Commune de
DINGE (35)

Le Clos des Rochers



CAHIER DES CHARGES

Signature des Acquéreurs
Précédées de la mention « Cahier des charges sur 33 pages reçu en mains propres le + date »

CAHIER DES CHARGES

SOMMAIRE

1. OBJET DU CAHIER DES CHARGES 3

2. FORCE OBLIGATOIRE DU CAHIER DES CHARGES 3

3. GESTION ET ADMINISTRATION 3
- **3.1.** Adhésion au présent cahier des charges
- **3.2.** Litiges et acquéreurs
- **3.3.** Charges
- **3.4.** Approbations Administratives

4. GEOMETRE – PLAN DE VENTE ET IMPLANTATION 4
- **4.1.** Plan de vente
- **4.2.** Implantation des maisons

5. VISA ARCHITECTURAL 4

6. DROITS DE SUITE – EXTENSION DU LOTISSEMENT 5

7. SERVITUDES 5
- **7.1.** Servitudes générales
- **7.2.** Servitudes particulières (y compris parkings non clos)

8. VIABILITE 6
- **8.1.** Propriété du sol
- **8.2.** Décharge et dépôt
- **8.3.** Utilisation et entretien

9. DISPOSITIONS CONCERNANT LES PARTIES COMMUNES, LES EQUIPEMENTS COMMUNS ET LES DEPENSES Y AFFERENTES 7
- **9.1.** Composition
- **9.2.** Création des équipements - obligation du lotisseur
- **9.3.** Propriété des terrains et équipements

10. PROVISION EN CAS DE DEGATS OU DOMMAGES EVENTUELS 8

11. PROTECTION DES ESPACES ET EQUIPEMENTS COMMUNS 8-9

12. SYNDICAT DES ACQUEREURS 10
- **12.1.** Création
- **12.2.** Objet de l'ASL
- **12.3.** Cession des espaces et équipement communs
- **12.4.** Rétrocession éventuelle a la commune

13. LIMITE DES PRESTATIONS DUES PAR L'AMENAGEUR ET L'ACQUEREUR 11

14. ANNEXES
- . Annexe 1 PRAP (Prescriptions et Recommandations Architecturales et Paysagères ..... 11 à 29
- . Annexe 2 Tableau d'information 30
- . Annexe 3 Procès verbal d'état des lieux 31
- . Annexe 4 Demande d'implantation 32

LEXIQUE

Acquéreur : Acheteur du lot, colotis et propriétaires actuels et successifs du lot
Lotisseur : Maître d'ouvrage du permis d'aménager / Aménageur de l'opération objet des présentes et/ou toute personne physique ou morale à lui substitué
ASL : Association syndicale Libre
Espaces/équipements communs : Surfaces foncières, équipements et ouvrage hors lot privatifs pouvant être situés dans le périmètre du lotissement ou hors périmètre du lotissement

CAHIER DES CHARGES

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.

2. FORCE OBLIGATOIRE DU CAHIER DES CHARGES

Les règles précisées ci-après s'imposeront :

- Dans les rapports du lotisseur et des propriétaires des lots,
- Dans les rapports de propriétaires entre eux, et ce sans limitation de durée.

Le présent cahier des charges est opposable à et par quiconque détient ou occupe, à quelques titres que ce soit, même à titre d'héritier, donataire ou de bénéficiaire d'apport en société, tout ou partie du lotissement.
A cet effet, il doit être rappelé dans tout acte translatif ou locatif des parcelles, à l'occasion de chaque vente ou location, qu'il s'agisse d'une première vente ou location ou de reventes ou locations successives.
Le respect des règles du présent cahier des charges est assuré par tout propriétaire du lotissement.Tout propriétaire peut également en demander directement l'application.
En cas de transgression ou de différends, le Tribunal Judiciaire est compétent pour connaître de toute action en exécution forcée, notamment en démolition, et allouer tous dommages et intérêts.
Par suite tout litige entre propriétaires doit se vider directement entre eux, sans que, jamais sous aucun prétexte, le lotisseur en tant que tel puisse être mis en cause.

3. GESTION ET ADMINISTRATION

3.1 Adhésion au présent cahier des charges

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 acquéreur de lot.
Tout acquéreur de lot accepte sans réclamation ni indemnité la possibilité pour une zone voisine ou une extension de la présente zone par le lotisseur ou toute personne physique ou morale à lui substitué, d'utiliser les voies, réseaux, infrastructures et équipements communs du lotissement en objet, aussi bien pour la pose des réseaux et équipements que pour la circulation des véhicules.

