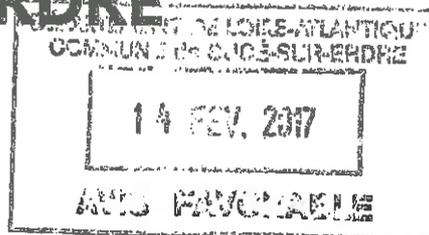




Les Jardins de Procé - Zone Est

PA10. Règlement-Cahier des charges

Route de Procès- SUCE SUR ERDRE



Vu pour être annexé
à l'arrêté municipal du 14 FEB. 2017
L'Adjoint à l'Urbanisme

Valérie NIESCIEREWICZ

Version du : 01/03/2017

Modifié le : 20/01/2017



Adresse d'ouvrage :
Procé-sur-Erdre Promotion
Route de Thessalie - BP 4439-LA CHAPELLE SUR ERDRE-44241
02.28.01.28.30- Email : patrick.perion.direction@perion-immobilier.com

Architecte Urbaniste :
Dominique DUBOIS
Allée Guillaume Dupuytren-SAINT-HERBLAIN-44800
06.19.42.22.63-Email : ddubois.archi@gmail.com

Adresse d'œuvre :
EIS
Route de la Planchonnais-SAINTE-LUCE-SUR-LOIRE-44980
02.51.85.02.03-Email : info@agels-ge.fr



Dominique DUBOIS
Architecte Urbaniste



TABLE DES MATIÈRES

TABLE DES MATIÈRES	2
RÈGLEMENT	3
DÉFINITIONS	3
ARTICLE 1 - GÉNÉRALITÉS ET CHAMP D'APPLICATION	3
ARTICLE 2 - DESTINATION DES LOTS	4
ARTICLE 3 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX	4
ARTICLE 4 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	4
ARTICLE 5 - VOIRIE, ACCÈS DES LOTS ET STATIONNEMENT DES VÉHICULES	4
ARTICLE 6 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS ET ADAPTATION AU SOL NATUREL	5
ARTICLE 7 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS	5
TOITURES	5
SOUS SOL	6
LES ENDUITS DE FAÇADE	6
ARTICLE 8 - CHEMINÉES	6
ARTICLE 9 - FERMETURES	6
ARTICLE 10- CLÔTURES	6
1. EN LIMITES DE VOIRIE	7
2. LES CLÔTURES EN LIMITES AVEC UN CHEMINEMENT PIÉTON OU UN ESPACE VERT	9
3. EN LIMITE SÉPARATIVE AVEC DEUX PARCELLES PRIVÉE	11
4. EN LIMITE D'ACCÈS DE LOTS MITOYENS	12
ARTICLE 11- ABRIS DE JARDINS	14
ARTICLE 12 - COLLECTE DES DÉCHETS	14
ARTICLE 13- ENTRETIEN	14
TABLEAU DE RÉPARTITION DES SURFACES	15
CAHIER DES CHARGES	16
ARTICLE 1 - OBJET DU CAHIER DES CHARGES	16
ARTICLE 2 - VISA	16
ARTICLE 3 - MESURAGE, BORNAGE ET IMPLANTATION	16
ARTICLE 4- CLÔTURES	17
1. EN LIMITES DE VOIRIE	18
2. LES CLÔTURES EN LIMITES AVEC UN CHEMINEMENT PIÉTON OU UN ESPACE VERT	20
3. EN LIMITE SÉPARATIVE AVEC DEUX PARCELLES PRIVÉE	22
4. EN LIMITE D'ACCÈS DE LOTS MITOYENS	23
CHOIX DES ESSENCES	25
PALETTE VÉGÉTALE PRÉCONISÉE	25
BON À SAVOIR : ARROSAGE, DÉSHÉBAGE, ET PAILLAGE ...	27
ANNEXE 1 : PRESCRIPTIONS TECHNIQUES	28
LIMITE DES PRESTATIONS DUES PAR L'AMÉNAGEUR ET L'ACQUÉREUR	28
ANNEXE 2 : SCHÉMA TYPE D'IMPLANTATION DES CLÔTURES SUR UN LOT	30
ANNEXE 3 : SCHÉMA TYPE D'IMPLANTATION DE MAISONS	31
LOT NORD	31
LOTS SUD	31
LOTS EST-OUEST	32

RÈGLEMENT

DÉFINITIONS

Domaine public

"Il est des choses qui n'appartiennent à personne et dont l'usage est commun à tous. Des lois de police règlent la manière d'en jouir¹."

Espaces communs

Un espace commun est un espace partagé, par opposition à l'espace privatif. La notion d'espaces communs est différente de la notion d'espaces ou d'équipement collectifs ou publics. Elle renvoie ici à la création ou l'aménagement pour les besoins du lotissement de voies de circulation, d'accès, d'aires de stationnement, d'aires de jeux, d'espaces verts,...

Liaisons douces

Une liaison douce est un cheminement dédié aux modes de transports "doux" comme le vélo, le roller, la trottinette, la marche à pied...

Mitoyenneté

Un mur (ou clôture) mitoyen est un mur qui appartient indivisément à chacun des deux voisins. Ils ne sont pas propriétaires du mur jusqu'à son axe médian : ce mur est commun entre eux deux, ils en sont copropriétaires.

Lot libre

Un lot libre est une parcelle sur laquelle va se construire une maison individuelle libre de constructeur. Une maison = un logement.

Ilot

Un ilot est un terrain sur lequel va se construire un projet de plusieurs logements. Pour l'ensemble des ilots, il est recherché une unité et une cohérence des constructions. A noter que les logements d'un même ilot seront réalisés par un même concepteur.

ARTICLE 1 - GÉNÉRALITÉS ET CHAMP D'APPLICATION

Le règlement applicable dans ce lotissement est celui du secteur dans lequel est situé le terrain dans le Plan Local d'Urbanisme (PLU) en vigueur à la date d'obtention du Permis d'Aménager. Il est complété par le présent règlement et cahier des prescriptions et recommandations architecturales.

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du lotissement. Son objet est de fixer l'organisation et le fonctionnement du lotissement. Il est opposable à quiconque détient à quelque titre que ce soit un terrain compris dans le périmètre du lotissement. Les acquéreurs ou occupants du lotissement seront tenus de respecter intégralement les conditions prévues au présent règlement et cahier des prescriptions et recommandations architecturales.

En cas de contradiction avec le PLU, pour une règle moins contraignante que celle de ce dernier, seul le règlement du PLU s'appliquera.

Il doit être rappelé dans tout acte translatif ou locatif des parcelles à l'occasion de chaque vente ou de chaque location, de revente ou de locations successives.

Le complément graphique du présent règlement est le plan de composition d'ensemble du projet ([PA4. PLAN DE COMPOSITION D'ENSEMBLE DU PROJET](#)).

¹ Article 714 du Code Civil français

ARTICLE 2 - DESTINATION DES LOTS

L'ensemble immobilier est essentiellement destiné à l'habitation. Toutefois, l'exercice des professions libérales ou autres activités tertiaires est autorisé dans la mesure où il n'entraîne aucune nuisance pour l'environnement.

ARTICLE 3 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Chaque lot sera raccordé aux frais de l'acquéreur sur les réseaux eau potable, eaux usées, électricité, téléphone et gaz.

Pour tous ces réseaux, des antennes sont réalisées par le lotisseur, afin d'éviter ultérieurement toute dégradation de la chaussée et des trottoirs. Aux lieux précisés sur l'acte de vente, aucune modification ne sera autorisée.

Conformément à l'article 1AUh4 du PLU, il sera demandé à chaque acquéreur de lots d'une superficie supérieure à 250m², de mettre en place sur l'assiette de la parcelle, une cuve de rétention de 4m³ minimum ou à défaut seront stockées dans une cuve de récupération enterrée de 4m³ minimum.

Les acquéreurs sont responsables des dégradations causées aux espaces communs et devront assumer les coûts de la remise en état. Les constructions seront raccordées aux réseaux électrique et téléphone par des câbles enterrés.

ARTICLE 4 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

L'implantation des maisons doit tenir compte de plusieurs critères :

- L'ensoleillement
- la gestion de la mitoyenneté
- La perception des volumes depuis l'espace public.
- L'aménagement paysagé de la parcelle

Les implantations seront conformes aux principes définis au plan de composition d'ensemble du projet ([PA4. PLAN DE COMPOSITION D'ENSEMBLE DU PROJET](#)) et au plan de vente.

L'étude d'avant-projet, avant dépôt du Permis de Construire, fera obligatoirement l'objet d'un avis de l'architecte conseil de l'opération. Le dossier de Permis de Construire ne pourra être déposé en mairie qu'avec le visa favorable de cet architecte conseil.

L'emprise d'implantation est définie graphiquement sur le plan de composition parcellaire et le plan de vente.

Les implantations devront se conformer aux documents présentés en annexe du présent cahier des Prescriptions et Recommandations Architecturales, elles devront tenir compte de l'orientation principale du lot (Nord, Sud, Est/Ouest, ou Nord-Ouest/Sud-est)).

Les zones d'implantation prédéterminée des volumes RDC et R+1 pourront varier d'1 m en + ou en - pour permettre une meilleure adaptabilité des projets.

Toutefois les implantations devront être conformes aux règles du PLU.

Les espaces verts et cheminements piétons ne détermineront pas d'obligation particulière d'implantation.

Les ilots A.E et B.E ne font pas apparaître sur le plan de composition ([PA4. PLAN DE COMPOSITION D'ENSEMBLE DU PROJET](#)) de zones constructibles. Ces ilots seront traités par un seul constructeur/promoteur qui devra se conformer aux règles du PLU et au visa de l'architecte.

Les abris de jardins seront implantés en respectant au minimum un retrait de 3m des limites donnant sur des espaces communs (voirie, chemin piéton, espace vert,...). Sur les autres limites l'implantation de ces abris devra respecter les règles du PLU.

ARTICLE 5 - VOIRIE, ACCÈS DES LOTS ET STATIONNEMENT DES VÉHICULES

La voirie prévue pour l'opération desservira l'ensemble des lots qui auront chacun un accès direct sur cette voirie.

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions sera assuré sur l'emprise du lot, en dehors des voies de circulation publiques.

Afin d'éviter le plus possible le stationnement précaire des usagers sur la voirie, il sera imposé sur chaque lot un emplacement de 5,00m minimum de profondeur par 6,00m minimum de largeur, cet emplacement sera positionné sur le plan de vente.

L'accès à ces places de stationnement devra impérativement rester ouvert sur le domaine public (à ce titre, les portails de toute nature seront interdits).

Ces places peuvent être éventuellement couvertes par un système de type "carport" en toit terrasse implanté à l'alignement avec le domaine public.

En dehors de ces 2 places de parkings, les garages intégrés dans le volume bâti sont autorisés.

D'une manière générale, les acquéreurs des lots devront tenir compte, lors de l'élaboration de leur projet de construction, des contraintes liées à la présence des ouvrages d'équipements collectifs et individuels (coffrets de comptage électricité, alimentation en eau potable, téléphone, candélabre d'éclairage public, bornes pavillonnaires PTT, poteau incendie) qui pourraient exister en façade de leur lots. Aucun équipement collectif énuméré ci-dessus ne pourra être déplacé.

ARTICLE 6 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS ET ADAPTATION AU SOL NATUREL

Les hauteurs à l'égout seront, pour les maisons individuelles de :

- 3,20m maxi sur sol fini intérieur pour les parties en RDC,
- 5,50m maxi sur sol fini du RDC intérieur pour les parties en R+1.

Dans le cas d'un toit terrasse, la hauteur maxi à l'acrotère est fixée à :

- 3,50m pour les parties en RDC.

Pour certains lots, une zone d'implantation des volumes en étage et en RDC est indiquée sur le plan de composition d'ensemble du projet ([PA4. PLAN DE COMPOSITION D'ENSEMBLE DU PROJET](#)) et le plan de vente du lot. Cette zone pourra varier d'1 m en + ou en - pour permettre une meilleure adaptabilité des projets

Toutefois les implantations devront être conformes aux règles du PLU.

