARATIVES ENTRE LOTS PRIVATIFS

Dès lors que l'acquéreur ne construit pas en limite séparative, celles-ci pourront être constituées de :

- Soit d'un mur plein d'une hauteur maximale de 1,80m. Ces murs pouvant servir d'appui à une pergola ou un préau seront obligatoirement traités sur les deux faces avec le même enduit que la façade de la construction ;
- Soit d'un grillage ou de tout autre dispositif de qualité (type clôture bois), l'ensemble ne dépassant pas 1,80m, doublé de haies vives composées d'essences locales et variées ou de plantes grimpantes. Ces dispositifs peuvent comporter un soubassement d'une hauteur maximale de 25cm, sous réserve que l'ensemble ne dépasse pas 1,80m.

Les lames occultantes sont interdites à l'avant de la construction, quel que soit leur matériau.

Pour les fonds de lots 37 à 41, seuls sont autorisés les grillages à mailles rigides gris anthracites avec soubassement béton de 25cm, le tout faisant 1,80 m maximum. Les lames occultantes sont autorisées, sous réserve d'être en bois. Les lames PVC et constituées d'autres matériaux sont interdites.

✦ DANS TOUS LES CAS

En cas de nécessité technique de réaliser un mur de soutènement, les hauteurs de clôtures seront mesurées à partir du sol naturel. Elles doivent être considérées hors partie soutènement.

Les dispositifs nécessitant des fondations (murs, murs-bahuts, soutènements...) sont interdits dans les zones de protection de la végétation définies au plan de composition (annexe 6) de façon à assurer la protection des systèmes racinaires de la végétation existante.

✦ LES ENCLAVES PRIVATIVES

L'accès véhicules est constitué obligatoirement par des enclaves privatives ouvertes d'au moins 5,00 m de largeur et de profondeur pouvant accueillir 2 véhicules.

Elles peuvent supporter un portail reculé de 5,00 m et/ou un portillon sur un côté.

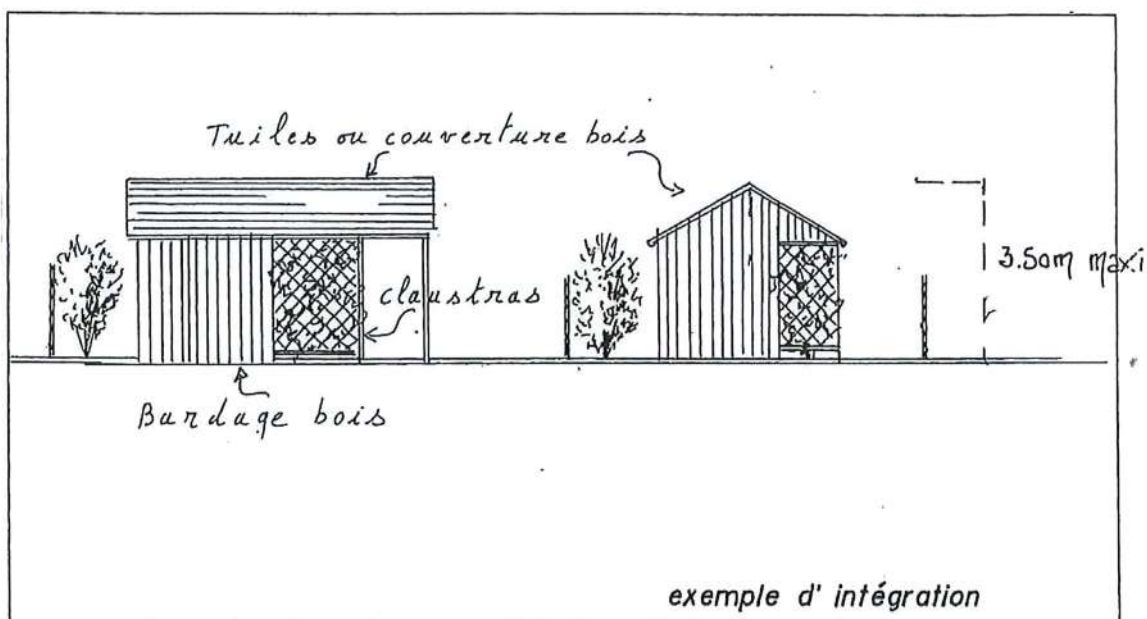
Pour le traitement de ces espaces, il est recommandé aux acquéreurs d'utiliser des matériaux drainants favorisant la perméabilité des sols (dalles ajourées, gravillons, pavés dissociés, etc...).



LES ANNEXES

Les annexes indépendantes en bois, composite ou matériau de qualité à l'exclusion du PVC, sans dalle béton et d'une surface inférieure à 12m², autres que garage, seront autorisées en dehors des zones constructibles en fond de parcelles.