3.2 Litiges et Acquéreurs

Chaque acquéreur pourra exiger directement des autres acquéreurs l'exécution des conditions imposées par le présent cahier des charges ou par le règlement de lotissement.

3.3 Charges

Les acquéreurs acquitteront à compter du jour fixé pour leur entrée en jouissance, tous les impôts, contributions et charges de toute nature auxquelles les immeubles vendus peuvent et pourront être assujettis.
Ils seront redevables des taxes d'urbanisme liées à leur permis de construire : taxes d'aménagement, PFAC (participation au financement de l'Assainissement Collectif) et/ou de toute nouvelles taxes d'urbanismes en vigueur.

3.4 Approbation administrative

Le lotisseur remplira les formalités nécessaires pour obtenir l'approbation administrative du lotissement.
Les conditions du présent cahier des charges ne seront rendues définitives qu'au moment de cette approbation.

4. GEOMETRE - PLAN DE VENTE ET IMPLANTATION

4.1. Plan de vente

Un plan régulier de chaque lot sera dressé par le Géomètre-Expert nommé par le lotisseur et devra être annexé à l'acte de vente.
Concernant le lotissement objet des présentes, il s'agit de : Voir le document

☞ ***ANNEXE 2 – « TABLEAU D'INFORMATION - INTERVENANTS »*** *en fin des présentes,* ***Rubrique A « GEOMETRE EXPERT »***

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.

4.2. Implantation des Constructions

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 construction.
À cet effet l'acquéreur 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 ou déplacées. À partir de ce moment, l'acquéreur et son constructeur seront les seuls responsables de la conservation des points implantés et des bornes en place. Les frais de remise en place de toutes bornes manquantes seront à la charge de l'acquéreur.
Pour cette mission, il sera consigné chez le notaire, le jour de la vente, la somme indiquée en

☞ ***« ANNEXE 2 – « TABLEAU D'INFORMATION - FRAIS ANNEXES »*** *en fin des présentes,*
Rubrique 1 « Implantation des Constructions et vérifications du bornage »

qui sera versée au Géomètre Expert sur présentation de sa facture après intervention.

L'acquéreur s'oblige à adresser au géomètre désigné une demande d'implantation de sa future construction accompagnée des pièces nécessaires à cette mission au minimum 15 jours avant l'intervention du constructeur

☞ ***« ANNEXE 4 – DEMANDE D'IMPLANTATION »*** *en fin des* présentes

5. VISA ARCHITECTURAL

Avant le dépôt du Permis de Construire, et dans le cas où un architecte conseil est nommé pour l'opération, un avant-projet devra être transmis pour avis à l'architecte conseil cité :

☞ ***ANNEXE 2 – « TABLEAU D'INFORMATION – INTERVENANTS »*** *en fin des présentes,* ***Rubrique B « ARCHITECTE CONSEIL »***

Pour cette mission, il sera consigné chez le notaire, le jour de la vente, la somme indiquée :

☞ ***ANNEXE 2 – « TABLEAU D'INFORMATION – FRAIS ANNEXES »*** *en fin des présentes,*



Rubrique 2 « VISA pour dépôt du permis de construire »
qui sera versée à l'architecte sur présentation de sa facture après intervention.

PROCESSUS D'OBTENTION DU VISA en 4 étapes :
NOTA : LE VISA Architectural et Paysager est un document à joindre à votre demande de permis de construire. Il est l'une des conditions de son obtention. Il atteste de la conformité de votre projet de construction au règlement du

6. DROITS DE SUITE – EXTENSION DU LOTISSEMENT

L'acquéreur ne pourra en aucun cas faire opposition à une quelconque extension du lotissement, objet des présentes, sur les terrains restant la propriété du lotisseur ou de toute personne physique ou morale à lui substituée, et les terrains adjacents pouvant devenir la propriété du lotisseur, ou de toute personne physique ou morale à lui également substituée.
En conséquence, le lotisseur ou toute personne physique ou morale s'y substituant, ne sera pas tenu de requérir l'accord des précédents acquéreurs pour entreprendre la réalisation d'une quelconque extension du lotissement, ni même d'informer les précédents acquéreurs du projet d'extension.
L'acceptation de ladite extension par les acquéreurs, se trouve d'ores et déjà recueillie contractuellement entre les parties en raison de leur adhésion totale et sans réserve aux dispositions du cahier des charges résultant du fait même de leur acquisition de lots.
Ladite acceptation par les acquéreurs d'une extension du lotissement s'entend également et en tant que de besoin, au sens de l'article L315-3 du Code de l'Urbanisme.
Par conséquent, le lotisseur est explicitement dispensé d'avoir à recueillir ultérieurement une quelconque autre acceptation des acquéreurs, étant dès à présent, parfaitement habilité à entreprendre toute extension du lotissement.