Les lots greffés d'une obligation de cote de dalle devront obligatoirement la respecter ([PA4. PLAN DE COMPOSITION D'ENSEMBLE DU PROJET](#)).

Sur certains lots une cote de dalle à respecter est indiquée sur les plans de vente. Cette dernière devra être obligatoirement respectée.

ARTICLE 7 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

L'architecture proposée devra parfaitement s'insérer dans le milieu bâti ou naturel existant.

Des matériaux modernes pourront être utilisés si le projet de construction les justifie, ils ne seront pas employés en imitation de matériaux traditionnels, leur matière et leur couleur devront permettre une parfaite intégration de la construction.

Il est fortement conseillé dans la conception des projets d'opter pour une architecture résolument contemporaine en adéquation avec son temps et répondant aux mieux aux contraintes énergétiques par des volumes simple fermés sur le nord et ouvert coté sud.

L'adaptation au sol devra être particulièrement étudiée.

Toitures

Les couvertures en tuiles, en zinc ou métallique ne sont pas autorisées.

La couverture en ardoise est autorisée dans une double pente de 35° à 40° à deux versants. Pour les volumes couverts en ardoise, les toits à 4 pentes ne sont pas autorisés.

Des toitures terrasses avec acrotères horizontales pourront également être acceptées seulement sur les volumes en RDC.

Sous Sol

Ils ne sont pas autorisés.

Les enduits de façade

La teinte des enduits devra être neutre et claire.

Seules les finitions « lisses » et « gratté » seront acceptées.

On évitera les bandes d'enduit de couleur différentes entre les ouvertures, qui surchargent les façades.

Des variantes aux préconisations précédentes pourront être acceptées dans le cadre de conception résolument contemporaine suivant l'avis de l'architecte conseil.

Les maisons en ossature bois, avec parement bois, sont autorisées. On privilégiera une pose « verticale » pour les parements et une teinte naturelle pour le bois.

ARTICLE 8 - CHEMINÉES

Les souches seront de préférence dans le plan des pignons et axées sur le faîtage. Elles ne présenteront pas de tablettes saillantes (dimensions mini 1,00m dans le plan du pignon par 0,60 de profondeur).

Dans le cas d'une architecture contemporaine, les tubes inox ou laqués noir sont autorisés.

ARTICLE 9 - FERMETURES

Les volets battants pourront être admis à condition d'être sans écharpes et d'être de coloris pastel (Bleu clair, Vert clair, Gris perle etc. ...) Les volets battants PVC Blanc sont interdits.

Les volets roulants PVC blanc sont autorisés.

ARTICLE 10- CLÔTURES

Dans le cadre du projet d'aménagement, il est défini quatre types de clôtures envisageables en fonction de la situation :

1. Les clôtures en limite de voirie,
2. Les clôtures en limites avec un cheminement piéton ou un espace vert,
3. Les clôtures en limite de deux parcelles privatives,
4. Les clôtures en limite d'accès de lots mitoyens.

La distinction entre ces trois types de clôtures est symbolisée sur les plans du lotissement (**PAB₆ PLAN D'AMÉNAGEMENT DES EV**) ainsi que sur les plans de vente.

Ces clôtures et haies devront obligatoirement figurées sur les plans des Permis de Construire des lots en précisant les essences envisagées.

Sur les lots dont l'emplacement de la haie à planter est compris dans la zone constructible, l'implantation du bâtiment prévaudra sur la plantation de cette haie. De ce fait, les emplacements qui ne seront pas bâtis seront donc plantés par l'aménageur.

1. En limites de voirie

Ces clôtures sont matérialisées sur le plan d'aménagement des espaces verts ([PAB₆](#), [PLAN D'AMÉNAGEMENT DES ESPACES VERTS](#)) par un trait bleu clair.

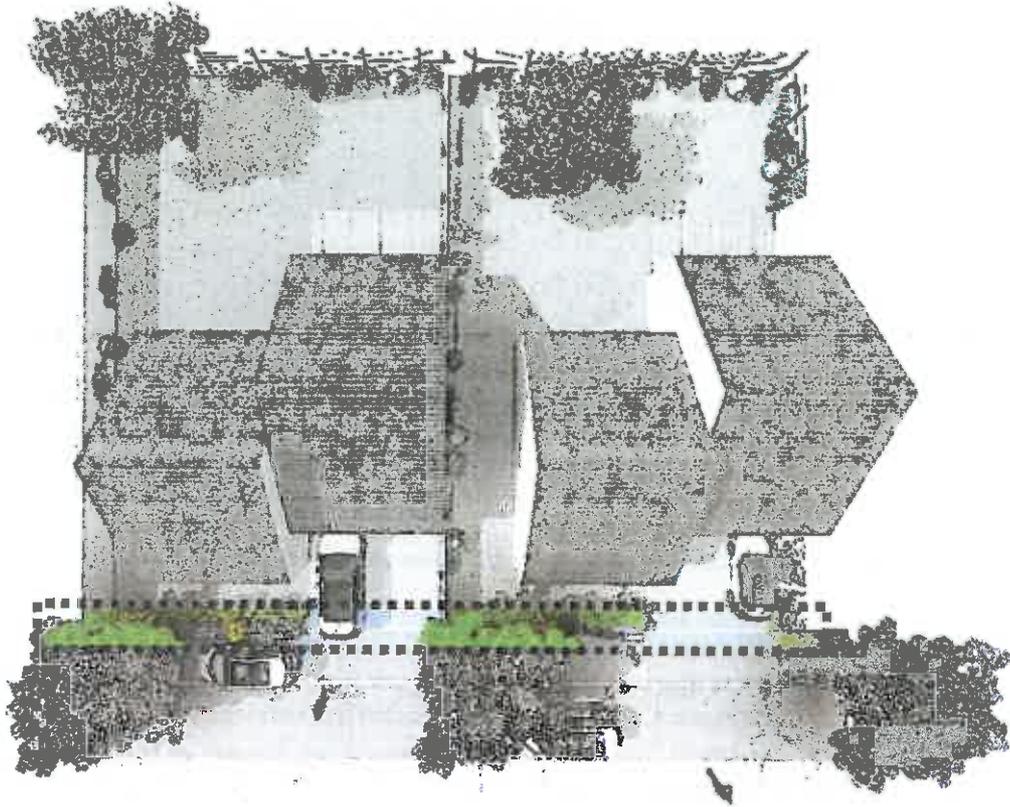


Figure 1 : Situation des haies en limites de voirie

Les clôtures en façade seront obligatoirement constituées d'une haie d'essences variées. Cette haie en limite de voirie sera plantée par l'acquéreur et ne pourra excéder 1.8m. Elle sera implantée obligatoirement devant le grillage côté rue, ou dans l'alignement de la façade avant de la maison. L'utilisation de grillage seul est interdite.

Elle pourra être doublée par un grillage vert d'une hauteur maximale de 1,2m sur poteaux de même type. Cette clôture devra être implantée avec un retrait minimum de 0.7m. Ce grillage sera à la charge de l'acquéreur.

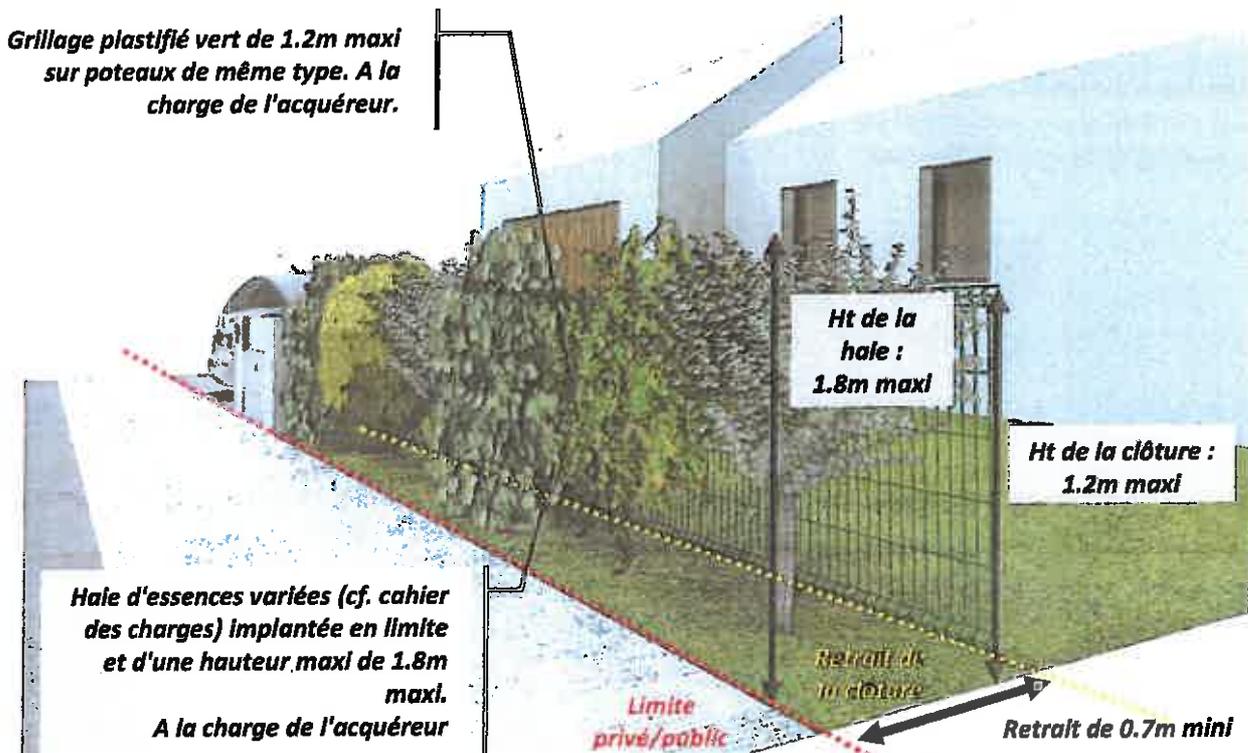


Figure 2 : Maquette 3D du rendu concernant les haies et clôtures en limite de l'espace public

Dans certains cas, lorsque le terrain et la voirie présentent des différences de nivellement importantes, il sera autorisé de mettre en place un mur de soutènement qui permettra de rattraper cette différence de niveau. Ce dernier ne devra en aucun cas aggraver la situation. Il devra également servir d'assise à la clôture décrite ci-dessus. Il devra être obligatoirement peint ou enduit sur toutes les faces visibles.

Il est à rappeler que le propriétaire d'un terrain en surplomb est responsable de la retenue de ses terres (Cass. Civ. 3ème, 15 juin 1994, n°92-13487).

Au niveau des coffrets, Il sera autorisé en façade d'habiller les coffrets techniques et la boîte aux lettres par un mur maçonné qui devra être habillé par un enduit blanc de type "PRB Guérande" ou similaire. Ce muret ne pourra s'étendre que de 0.5m maximum à gauche et à droite des coffrets. La hauteur de ce muret ne pourra excéder 1m maximum. Ce muret, s'il est réalisé, sera à la charge de l'acquéreur.