Leurs positionnement et emprises devront respecter la végétation en place dans les zones de protection de la végétation définies au plan de composition.



LES PLANTATIONS

LES HAIES

Bien plus que des murs verts, elles font partie du jardin, elles permettent de délimiter et de personnaliser son jardin sans le cacher.

Ces haies seront constituées d'au moins 3 essences différentes. Le mélange de feuillages persistants et caducs est libre.

Le choix doit porter sur des arbustes de taille et de port différents, aux fleurs, fruits, bois ou feuillages, décoratifs. Cette haie peut être taillée de façon régulière ou non.

Quand il y aura assez d'espace, une plantation sur deux rangs en quinconce pourra être effectuée afin de mettre en valeur chaque arbuste.

Il devra être privilégié :

- Des haies champêtres et arbustives comprenant au moins 1/3 d'espèces persistantes et 2/3 d'espèces caduques (viburnum, cornus, syringa, callicarpa, cotinus, photinia, charme, forsythia,...) ;
- Des haies fleuries pouvant être composée de weigelia, spiraea, deutzia, cornus, escallonia, prunus, viburnum, syringa,

La plantation de plantes grimpantes sur les clôtures est également possible.

Les haies monospécifiques ou composées exclusivement d'essences persistantes sont à éviter (photinia, elaeagnus, cotonéaster, troène du Japon...).



Haie ornementale libre, composée d'arbustes à fleurs et à feuillage décoratif, caduc et persistant.



Haie de mélange à caractère champêtre. en plein été.

(sous réserve de compatibilité avec le type de clôture autorisé)



AMÉNAGEMENT PAYSAGÉ

L'ensemble des habitations et des clôtures crée le cadre de vie. Il est recommandé aux acquéreurs d'observer le quartier et les abords de la parcelle pour repérer les points de vue intéressants à conserver et ceux à masquer.

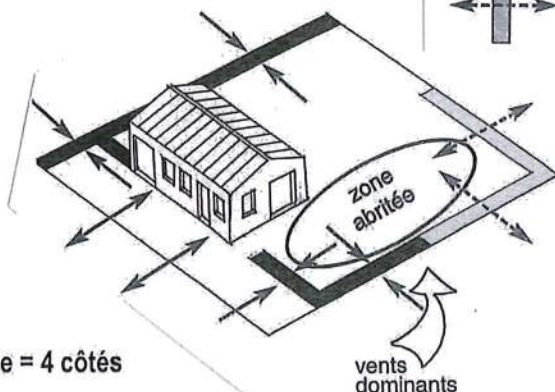
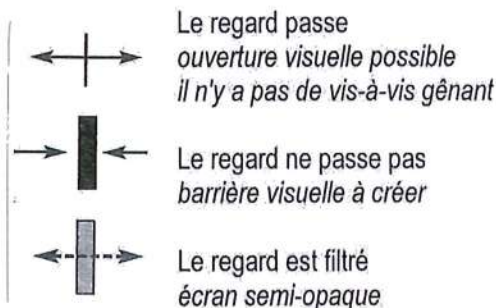
Les éléments favorisant ou défavorisant le bien être devront être identifiés tels que :

Les vis-à-vis, la proximité d'une rue passante, d'un chemin piéton, d'un espace vert, ... pour envisager le type de clôture (palissade, haie, bosquet, ...) et l'emplacement des écrans visuels à implanter.

Dans la parcelle, localisez les espaces qui vont composer votre jardin, en partant de la maison :

- terrasse, espace de repos, pelouse de jeux, jardin potager, verger, carrés de plantes condimentaires, bosquets arborés ...

Le regard et les vents dominants



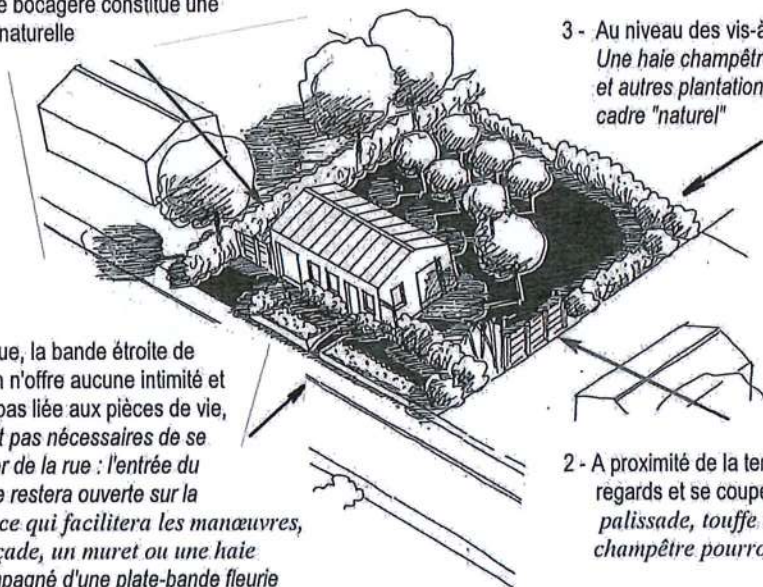
1 parcelle = 4 côtés

4 - La haie bocagère constitue une limite naturelle

3 - Au niveau des vis-à-vis avec les voisins
Une haie champêtre accompagnée de bosquets et autres plantations constituera un cadre "naturel"

1 - Côté rue, la bande étroite de terrain n'offre aucune intimité et n'est pas liée aux pièces de vie, il n'est pas nécessaires de se cacher de la rue : l'entrée du garage restera ouverte sur la voie, ce qui facilitera les manœuvres, en façade, un muret ou une haie accompagné d'une plate-bande fleurie agrémenteront l'entrée et délimiteront le terrain.

2 - A proximité de la terrasse pour s'isoler des regards et se couper des vents dominants, palissade, touffe de bambous, muret et haie champêtre pourront être envisagées.



ANNEXE 4

Recommandations au titre du développement durable et de la réglementation thermique



⇒ PRINCIPES DE CONSTRUCTION

L'orientation de l'habitation est primordiale. Il est particulièrement recommandé de concevoir le plan intérieur de la maison, suivant la course du soleil, les grands principes étant notamment :

- de favoriser l'exposition Sud pour les pièces de vie ;
- de prévoir, si cela est possible, les espaces tampons au Nord (entrée, garage,...).

De même, afin de minimiser les pertes d'énergie, il est recommandé :

- de privilégier des volumes de formes simples, qui, par leur effet de masse, réduisent la prise au vent et les déperditions ;
- d'établir, lorsque cela est possible ou en conformité au plan de composition, la construction en mitoyenneté, notamment par le garage.

Sur le plan paysager, l'implantation d'arbres à feuilles caduques apportera un confort en protégeant les baies orientées au Sud et à l'Ouest qui, agréables l'hiver, peuvent occasionner une surchauffe importante de la maison, l'été.

⇒ CHOIX ÉNERGÉTIQUES

Afin de respecter la réglementation thermique en vigueur à la date de la signature de l'acte d'achat, des recommandations et préconisations sont proposées :

1 - Les étapes de conception

- › Bien analyser et prendre en compte le terrain, l'environnement proche et le microclimat (soleil, vent, végétation).
- › Isoler avec soin pour conserver la chaleur l'hiver et éviter qu'elle ne pénètre durant la saison chaude.
- › Capter le soleil pendant la période de chauffage par les vitrages, une véranda ou des murs massifs, tout en se protégeant du rayonnement d'été.
- › Stocker l'énergie dans la masse du bâtiment et amortir les variations de température grâce à l'inertie thermique.
- › Limiter les infiltrations d'air parasites et prévoir un renouvellement de l'air utilisant au mieux la ventilation naturelle ou une ventilation contrôlée efficace.
- › Laisser largement entrer la lumière du jour pour favoriser l'éclairage naturel, en veillant aux risques d'éblouissement ou de surchauffe.
- › Choisir un appoint de chauffage approprié et peu polluant.
- › Choisir des couleurs d'enduits en harmonie avec l'environnement et l'identité locale.



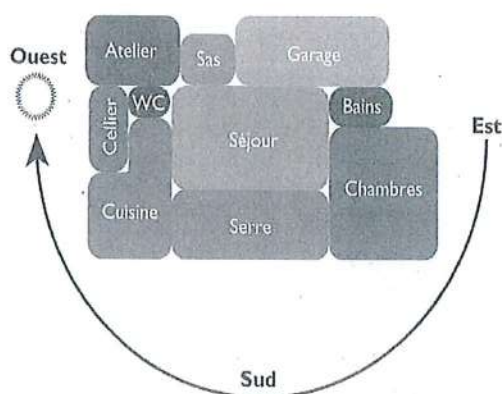
Le CAUE est à votre disposition pour vous conseiller, vous orienter et vous accompagner dans les différentes étapes de votre projet.

2 - La conception architecturale

Une analyse environnementale du site d'implantation du projet est indispensable. Il faut connaître le régime des vents dominants, repérer le relief et la végétation, déterminer si des constructions proches peuvent faire de l'ombre à certaines heures. On cherchera à offrir peu de prise aux vents froids, à privilégier les orientations les plus ensoleillées et à bien capter la lumière et le soleil.