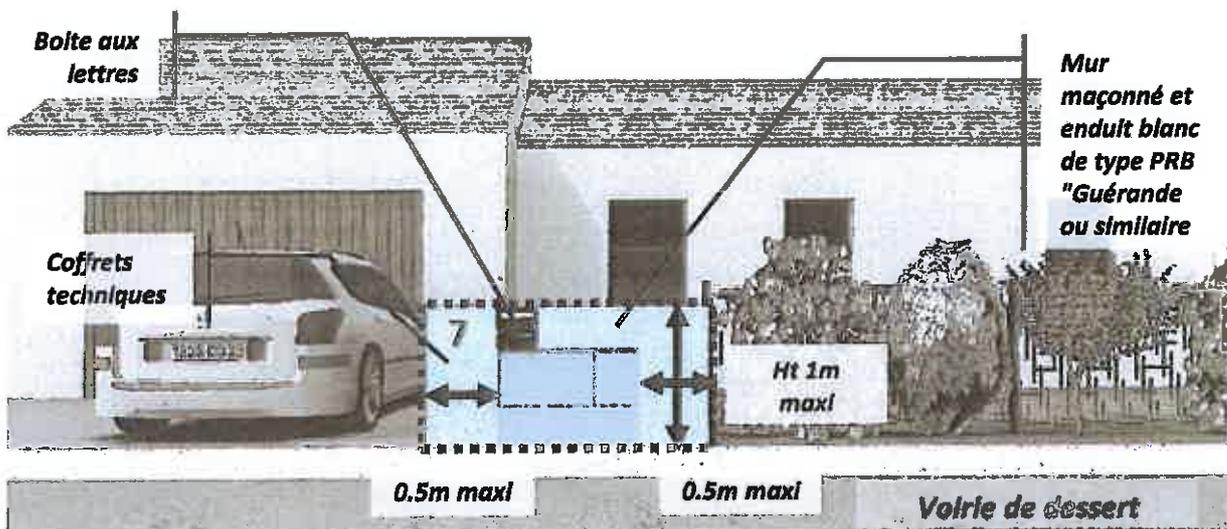


Figure 3 : Maquette 3D du rendu concernant le muret maçonné autorisé pour habiller les coffrets et la boîte aux lettres

2. Les clôtures en limites avec un cheminement piéton ou un espace vert

Ces clôtures sont matérialisées sur le plan d'aménagement des espaces verts (PAB₆, PLAN D'AMÉNAGEMENT DES EV) par un trait vert foncé annoté "H1".



Figure 4 : Situation des haies en limites avec les EV et cheminement piéton

Sur les limites avec un cheminement piéton ou un espace vert commun, les clôtures seront constituées d'un grillage plastifié vert de 1.5m de hauteur maximum sur poteaux de même type. Ce grillage sera implanté en limite de propriété et pourra être doublé d'une haie vive d'essences variées d'une hauteur de 1.8m maximum. Cette clôture et cette haie seront à la charge de l'acquéreur.

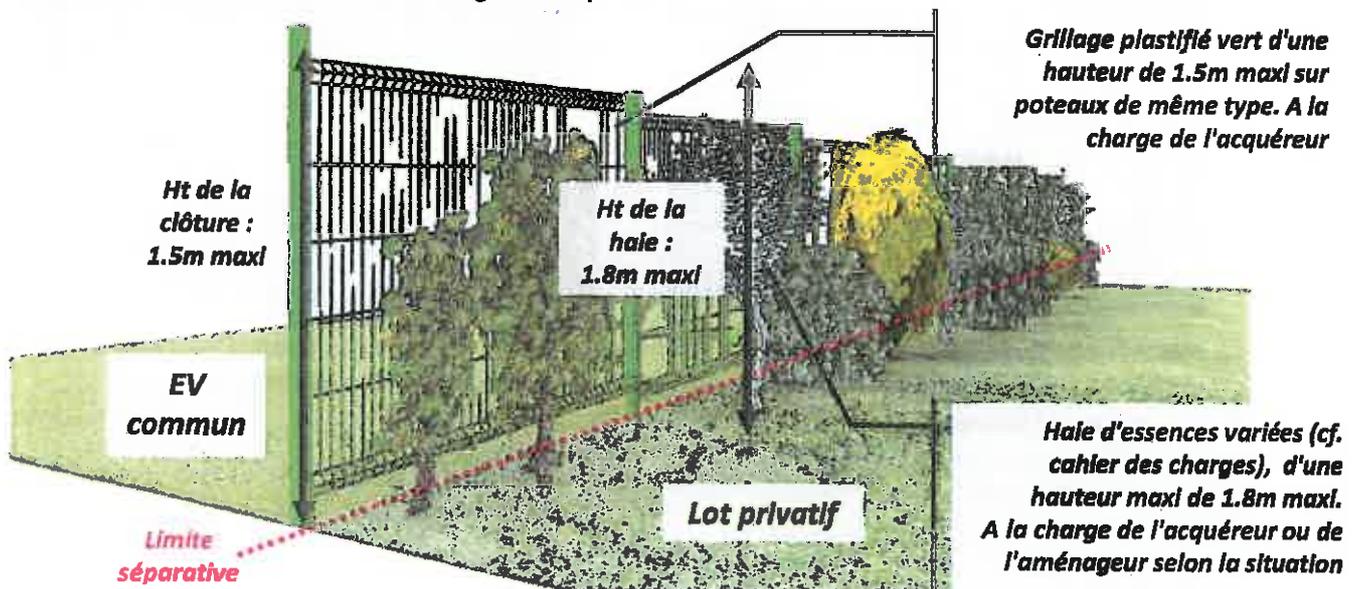


Figure 5 : Maquette 3D du rendu concernant la haie et la clôture en limite d'espaces verts et de cheminements piétons

Dans certains cas, lorsque deux terrains présentent des différences de nivellement importantes, il sera autorisé de mettre en place un mur de soutènement qui permettra de rattraper cette différence de niveau. Ce dernier ne devra en aucun cas aggraver la situation. Il devra également servir d'assise à la clôture décrite ci-dessus. Il sera obligatoirement enduit ou peint sur toutes les faces visibles.

Il est à rappeler que le propriétaire d'un terrain en surplomb est responsable de la retenue de ses terres (Cass. Civ. 3ème, 15 juin 1994, n°92-13487).

En bordure de terrasse, sur 5.00m maximum à partir de la façade de la maison, les clôtures pourront être en bois massif de type "claustra" (hauteur maxi 1.80m et épaisseurs minimum des lames 22mm) ou en murs maçonnés enduits sur les deux faces d'une hauteur maxi de 1.80m. Ce mur "écran" ne pourra être accepté que s'il fait partie intégrante de la construction. Autrement dit, il devra pour cela être figuré sur les plans du Permis de Construire initial et devra être obligatoirement validé par l'architecte conseil de l'opération.

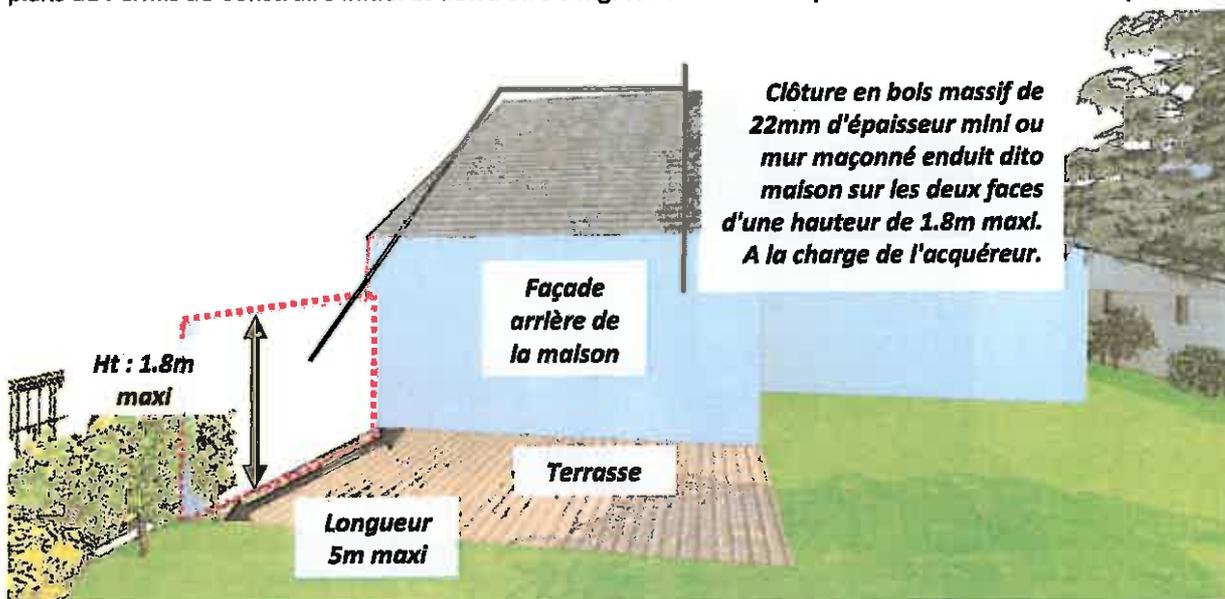
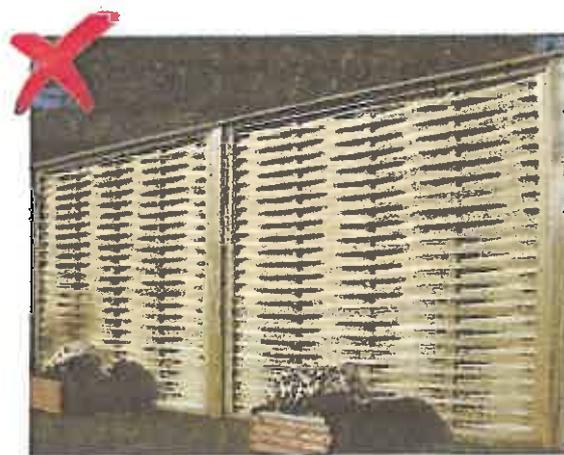


Figure 6 : Maquette 3D du rendu concernant la clôture autorisée sur 5m de profondeur au niveau de la façade arrière de la maison



De plus, lorsque l'accès du terrain jouxte des liaisons douces, il peut être prévu un portillon sur l'arrière du lot pour rejoindre ce cheminement. Ce portillon devra respecter les caractéristiques suivantes :

- Hauteur maximale : 1.5m
- Largeur maximale : 0.9m
- Intégrée à la clôture

3. En limite séparative avec deux parcelles privées

Ces clôtures sont matérialisées sur le plan d'aménagement des espaces verts (cf. [P.A.S.6. PLAN D'AMÉNAGEMENT DES EV](#)) par trait vert clair annoté par "H2".

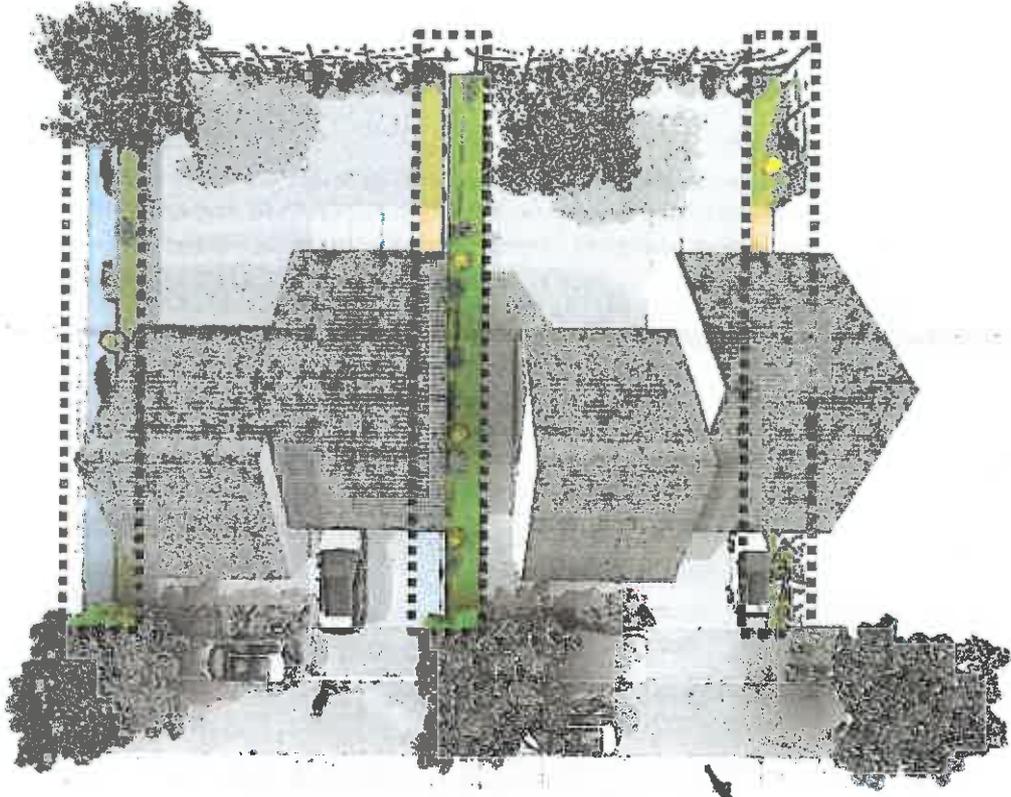


Figure 7 : Situation des haies en limite séparative

Sur ces limites les clôtures devront respecter les règles d'urbanisme en vigueur à la date d'obtention du Permis d'Aménager.