La compacité générale du bâtiment sera une source très importante d'économies aussi bien en énergie qu'en investissement. Les pertes de chaleur sont en effet fonction de la surface des parois en contact avec l'extérieur ou avec le sol : pour un même volume et une même surface, une habitation plus compacte consommera moins d'énergie.

En matière d'orientation et d'architecture, le travail consistera à combiner au mieux les apports du soleil d'hiver et la protection du soleil en été et en mi-saison. Sous réserve d'adaptation et de configuration de la parcelle, les principes de base seront les suivants :



- Les pièces occupées en permanence durant la journée seront de préférence orientées au Sud
- Les chambres seront plutôt situées au Sud et à l'Est, profitant du lever du soleil. Elles garderont leur fraîcheur en fin de journée.
- On veillera à limiter dans la cuisine les apports solaires sur les vitrages sud-ouest, souvent générateurs de surchauffe.
- Une serre ou véranda au sud permettra, tout en apportant de la chaleur en hiver, de créer un espace intermédiaire entre l'intérieur et l'extérieur.
- Les espaces peu ou non chauffés (entrée, annexe, garage) seront plutôt disposés à l'ouest ou au Nord. L'emplacement du garage pouvant toutefois avoir une incidence sur la santé des occupants, il pourrait être judicieux d'éviter d'intégrer celui-ci au bâtiment et de privilégier une implantation accolée ou séparée.



Les données ci-après proposent un aménagement optimal de l'intérieur des maisons vis-à-vis de l'orientation sur la rue.

✦ Orientation Nord sur la rue

Les pièces à vivre devront être situées à l'arrière de l'habitation car le soleil y sera présent tout l'après-midi, mais des masques doivent être posés sur les ouvertures.

Suivant les lots, les chambres pourront être situées au Nord-Est ou Est pour recevoir le soleil matinal.

✦ Orientation Ouest sur la rue

Les pièces à vivre pourront être positionnées en bordure de rue ou situées plein Sud.

Les pièces à besoin en énergie faible (garage, SdB) seront situées au Nord de la maison.

Il sera privilégié les chambres côté Est pour profiter du soleil matinal sans être gêné par la chaleur.

✦ Orientation Est sur la rue

Les pièces à vivre pourront être situées en Sud-Ouest ouvrant sur le jardin, avec des débords de toitures.

Les pièces à besoin faible en énergie (garage, SdB) seront situées en limite de propriété au Nord.

Les chambres pourront être positionnées en partie Est.



3 - L'isolation

L'isolation joue un rôle toujours bénéfique en hiver, elle ralentit la fuite de la chaleur du logement vers l'extérieur. En été, au contraire, elle rafraîchit l'habitat en limitant les apports de chaleur.

L'isolation évite également les condensations et les impressions de "mur froid" qui obligent à surchauffer l'air pour conserver un niveau de confort suffisant.

Il est par ailleurs indispensable, quels que soient les systèmes constructifs ou d'isolation, de veiller au traitement des ponts thermiques de structure comme ceux liés à l'insertion des coffres de volets roulants, baies, loggia, etc.

4 - Les vitrages

Le choix des fenêtres, portes et portes fenêtres aura un poids important, que ce soit en termes de confort visuel, de consommation d'énergie et de confort d'été.

Des masques et brise soleil offriront des protections efficaces. Leur intérêt majeur sera de les placer sur des ouvertures au Sud de la maison.

Ils permettent en effet un apport maximum de chaleur. En été le soleil étant haut dans le ciel, ces pièces sont éclairées mais la chaleur et le rayonnement du soleil sont tempérés par ces installations.

En hiver, ils n'empêchent pas de capter les rayons et la chaleur du soleil qui est situé plus bas à l'horizon, pénétrant ainsi dans ces pièces.

• Fixes

- Pergola
- Débords de toiture
- Véranda



♦ Stores brises soleil : intérieur ou extérieur



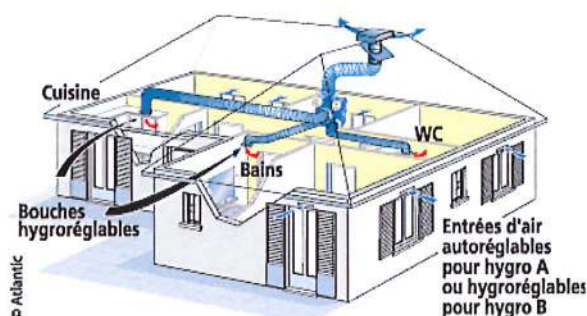
5 - Ventilation

La ventilation est essentielle pour obtenir une bonne qualité de l'air et évacuer la vapeur d'eau par l'usage du logement et assurer la pérennité du bâtiment. Elle peut représenter de quelques kWh/m².an à plus de 15 kWh/m².an.

Le rôle essentiel d'une ventilation est donc de garantir la qualité sanitaire de l'air tout en limitant les consommations d'énergie pour le chauffage de l'air et le fonctionnement des ventilateurs.

L'utilisation d'un système de ventilation performant sera primordiale.

- Ventilation hygroréglable : économie d'énergie par ajustement des débits d'air au besoin
- Ventilation double flux : économie d'énergie par échange de chaleur entre l'air extrait et l'air entrant.



6 - Le chauffage

Dans le cadre d'un logement basse consommation, on utilisera généralement l'une des techniques suivantes pour la production de chaleur :

- La chaudière à condensation au gaz avec émetteurs à eau basse températures (plancher chauffant ou radiateur).
- La pompe à chaleur ayant un COP annuel (Coefficient de Performance - Rendement) supérieur ou égal à 3,5 avec émetteurs à eau basses températures (plancher chauffant ou radiateur).
- La chaudière à bois automatisée de classe 3 qui utilise une énergie renouvelable et offre, via son système automatisé, une garantie de combustion régulée et optimisée suivant les besoins.
- Le chauffage solaire, combinant des panneaux solaires et un système de stockage (ballon sur-isolé ou dalle épaisse) à une émission basse température, permettant de couvrir 30 à 60 % des besoins de chauffage. Il sera utilisé conjointement à un autre système.

7 - Energie solaire

Les constructions devront dans la mesure du possible prévoir un pan de toit exposé au Sud incliné de 30 à 45 % permettant l'installation d'un ou plusieurs capteurs solaires ou photovoltaïques sur toiture.



8 - Gestion de l'eau

Il est recommandé de réduire les consommations d'eau par des équipements favorisant les économies :

- L'économiseur d'eau (aérateur s'adaptant sur les robinets et permettant de réduire le débit d'eau) ;
- Les mitigeurs à températures préréglées ;
- Les sanitaires à double débit ;
- Le recyclage des eaux pluviales par la mise en œuvre d'un système de récupérateur associé à une citerne enterrée et permettant l'arrosage du jardin, l'alimentation du lave-linge ainsi que la chasse d'eau des toilettes ;
- Le positionnement de la production d'eau chaude sanitaire à proximité de la cuisine et de la salle de bains limitera les pertes en ligne.

NB : L'usage des produits phytosanitaires de traitements des maladies, des parasites ou des adventices en extérieur, à proximité des exutoires, sur des revêtements imperméabilisés seront à proscrire pour préserver la qualité de l'eau, la vie au sol (lombrics, micro-faune), les insectes pollinisateurs,

9 - Les forages domestiques

Tout particulier utilisant ou souhaitant réaliser un ouvrage de prélèvement d'eau souterraine (puits ou forage) à des fins d'usage domestique doit déclarer cet ouvrage ou son projet en mairie.

La loi sur l'eau et les milieux aquatiques du 30 Décembre 2006 a introduit l'obligation de déclarer en mairie les ouvrages domestiques, existants ou futurs, et à conférer aux services de distribution d'eau potable la possibilité de contrôler l'ouvrage de prélèvement, les réseaux intérieurs de distribution d'eau ainsi que les ouvrages de récupération des eaux de pluie.

Optez pour des appareils économes

La robinetterie

Les mitigeurs sont pourvus d'une seule manette qui permet de régler simultanément le débit et la température de l'eau. Ils limitent ainsi le gaspillage. Il existe aussi des mitigeurs à double débit. Une manette vous permet de régler le débit souhaité suivant l'usage.

Les robinets thermostatiques sont constitués de 2 poignées. Ils permettent de régler la température au degré près dès l'ouverture de l'eau.

Ces deux types de robinets seront encore plus économes en eau si vous les équipez d'un mousseur auto-régulé.

Les mousseurs auto-régulés se vissent sur l'embout du robinet et mélangent l'air et l'eau sous pression. Ils sont pourvus d'un réducteur de débit permettant de passer de 12-15 litres par minute. Quelle que soit la pression dans votre installation, le débit de l'eau à la sortie du robinet sera constant.