4. En limite d'accès de lots mitoyens

Les clôtures en limite de deux accès de lots mitoyens seront constituées soit :

1. D'un muret,
2. D'une haie.

Ces clôtures sont matérialisées sur le plan d'aménagement des espaces verts ([PA8, PLAN D'AMÉNAGEMENT DES EV](#)) par un trait orange.

1. DANS LE CAS D'UN MURET

Lorsque deux lots ont leur accès mitoyen, il sera autorisé dans ces cas là, de réaliser un muret maçonné de séparation. Ce muret devra être habillé par un enduit blanc de type "PRB Guérande" ou similaire. Sa hauteur ne pourra excéder 0.4m de hauteur maximum. Ce muret sera à la charge de l'acquéreur.

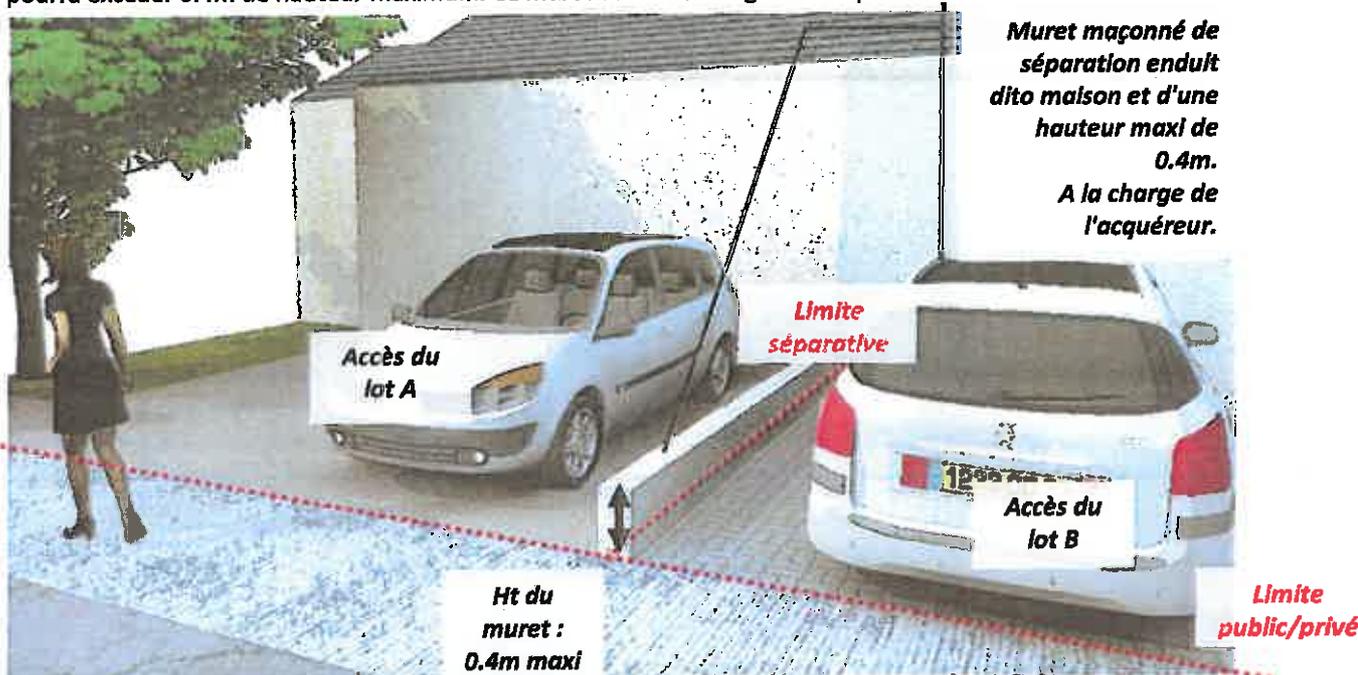


Figure 8 : Maquette 3D du rendu concernant le muret autorisé en limite d'accès de lot mitoyen

2. DANS LE CAS D'UNE HAIE

Lorsque deux lots ont leur accès mitoyen, il pourra être autorisé dans ces cas là, de réaliser une haie d'essence variée de 1m de hauteur maximum. Cette haie sera à la charge de l'acquéreur.

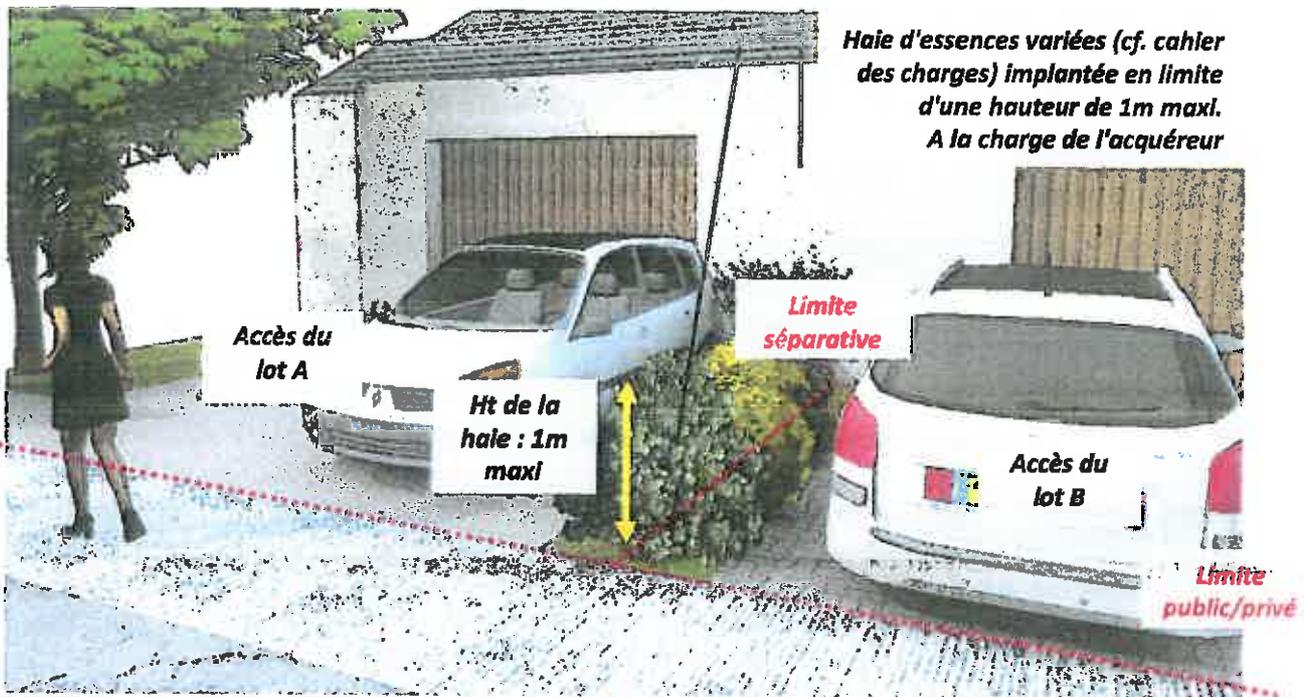


Figure 9 : Maquette 3D du rendu concernant la haie autorisé en limite d'accès de lot mitoyen

ARTICLE 11 - ABRIS DE JARDINS

Les abris de Jardins seront implantés en respectant au minimum un retrait de 3m des limites donnant sur des espaces communs (voirie, chemin piéton, espace vert,...). Sur les autres limites l'implantation de ces abris devra respecter les règles du PLU.

Ils pourront être construits en matériaux identiques à la maison ou en bois (teinte naturelle).

Leur surface au sol ne devra pas excéder 9 m².

Ils pourront être couverts soit en bardeaux asphaltés type shingle de couleur ardoise, soit en zinc, soit en bac acier couleur gris zinc.

Leur hauteur ne devra pas dépasser 2,50 m au faîtage.

Seuls les abris de jardin pourront être implantés séparément de l'habitation.

ARTICLE 12 - COLLECTE DES DÉCHETS

Les conteneurs en attente de la collecte doivent pouvoir être facilement accessibles depuis le domaine public sans empiéter sur celui-ci et devront être disposés en limite de parcelle.

Pour le lot 6, une aire de répurgation en entrée d'impasse permettra le stockage des déchets.

Il est interdit de déposer sur cette aire de répurgation tout déchet autre que ménager (ferraille, déchets verts, gravats,...). Les poubelles devront être déposées au maximum la veille de la collecte et ne devront pas y rester après la collecte.

ARTICLE 13 - ENTRETIEN

L'entretien de la voirie et des espaces communs sera assuré par l'Association Syndicale du lotissement, qui sera créée par le lotisseur suivant l'engagement de ce dernier annexé au dossier, et à laquelle adhéreront obligatoirement tous les acquéreurs des lots du lotissement, comme indiqué aux statuts de l'Association Syndicale, faisant partie du périmètre de lotissement. L'entretien de ces espaces sera assuré par l'Association Syndicale.

TABLEAU DE RÉPARTITION DES SURFACES

TABLEAU DE SUPERFICIE

Les Jardins de Procé - Zone Est

SUCE SUR ERDRE

	Typologie	Surface	Nb de logements	Nb de lots créés	Surface de plancher
1.E	Lot Libre	569 m ²	1	1	220 m ²
2.E	Lot Libre	574 m ²	1	1	220 m ²
3.E	Lot Libre	500 m ²	1	1	220 m ²
4.E	Lot Libre	500 m ²	1	1	220 m ²
5.E	Lot Libre	630 m ²	1	1	220 m ²
6.E	Lot Libre	728 m ²	1	1	220 m ²
7.E	Lot Libre	558 m ²	1	1	220 m ²
8.E	Lot Libre	458 m ²	1	1	220 m ²
9.E	Lot Libre	444 m ²	1	1	220 m ²
10.E	Lot Libre	426 m ²	1	1	220 m ²
11.E	Lot Libre	456 m ²	1	1	220 m ²
12.E	Lot Libre	517 m ²	1	1	220 m ²
13.E	Primo-accédant	374 m ²	1	1	170 m ²
14.E	Primo-accédant	370 m ²	1	1	170 m ²
15.E	Lot Libre	370 m ²	1	1	220 m ²
16.E	Lot Libre	619 m ²	1	1	220 m ²
17.E	Lot Libre	452 m ²	1	1	220 m ²
18.E	Lot Libre	453 m ²	1	1	220 m ²
19.E	Lot Libre	458 m ²	1	1	220 m ²
20.E	Lot Libre	464 m ²	1	1	220 m ²
21.E	Lot Libre	467 m ²	1	1	220 m ²
22.E	Lot Libre	468 m ²	1	1	220 m ²
23.E	Lot Libre	555 m ²	1	1	220 m ²
24.E	Lot Libre	549 m ²	1	1	220 m ²
25.E	Lot Libre	452 m ²	1	1	220 m ²
26.E	Lot Libre	402 m ²	1	1	220 m ²
27.E	Lot Libre	363 m ²	1	1	220 m ²
28.E	Lot Libre	389 m ²	1	1	220 m ²
29.E	Lot Libre	361 m ²	1	1	220 m ²
30.E	Lot Libre	467 m ²	1	1	220 m ²
31.E	Lot Libre	406 m ²	1	1	220 m ²
32.E	Lot Libre	436 m ²	1	1	220 m ²
33.E	Primo-accédant	300 m ²	1	1	170 m ²
34.E	Primo-accédant	304 m ²	1	1	170 m ²
35.E	Primo-accédant	314 m ²	1	1	170 m ²
36.E	Primo-accédant	314 m ²	1	1	170 m ²
37.E	Primo-accédant	311 m ²	1	1	170 m ²
Ilot A.E	Ilot en locatif social	593 m ²	3	1	270 m ²
Ilot B.E	Ilot en locatif social	913 m ²	8	1	700 m ²
TOTAL		18284 m ²	39	39	8760 m ²
Surface du périmètre provisoire		26002 m ²	100%		
Surface privative		18284 m ²	70%		
Surface espaces communs		7718 m ²	30%		
Voie - trottoir - placette - chemin		4065 m ²			
Espace Vert		3653 m ²	14%		
Nombre total de logements		48 log.			
Nombre de lots créés		39 lots			
Nombre de logement / hectare		18 log.			
Total des logements sociaux		18 log.	38%		
Logements en primo-accédant		7 log.	15%		
Logements en locatif social		11 log.	23%		
Superficie moyenne des lots libre		481 m ²			
Ratio stationnement		0,63 place/logement			
Surface de plancher disponible		9500 m ²			
Surface de plancher distribuée		8760 m ²			
Surface de plancher résiduelle		740 m ²			

CAHIER DES CHARGES

Ce document est joint au dossier d'autorisation du permis d'aménager pour information.