Les sanitaires

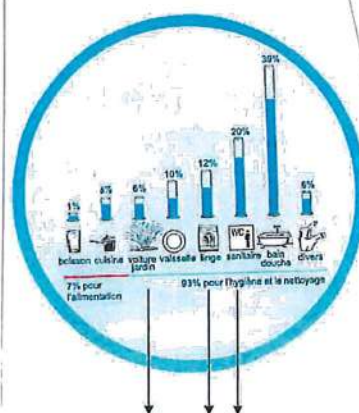
Chasses d'eau double flux 3-6 Litres

Comparées aux chasses d'eau traditionnelles, elles permettent de réduire jusqu'à 50 %, le volume d'eau par utilisation.

Les pommes de douches économes permettent de diminuer le débit en passant de 12-15 litres à 7-10 litres par minute sans diminuer la sensation du jet.

Il existe également des régulateurs de débit qui s'installent entre le robinet et le flexible de la douche. Ils donnent un débit constant quelle que soit la pression dans votre installation.

Exemple de consommation d'eau dans une habitation.



Economie d'eau possible dans le cas d'un double réseau réalisé à partir d'une cuve enterrée conformément à l'arrêté du 21 Août 2008.

Vendée Eau - Espace environnement



10 - Recyclage des déchets ménagers et des végétaux

Il est recommandé de mettre en œuvre des dispositifs particuliers de collecte et de traitement des déchets ménagers et verts :

- Réserver un emplacement pour entreposer les bacs nécessaires au tri et favoriser ainsi leur emploi ;
- Gérer les déchets organiques localement par compostage des déchets de table (épluchures, légumes et fruits abîmés,...) ou par un paillage aux pieds de haies et d'arbres. Des renseignements utiles et des composteurs en bois sont disponibles aux services environnement et tri des déchets de LA ROCHE-SUR-YON AGGLOMERATION.



Paillage au pied d'un arbre

Les déchets verts que sont les résidus de tonte et les feuilles mortes, peuvent être recyclés sur la parcelle pour le "paillage" des haies et des arbres isolés, ce qui évite l'emploi des désherbants chimiques. Ils peuvent également être compostés à l'air libre ou dans des composteurs fermés.

Exemple de composteur individuel.

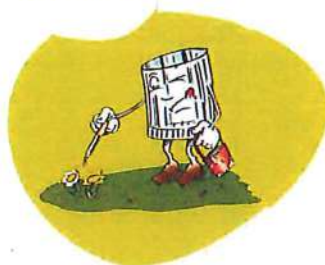
Ceux-ci seront placés sur une aire bien délimitée située le plus possible en arrière des bâtiments.

Tout point de cette aire devra être à 1,00 m minimum des limites séparatives.



- Eviter la tonte de pelouse trop rase favorisant le développement des indésirables (plantin, pissenlits,...), de plus, cette pratique minimise le dessèchement en été donc la consommation d'eau par arrosage :
 - limiter tout apport de produit de traitement du sol qui tue les lombrics ;
 - privilégier la plantation de couvre sol ;
 - privilégier les paillis organiques (copeaux de bois, broyats de souches issus du recyclage des déchets verts ligneux) ;
 - proscrire les films plastiques et autres toiles couvrantes non biodégradables ou difficilement recyclables ;
 - maîtriser les nuisances olfactives que peut parfois générer le stockage de certains types de déchets.

Je jardine, c'est mieux



Entretenez facilement
vos allées goudronnées et vos terrasses
avec un désherbeur à gaz ou à l'eau de cuisson. Pour les
allées gravillonnées, sablées, appliquez une toile géotextile
avant leur implantation. Limitez leur largeur et avec une
binette, les herbes ne résisteront pas.

Préférez les plantes
vivaces et le paillage
dans vos parterres de fleurs
pour éviter d'arroser souvent.

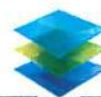
N'hésitez pas à tondre
plus haut votre pelouse, cela limite
la mousse et les insectes auxiliaires du jardin
peuvent s'y développer.

Pensez à associer les
plantes qui se protègent entre elles
dans votre potager.



ANNEXE 5

Plan de clôtures



DEPARTEMENT DE LA VENDEE

Commune de AUBIGNY

ZAC DE LA BELLE ETOILE

ANNEXE 5 - Plan de clôtures

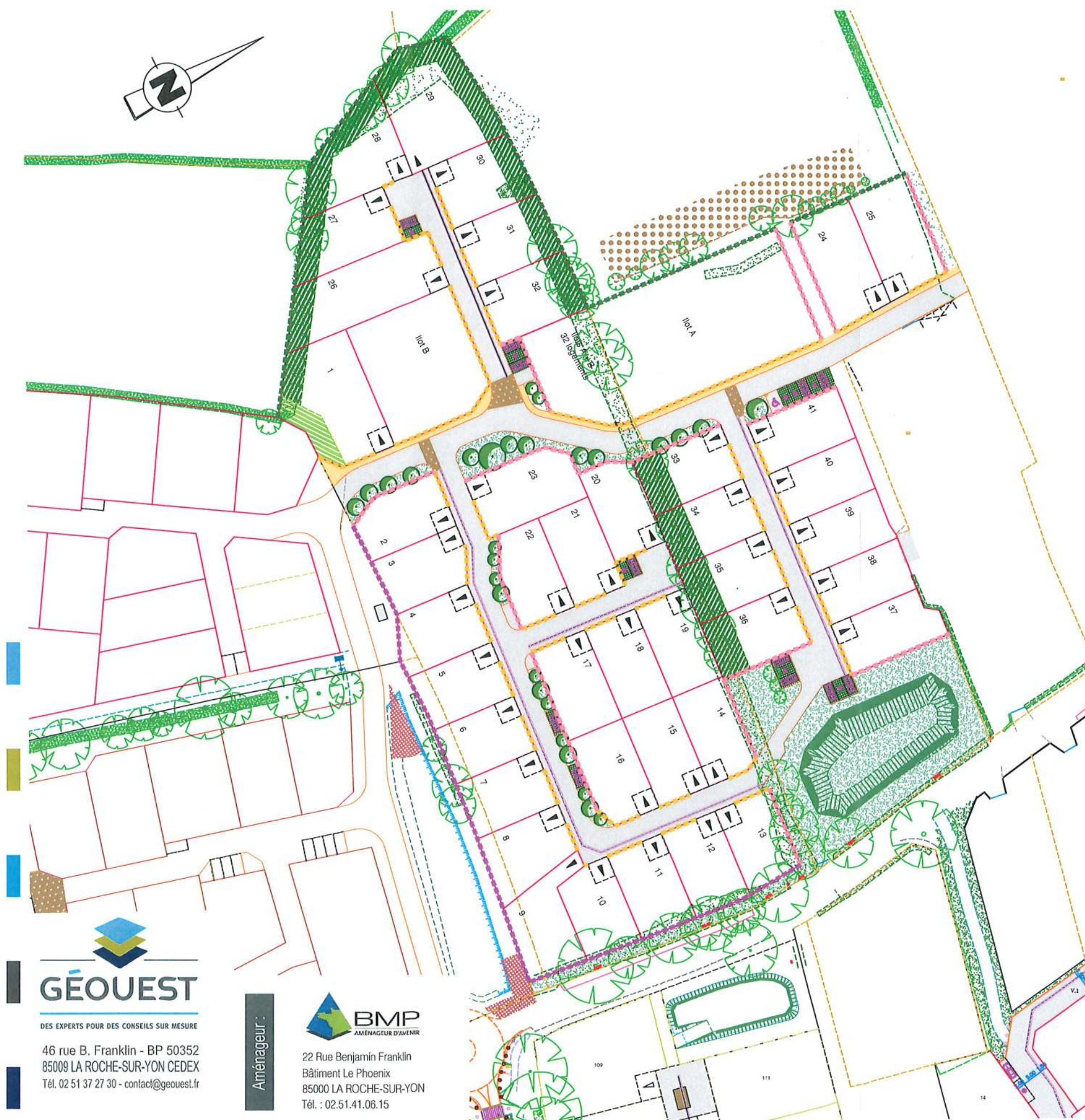
Plan de clôture annexe au règlement écrit du cahier des charges :

NB : Les dispositifs nécessitant des fondations (murs, murs-bahuts, soutènements...) sont interdits dans les zones de protection de la végétation.

Les éléments maçonnés (murs, murets...) doivent systématiquement être enduits sur les 2 faces.
Les éléments de clôtures en PVC sont interdits, y compris les lames occultantes.