ARTICLE 1 - 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 de 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.

ARTICLE 2 - VISA

Un rendez-vous préalable avec l'architecte conseil devra être pris au début de l'étude en mairie de SUCE SUR ERDRE:

Dominique DUBOIS

06.19.42.22.63

ddubois.archi@gmail.com

Par la suite, un dossier complet de demande de permis de construire sera communiqué préalablement au dépôt à l'architecte conseil. Il donnera alors un avis écrit en précisant les remarques et/ou les réserves éventuelles.

Aucun permis ne pourra être délivré sans ce VISA.

Cette mission de visa est à la charge de l'aménageur.

ARTICLE 3 - MESURAGE, BORNAGE ET IMPLANTATION

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

02.51.85.02.56

info@agels-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.

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.

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

A 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. A partir de ce moment, l'acquéreur et son constructeur seront les seuls responsables de la conservation des points implantés et des bornes en place.

Pour cette mission, il sera consigné chez le notaire, le jour de la vente, la somme de 380 € HT (ou 456€ TTC), qui sera versé au Géomètre Expert sur présentation de sa facture après intervention.

Les frais de remise en place de toutes bornes manquantes seront à la charge de l'acquéreur et feront l'objet d'un devis complémentaire.

ARTICLE 4- CLÔTURES

Dans le cadre du projet d'aménagement, il est défini quatre types de clôtures envisageables en fonction de la situation :

1. Les clôtures en limite de voirie,
2. Les clôtures en limites avec un cheminement piéton ou un espace vert,
3. Les clôtures en limite de deux parcelles privatives,
4. Les clôtures en limite d'accès de lots mitoyens.

La distinction entre ces trois types de clôtures est symbolisée sur les plans du lotissement ([PA86. PLAN D'AMÉNAGEMENT DES EV](#)) ainsi que sur les plans de vente.

Ces clôtures et haies devront obligatoirement figurées sur les plans des Permis de Construire des lots en précisant les essences envisagées.

Sur les lots dont l'emplacement de la haie à planter est compris dans la zone constructible, l'implantation du bâtiment prévaudra sur la plantation de cette haie. De ce fait, les emplacements qui ne seront pas bâtis seront donc plantés par l'aménageur.

1. En limites de voirie

Ces clôtures sont matérialisées sur le plan d'aménagement des espaces verts (PA8_g, [PLAN D'AMÉNAGEMENT DES ESPACES VERTS](#)) par un trait bleu clair.



Figure 10 : Situation des haies en limite de voie

Les clôtures en façade seront obligatoirement constituées d'une haie d'essences variées. Cette haie en limite de voirie sera plantée par l'acquéreur et ne pourra excéder 1.8m. Elle sera implantée obligatoirement devant le grillage côté rue, ou dans l'alignement de la façade avant de la maison. L'utilisation de grillage seul est interdite.

La haie comportera 5 espèces différentes minimum appartenant à la palette préconisée plus loin. Elle devra être également constituée au maximum de 2/5 d'arbustes persistants. Les haies mono-spécifiques, comprenant une seule essence sont interdites.

Elle pourra être doublée par un grillage vert d'une hauteur maximale de 1,20m sur poteaux de même type. Cette clôture devra être implantée avec un retrait minimum de 0.7m. Ce grillage sera à la charge de l'acquéreur.

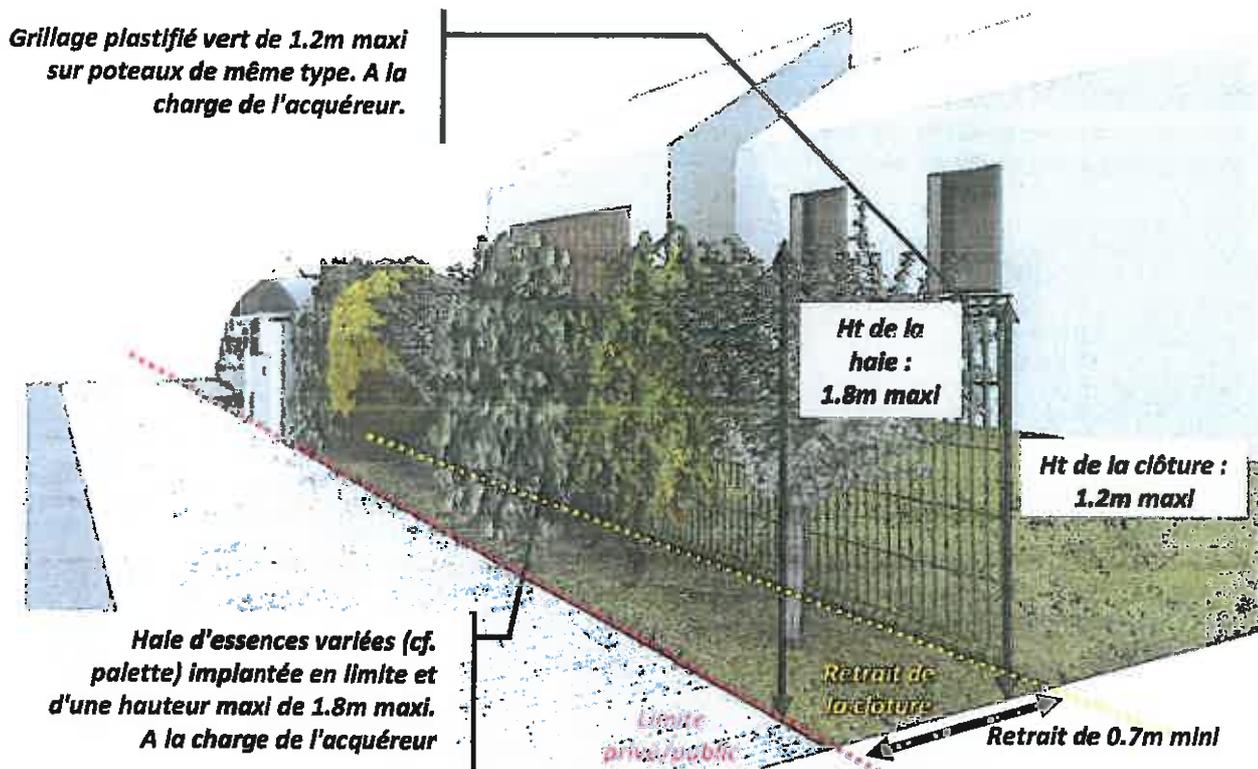


Figure 1 : Maquette 3D du rendu concernant les haies et clôtures en limite de l'espace public

Dans certains cas, lorsque le terrain et la voirie présentent des différences de nivellement importantes, il sera autorisé de mettre en place un mur de soutènement qui permettra de rattraper cette différence de niveau. Ce dernier ne devra en aucun cas aggraver la situation. Il devra également servir d'assise à la clôture décrite ci-dessus.

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).

Au niveau des coffrets, il sera autorisé en façade d'habiller les coffrets techniques et la boîte aux lettres par un mur maçonné qui devra être habillé par un enduit blanc de type "PRB Guérande" ou similaire. Ce muret ne pourra s'étendre que de 0.5m maximum à gauche et à droite des coffrets. La hauteur de ce muret ne pourra excéder 1m maximum. Ce muret, s'il est réalisé, sera à la charge de l'acquéreur.

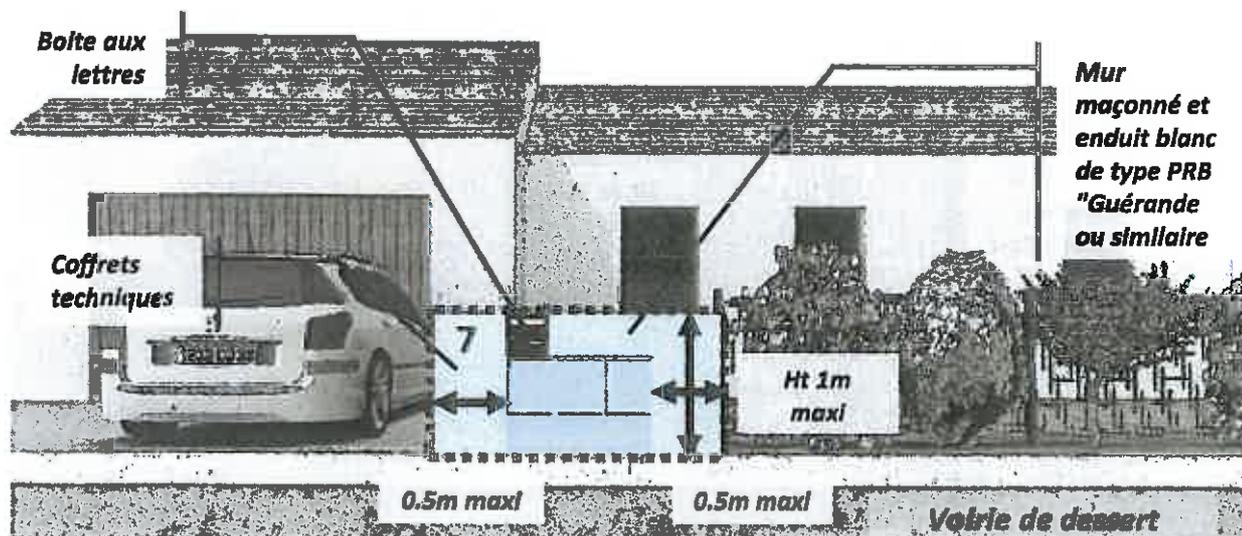


Figure 11 : Maquette 3D du rendu concernant le muret maçonné autorisé pour habiller les coffrets et la boîte aux lettres

2. Les clôtures en limites avec un cheminement piéton ou un espace vert

Ces clôtures sont matérialisées sur le plan d'aménagement des espaces verts (PA8, PLAN D'AMÉNAGEMENT DES EV) par un trait vert foncé annoté "H1".



Sur les limites avec un cheminement piéton ou un espace vert commun, les clôtures seront constituées d'un grillage plastifié vert de 1.5m de hauteur maximum sur poteaux de même type. Ce grillage sera implanté en limite de propriété et pourra être doublé d'une haie vive d'essences variées d'une hauteur de 1.8m maximum. Cette clôture et cette haie seront à la charge de l'acquéreur.

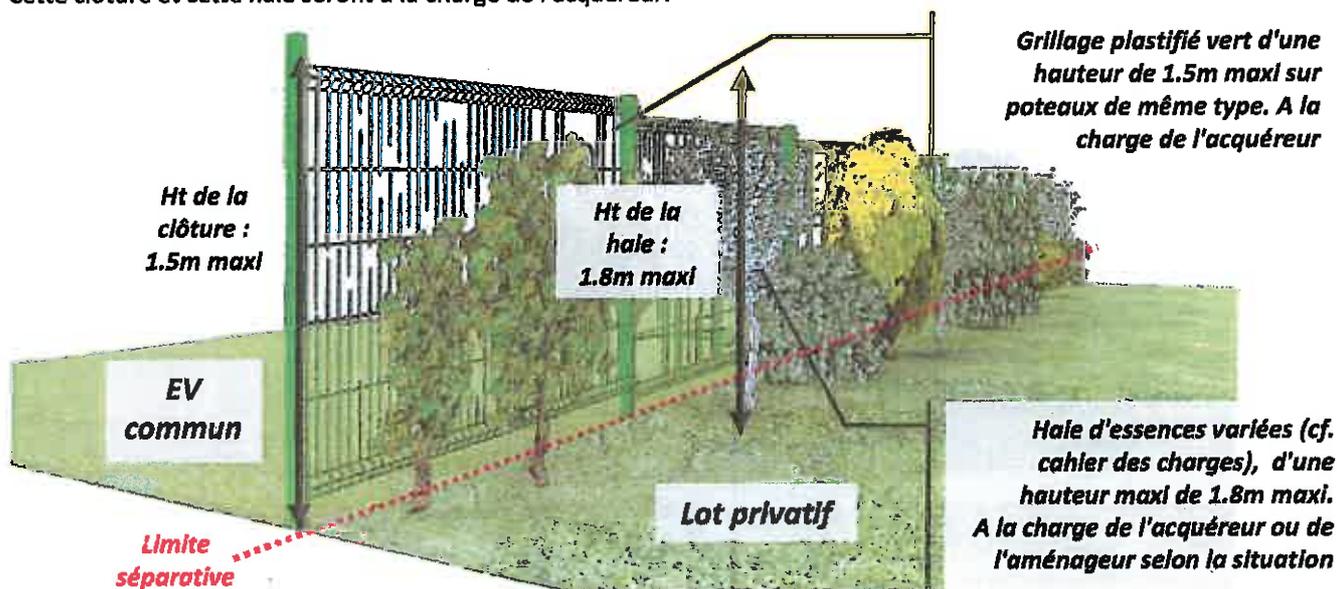


Figure 12 : Maquette 3D du rendu concernant la haie et la clôture en limite d'espaces verts et de cheminements piétons

La haie comportera 5 espèces différentes minimum appartenant à la palette préconisée ci-dessous. Elle devra être également constituée au maximum de 2/5 d'arbustes persistants. Les haies mono-spécifiques, comprenant une seule essence sont interdites.

Dans certains cas, lorsque deux terrains présentent des différences de nivellement importantes, il sera autorisé de mettre en place un mur de soutènement qui permettra de rattraper cette différence de niveau. Ce dernier ne devra en aucun cas aggraver la situation. Il devra également servir d'assise à la clôture décrite ci-dessus. Il sera obligatoirement peint ou enduit sur toutes les faces visibles.

Il est à rappeler que le propriétaire d'un terrain en surplomb est responsable de la retenue de ses terres (Cass. Civ. 3ème, 15 juin 1994, n°92-13487).

En bordure de terrasse, sur 5.00m maximum à partir de la façade de la maison, les clôtures pourront être en bois massif de type "claustra" (hauteur maxi 1.80m et épaisseurs minimum des lames 22mm) ou en murs maçonnés enduits sur les deux faces ditto maison d'une hauteur maxi de 1.80m. Ce mur "écran" ne pourra être accepté que s'il fait partie intégrante de la construction. Autrement dit, il devra pour cela être figuré sur les plans du Permis de Construire initial et devra être obligatoirement validé par l'architecte conseil de l'opération.

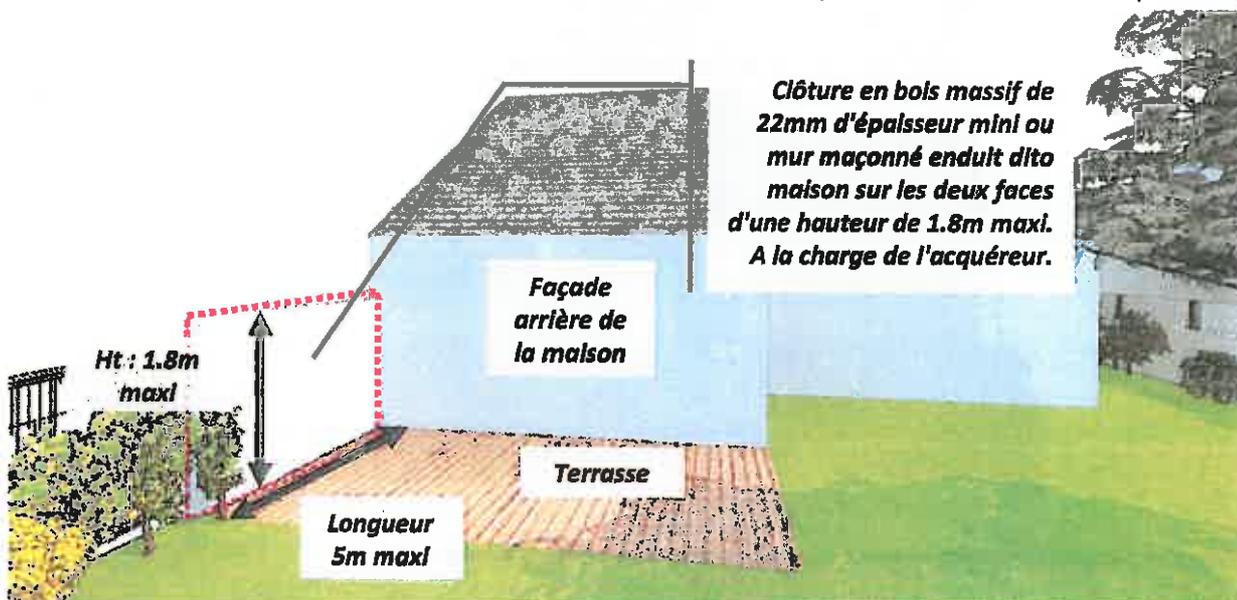
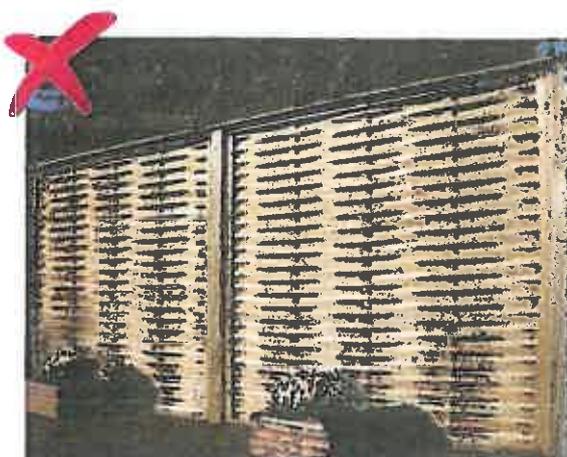


Figure 13 : Maquette 3D du rendu concernant la clôture autorisée sur 5m de profondeur au niveau de la façade arrière de la maison



De plus, lorsque l'accès du terrain jouxte des liaisons douces, il peut être prévu un portillon sur l'arrière du lot pour rejoindre ce cheminement. Ce portillon devra respecter les caractéristiques suivantes :

- Hauteur maximale : 1.5m
- Largeur maximale : 0.9m
- Intégrée à la clôture

B. En limite séparative avec deux parcelles privées

Ces clôtures sont matérialisées sur le plan d'aménagement des espaces verts (cf. PA86, PLAN D'AMÉNAGEMENT DES EV) par trait vert clair annoté par "H2".

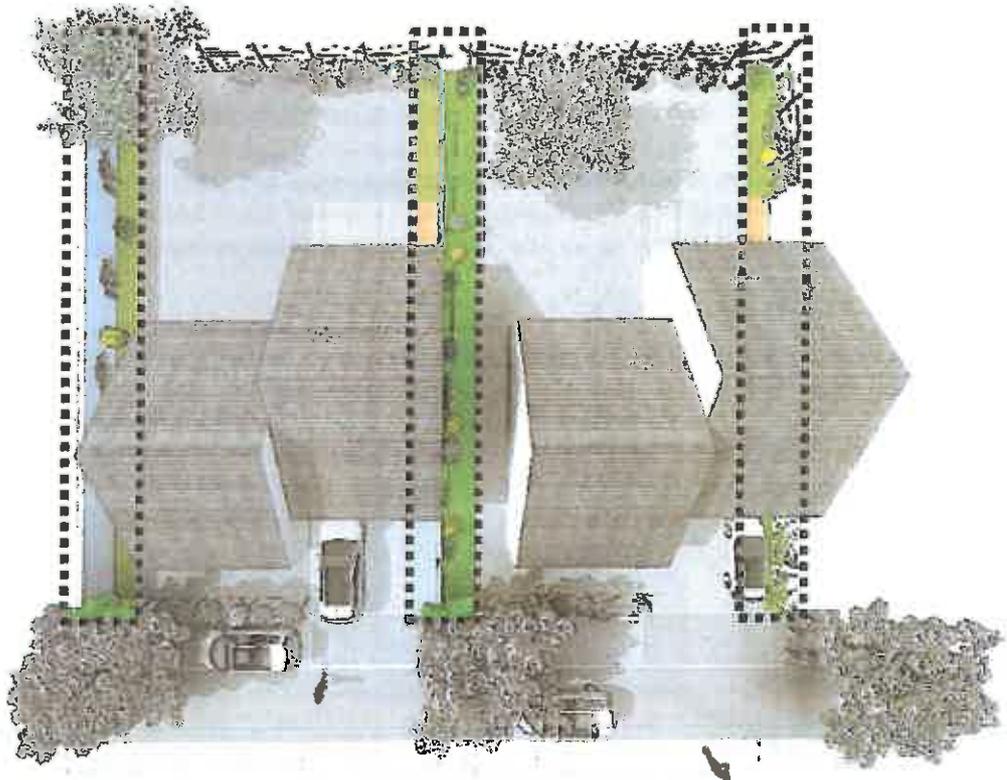


Figure 14 : Situation des haies en limite séparatives avec deux parcelles privées

Sur ces limites les clôtures devront respecter les règles d'urbanisme en vigueur à la date d'obtention du Permis d'Aménager.

Dans le cas d'une haie, elle devra comporter 5 espèces différentes minimum appartenant à la palette préconisée ci-dessous. Elle devra être également constituée au maximum de 2/5 d'arbustes persistants. Les haies mono-spécifiques, comprenant une seule essence sont interdites.

4. En limite d'accès de lots mitoyens

Les clôtures en limite de deux accès de lots mitoyens seront constituées soit :

1. D'un muret,
2. D'une haie.

Ces clôtures sont matérialisées sur le plan d'aménagement des espaces verts (PA86, PLAN D'AMÉNAGEMENT DES EV) par un trait orange.

1. DANS D'UN MURET

Lorsque deux lots ont leur accès mitoyen, il sera autorisé dans ces cas là, de réaliser un muret maçonné de séparation. Ce muret devra être habillé par un enduit blanc de type "PRB Guérande" ou similaire. Sa hauteur ne pourra excéder 0.4m de hauteur maximum. Ce muret sera à la charge de l'acquéreur.