- Clôture en façade sur la voie d'accès au lot :
 - Mur de hauteur maximale 1,20m ;
 - OU mur-bahut réhaussé d'un dispositif à claire-voie, l'ensemble ne dépassant pas 1,60m ;
 - OU grillage ou tout autre dispositif de qualité (type clôture bois), l'ensemble ne dépassant pas 1,60m, doublé de haies vives composées d'essences locales et variées. Les lames occultantes dans les grillages rigides sont interdites, y compris sur le linéaire en limite latérale de lot compris entre l'alignement sur la rue et la façade de la construction.
- Clôture en bordure de voie ou espace public, ne portant pas l'accès au lot :
 - mur de hauteur maximale 1,20m ;
 - OU mur-bahut réhaussé d'un dispositif à claire-voie, l'ensemble ne dépassant pas 1,60m ;
 - OU grillage ou tout autre dispositif de qualité (type clôture bois), l'ensemble ne dépassant pas 1,60m, doublé de haies vives composées d'essences locales et variées. Les lames occultantes bois sont autorisées uniquement à l'arrière de la construction.
- Clôture en limite avec la voie primaire de la tranche 4 et en limite avec la rue de la Belle Etoile :
 - L'aménageur prend à sa charge la fourniture et la pose d'une clôture en panneaux rigides de couleur gris anthracite, celle-ci comportera au pied un soubassement béton de 25 cm, le tout faisant 1,60 m maximum.
 - Pour les lots 2 à 8 et côté Sud du lot 9, l'acquéreur prend à sa charge la plantation de haies vives composées d'essences locales et variées et la mise en place éventuelle de lames occultantes bois insérées dans la clôture.
 - Pour les lots 10 à 13 et côté Est du lot 9, l'acquéreur prend à sa charge la mise en place éventuelle de lames occultantes bois insérées dans la clôture.
- Clôture en limite avec la zone Az :
 - Grillages d'une hauteur maximale de 1,60m doublés de haies vives d'essences locales et variées.
 - Soit par conservation de la végétation existante, notamment dans les zones de protection de la végétation, cette végétation pouvant être renforcée par des plantations complémentaires ;
 - Soit uniquement par des plantations à réaliser par l'acquéreur.
- Clôture en limites séparatives :
 - Mur plein enduit d'une hauteur maximale de 1,80m ;
 - OU grillage ou de tout autre dispositif de qualité (type clôture bois), l'ensemble ne dépassant pas 1,80m, doublé de haies vives composées d'essences locales et variées ou de plantes grimpantes. Les lames occultantes sont interdites à l'avant de la construction.

Pour les fonds de lots 37 à 41, seuls sont autorisés les grillages à mailles rigides gris anthracites avec soubassement béton de 25cm, le tout faisant 1,80 m maximum. Seules les lames occultantes bois sont autorisées.



GÉOUEST
DES EXPERTS POUR DES CONSEILS SUR MESURE

46 rue B. Franklin - BP 50352
85009 LA ROCHE-SUR-YON CEDEX
Tél. 02 51 37 27 30 - contact@geouest.fr

Aménageur :



22 Rue Benjamin Franklin
Bâtiment Le Phoenix
85000 LA ROCHE-SUR-YON
Tél. : 02.51.41.06.15

DATE 05/05/2025
ECHELLE 1/1000

ANNEXE 6

Plan de composition et d'espaces verts

Ce document non contractuel annexé au présent cahier des charges est donné à titre purement indicatif et donne l'orientation générale de la tranche concernée.



Zone d'Aménagement Concerté
"La Belle Etoile" - Tranche 5

ANNEXE 6 - Plan de composition et d'espaces verts

DOSSIER		L24.168	
Référence AUTOCAD		L24168.DWG	
Référence PLAN		L24168-PA4-T5.PDF	
Planimétrie		LAMBERT II	
Nivellement		NGF-IGN69	
Echelle : 1/500			
Index	Date	Dessinateur	Vérificateur
A	04.07.2024	B. RIVALLIN	G. DAVI-D
B	12.09.2024	L. DONDIANAS	
C	19.11.2024	B. RIVALLIN	L. DONDIANAS
D	10.02.2025	L. DONDIANAS	
E	03.03.2025	B. RIVALLIN	L. DONDIANAS
F	20.03.2025	B. RIVALLIN	L. DONDIANAS
G	20.03.2025	B. RIVALLIN	L. DONDIANAS

Ajus des numéros de voies

Ajus tranches tous az et stationnements

modif lots 33 & 26

Echange 9 et B et lots 24-25

LÉGENDE

- | | |
|---|--|
|  | Périmètre de la tranche |
|  | Limite de tranche de travaux |
|  | Zone d'implantation du bâtiment principal
(des annexes ainsi que la réalisation de piscines seront autorisées en dehors de cette zone suivant prescriptions du règlement) |
|  | Zone non constructible de protection de la végétation existante
(des oris de jardins seront autorisés sous réserve qu'ils respectent la végétation existante) |
|  | Servitude tous réseaux (zone non constructible) |
|  | Emplacement obligatoire et unique du parking privatif non clos
(dimension 5.00m x 5.00m minimum)
Tout autre accès sera interdit. |
|  | Arbres existants à conserver au maximum |
|  | Arbres existants supprimés |
|  | Plantation projetée (emplacement de principe) |
|  | Surface paysagée (engazonnement, massif, noue) |
|  | Aire de dépôt des ordures ménagères |
|  | Emplacement des boîtes aux lettres collectives |
|  | Emplacement des places de stationnement publiques |

Nota :

☞ La superficie des lots est donnée à titre indicatif, elle ne sera définitive qu'après bornage.