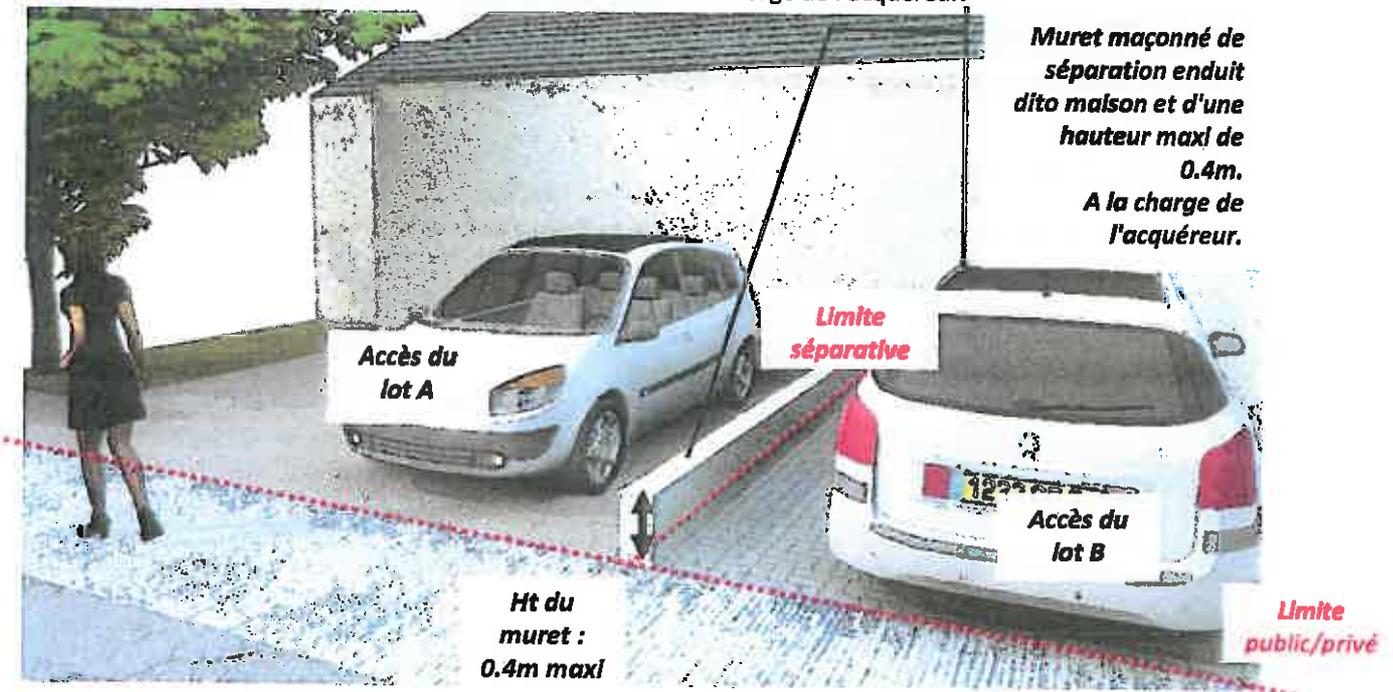


Figure 15 : Maquette 3D du rendu concernant le muret autorisé en limite d'accès de lot mitoyen

2. DANS LE CAS D'UNE HAIE

Lorsque deux lots ont leur accès mitoyen, il pourra être autorisé dans ces cas là, de réaliser une haie d'essence variée de 1m de hauteur maximum. Cette haie sera à la charge de l'acquéreur.

La haie comportera 5 espèces différentes minimum appartenant à la palette préconisée ci-dessous. Elle devra être également constituée au maximum de 2/5 d'arbustes persistants. Les haies mono-spécifiques, comprenant une seule essence sont interdites.

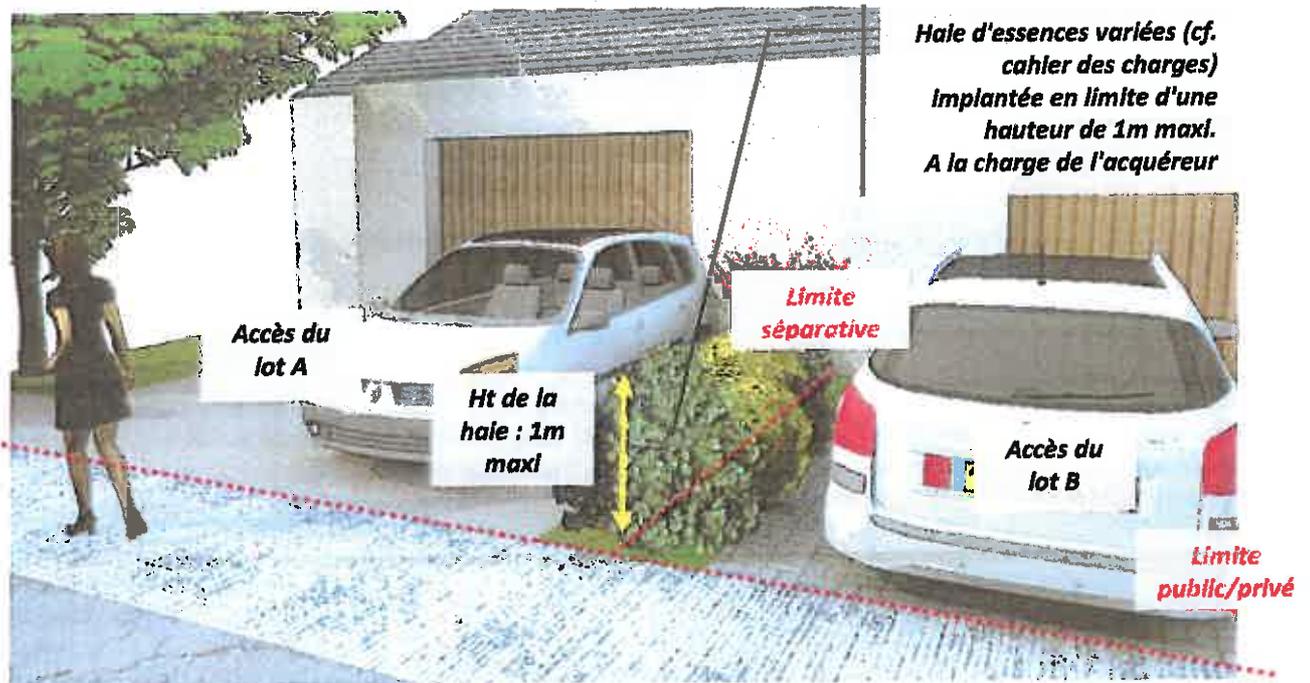


Figure 16 : Maquette 3D du rendu concernant la haie autorisé en limite d'accès de lot mitoyen



CHOIX DES ESSENCES

Le choix des essences végétales est une donnée importante dans la conception des aménagements qui marquent l'identité du quartier. Aussi, il est préférable de planter des essences locales dites essences indigènes. Celles-ci seront plus adaptées au sol et au climat et bénéficieront donc d'une meilleure reprise à la plantation ainsi que d'un meilleur développement. Ces végétaux résistent mieux aux maladies et participent à l'écosystème.

Il est demandé également de varier les essences afin de créer des haies mixtes. A la plantation il s'agit d'alterner les plants de différentes essences, en fonction de leur feuillage, de leurs couleurs, de leur floraison, ... Ce type de haie a beaucoup d'avantages, en particulier celui de favoriser une biodiversité.

La proportion de 2/5 d'arbuste persistant et de 3/5 d'arbuste caduc dans la haie est importante afin de favoriser les préceptes de la bioclimatique sur la parcelle. Ceci permet une économie substantielle de l'énergie consommée par l'habitation en période hivernale, permet un confort thermique en été et la création d'un masque visuel lors de la belle période.

PALETTE VÉGÉTALE PRÉCONISÉE

Ilex spp - Houx

Famille

Aquifoliacées

Type

Arbuste

Hauteur

150 à 1000 cm

Feuillage

Persistant

Floraison

Mai

Exposition

Ombre à ensoleillé



Rhodnia

Famille

Rosacées

Type

Arbuste à fleurs

Hauteur

200 à 1000 cm

Feuillage

Persistant

Floraison

Mai à juin

Exposition

Mi-ombre à ensoleillée



Rhamnus alaternus-Nerprun alaterné

Famille

Rhamnacées

Type

Arbuste

Hauteur

100 à 500 cm

Feuillage

Persistant

Floraison

Mars à juin

Exposition

Mi-ombre à ensoleillée



Viburnum tinus-Laurier-tin

Famille

Adoxacées

Type

Arbuste à fleurs

Hauteur

100 à 500 cm

Feuillage

Persistant

Floraison

Novembre à Avril

Exposition

Mi-ombre à ensoleillée



Ligustrum vulgare-Troscodendron

Famille

Oliacées

Type

Arbuste topiaire

Hauteur

100 à 500 cm

Feuillage

Persistant

Floraison

Juin à Juillet

Exposition

Mi-ombre à ensoleillée



Amelanchier-Alamandier

Famille

Rosacées

Type

Arbuste à fleurs

Hauteur

200 à 1000 cm

Feuillage

Caduc

Floraison

Avril à juin

Exposition

Mi-ombre à ensoleillée



Calycanthus-Arbre aux anémones	Famille Type Hauteur Feuillage Floraison Exposition	Calycanthacées Arbuste à fleurs 150 à 200 cm Caduc Juin à septembre Ensoleillé	
Carpinus-Charme	Famille Type Hauteur Feuillage Floraison Exposition	Érucacées Arbuste feuillu 500 à 1000 cm Caduc Juin à Septembre Mi-ombre à ensoleillée	
Cornus sanguinea-Cornouiller sanguin	Famille Type Hauteur Feuillage Floraison Exposition	Cornacées Arbuste à fleur 100 à 500 cm Caduc Mai à Juillet Mi-ombre à ensoleillée	
Eucryphia-Frêne	Famille Type Hauteur Feuillage Floraison Exposition	Celastracées Arbuste fruitier 60 à 100 cm Caduc Mai à juin et Octobre à décembre Mi-ombre à ensoleillée	
Erucos spinosa-Prunellier	Famille Type Hauteur Feuillage Floraison Exposition	Rosacées Arbuste à fleurs 100 à 500 cm Caduc Mars à Avril Ensoleillé	
Weigela-Weigela	Famille Type Hauteur Feuillage Floraison Exposition	Caprifoliacées Arbuste à fleurs 60 à 500 cm Caduc Mai à Septembre Mi-ombre à ensoleillée	
Forsythia spp-Forsythia	Famille Type Hauteur Feuillage Floraison Exposition	Oléacées Arbuste à fleurs 45 à 500 cm Caduc Fevrier à Mai Mi-ombre à ensoleillée	

Corylus avellana-Noisetier	Famille	Betulacées
	Type	Arbre fruitier
	Hauteur	200 à 500 cm
	Feuillage	Caduc
	Floraison	Janvier à mars
	Exposition	Mi-ombre à ensoleillée
Ribes sanguineum-Groenlier à fleurs	Famille	Grossulariacées
	Type	Arbuste à fleurs
	Hauteur	150 à 500 cm
	Feuillage	Caduc
	Floraison	Mars à Mai
	Exposition	Mi-ombre à ensoleillée



Bon à savoir : arrosage, désherbage, et paillage

Quelques bonnes habitudes à prendre :

- Il est nécessaire de limiter l'utilisation des traitements chimiques qui ont un impact négatif sur les sols,
- De plus, un jardin ne doit pas être un consommateur excessif d'eau.

Le paillage est une solution pour remplacer le désherbage chimique et limiter la consommation d'eau.

Une bonne préparation des sols avant la plantation, ainsi que le choix de végétaux adaptés est la première étape. Demandez à votre pépiniériste si les plants que vous achetez étaient arrosés en pépinière. Moins ils étaient arrosés, plus ils reprendront facilement.

Au moment, de la plantation, la plante a toujours besoin d'eau, mais une fois la reprise faite, vos plantations doivent s'adapter au milieu dans lequel vous les installez. Le but étant de ne pas arroser les végétaux en pleine terre, sauf besoin exceptionnel.

Un bon paillage va permettre d'éviter les tassements dû aux premiers arrosages ou éventuellement aux piétinements. A terme, quand vous n'aurez plus besoin d'arroser, le paillage permettra de maintenir la fraîcheur du sol. Le rôle du paillage est bien sûr aussi d'empêcher la pousse d'adventices (plantes non désirées) et donc de ne pas traiter.

Les paillages de toutes les plantations devront être en matériaux naturels et si possible biodégradables : par exemple, feutre, écorces de pin, paille hachée, copeaux de bois, palette de chanvre, broyat de végétaux

ANNEXE 1 : PRESCRIPTIONS TECHNIQUES**LIMITE DES PRESTATIONS DUES PAR L'AMÉNAGEUR ET L'ACQUÉREUR**

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. Dessouchage et nivellement à l'intérieur des terrains cédés. Drainage. 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 Ø125 + 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 eaux usées. Mise à niveau des tabourets de branchement eaux pluviales.
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'EDF.	
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 Respect du règlement du lotissement. Clôture laissant accès aux compteurs.
Gaz	Pose du réseau principal et du coffret de branchement.	Tous travaux à l'intérieur du lot privé. Pose compteur.
Éclairage	Réalisation de l'éclairage des voies prévues	Réalisation de l'éclairage privé à l'intérieur

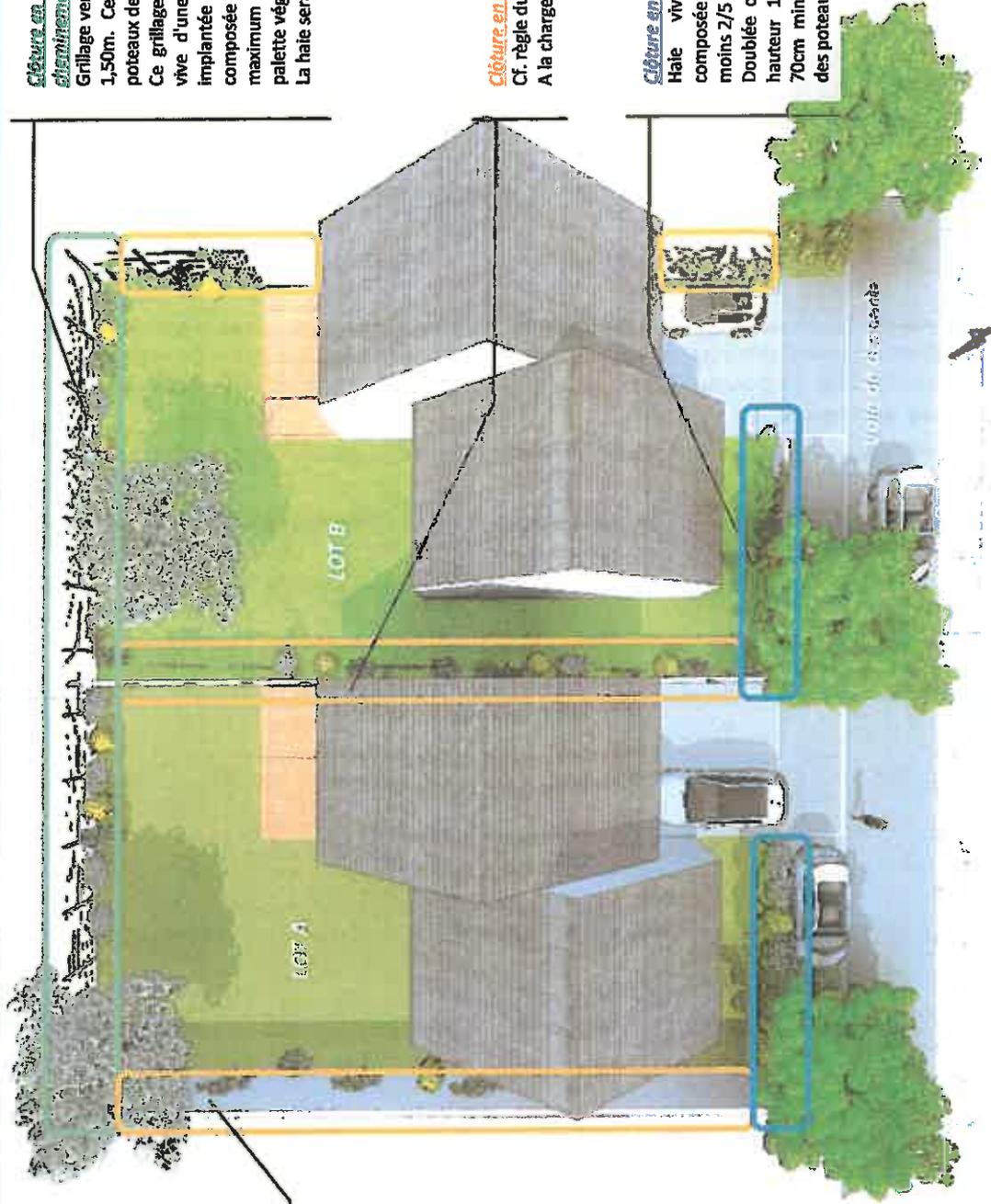
<i>public</i>	au dossier du lotissement ainsi que les espaces libres publics.	des limites du terrain cédé.
Protection des ouvrages réalisés et des bornes Implantées		Versement de 400€ HT sur un compte séquestre chez le Notaire pour la protection des ouvrages réalisés.
Implantation des maisons		implantation réalisée par le Géomètre de l'opération : - <i>Implantation des maisons lots libres</i> : 380€ HT/maisons
Association Syndicale		Frais de constitution de l'Association Syndicale 100€.

NOTA : Afin d'éviter les inconvénients graves résultant d'une erreur commise dans l'implantation des maisons, l'acquéreur devra obligatoirement la faire effectuer par le Géomètre de l'opération, à savoir le Cabinet AGEIS à SAINTE-LUCE-SUR-LOIRE. L'implantation comprendra la mise en place de 4 points définissant un rectangle dans lequel s'inscrira la construction.

A l'occasion de cette mission, le Géomètre vérifiera le bornage du lot, et remettra en place les bornes manquantes.

A partir de ce moment, l'acquéreur et son constructeur seront seuls responsables de la conservation des points implantés et des bornes en place.

ANNEXE 2 : SCHEMA TYPE D'IMPLANTATION DES CLÔTURES SUR UN LOT



Clôture en limite séparative avec deux lots

Cf. règle du PLU en vigueur
A la charge de l'acquéreur.

Clôture en limites d'espace vert ou de cheminement piéton.

Grillage vert implanté en limite, d'une hauteur 1,50m. Cette clôture sera montée sur des poteaux de même type que la clôture.

Ce grillage pourra être doublé par une haie vive d'une hauteur maxi de 2m. Elle sera implantée à l'intérieur du lot et sera composée de 5 essences minimum dont au maximum 2/5 d'essences persistantes (cf. palette végétale).

La haie sera à la charge de l'acquéreur.

Clôture en limite séparative avec deux lots

Cf. règle du PLU en vigueur
A la charge de l'acquéreur

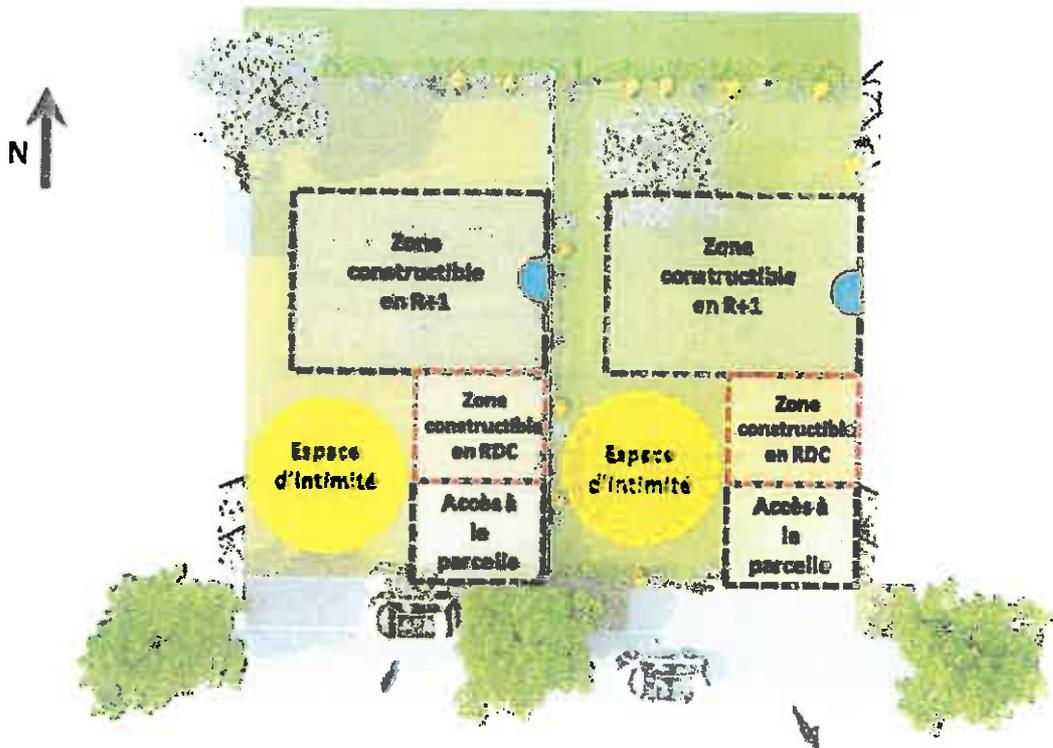
Clôture en limite de voie :

Haie vive implantée à l'alignement composée de 5 essences variées dont au moins 2/5 d'arbustes persistants.

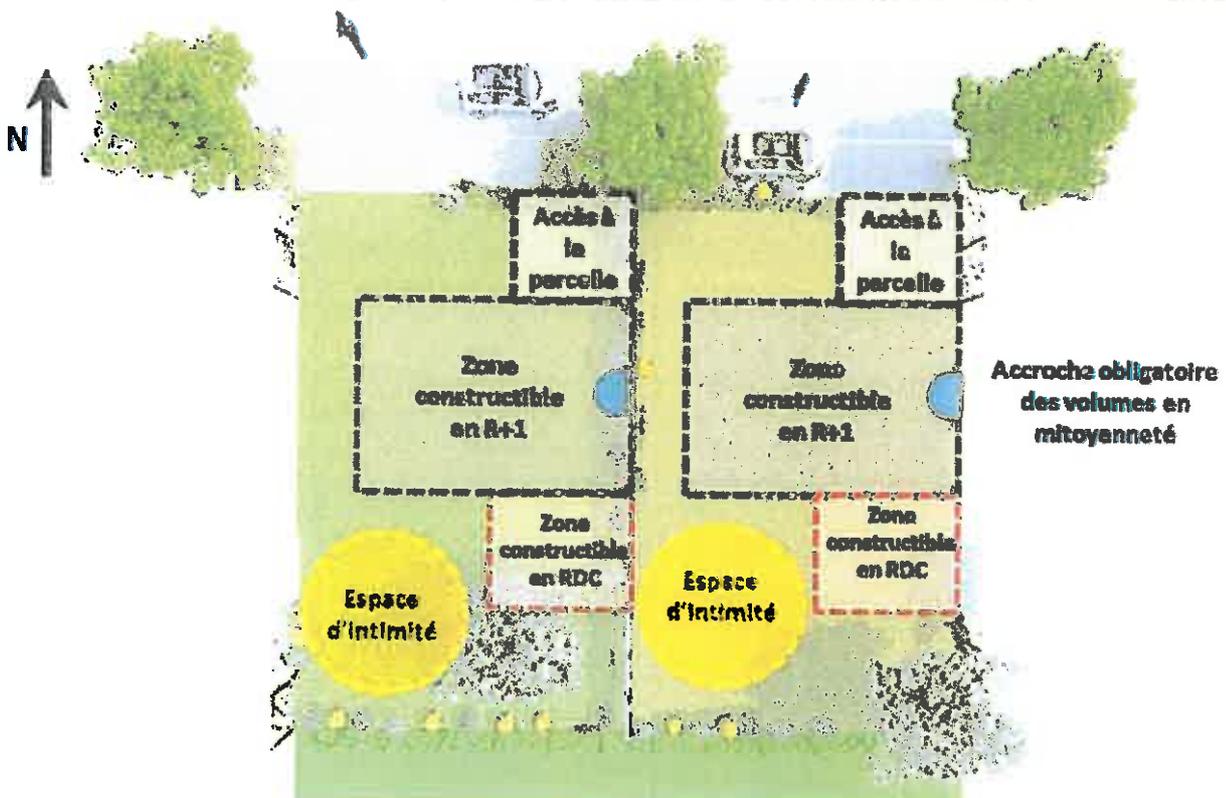
Doublée ou non d'un grillage vert, d'une hauteur 1,50m et implanté en retrait de 70cm mini. Cette clôture sera montée sur des poteaux de même type que la clôture.

ANNEXE 3 : SCHÉMA TYPE D'IMPLANTATION DE MAISONS

LOT NORD



LOTS SUD



LOTS EST-OUEST