Réserves sur les équipements communs (droit de suite)
Le lotisseur se réserve, tant pour lui même que pour toute personne physique ou morale qui se substituerait à lui, le droit d'utiliser les voies, réseaux et équipements communs du lotissement pour assurer la desserte des terrains voisins restant lui appartenir, et ou ceux qu'il pourrait acquérir en vue de réaliser, à son initiative toute opération contiguë ou d'extension des lots.
Nul acquéreur ne pourra s'opposer à ladite faculté susmentionnée, expressément consenti au lotisseur ou toute personne physique ou morale à lui substituée.
Si l'utilisation des ouvrages existant nécessite une augmentation de leurs dimensions ou capacités, le coût consécutif à ces modifications sera supporté exclusivement par le maître de l'ouvrage de l'opération contiguë qui s'y raccorde.
En conséquence, l'acquéreur ici présent, autorise le lotisseur, ou toute autre personne physique ou morale à lui substituée, à utiliser les voies du lotissement qui sont créées ou seront créées à l'effet de desservir les terrains par lui acquis et qu'il pourrait éventuellement acquérir, lesquels terrains sont en cours d'être lotis ou non encore lotis.
L'acquéreur l'autorise également à raccorder l'ensemble desdits terrains aux réseaux existants ou en cours de création (eau, électricité, gaz, téléphone, assainissement, etc…) sans indemnités.

7. SERVITUDES

7.1. Servitudes générales

Tout acquéreur déclare bien connaître le ou les lots qu'il acquière, pour l'avoir examiné sur place.
Les acquéreurs souffriront sans indemnité des servitudes frappant les lots qu'ils acquièrent comme celles pouvant être portées sur les biens dont ils ont collectivement la jouissance.
Ils profiteront sans charge des servitudes actives dont pourrait bénéficier le lot dont ils sont devenus propriétaires.
Les acquéreurs seront tenus de souffrir sans indemnité sur les clôtures ou sur les constructions l'implantation de tous supports extérieurs le long de la voie qui pourrait être nécessaire pour les installations électriques ou autres. Dans certains cas il peut être installé un coffret de coupure d'alimentation en électricité dans le prolongement du coffret d'alimentation en électricité mis en place sur le lot par le lotisseur, l'acquéreur du lot concerné ne pourra prétendre à une indemnisation.
Compte tenu de la configuration des lieux, il est rappelé également ici les termes de l'article 640 du Code Civil, savoir :

- «Les fonds inférieurs sont assujettis envers ceux qui sont plus élevés, à recevoir les eaux qui en découlent naturellement sans que la main de l'homme y ait contribué. Le propriétaire inférieur ne peut point élever de digue qui empêche cet écoulement. Le propriétaire supérieur ne peut rien faire qui aggrave la servitude du fonds inférieur.»

Les acquéreurs de lots situés en bordure de végétation existante extérieure ou projetée sur espaces communs ou privés devront supporter les servitudes de surplomb éventuelles. L'acquéreur n'aura pas le droit d'intervenir sur cette végétation sans autorisation préalable du lotisseur, de la Commune ou du propriétaire riverain suivant son emplacement conformément au code civil.
Dans le cas de l'obtention par l'acquéreur de l'autorisation d'intervention sur cette végétation, il est expressément indiqué qu'elle sera réalisée à sa charge (acquéreur), et qu'un éventuel élagage doit être réalisé de manière homogène, sans toutefois remettre en cause l'existence même du sujet concerné.
Dans le cas, ou un arbre serait abattu (sous réserve de l'obtention des autorisations nécessaires), l'acquéreur serait alors dans l'obligation de replanter un sujet de même essence ou autre.

7.2. Servitudes particulières

Les acquéreurs des lots ne pourront pas s'opposer au passage des canalisations d'eau, d'assainissement, d'électricité ou de télécommunication, devant, pour des raisons techniques, traverser éventuellement leur lot et aux servitudes qui en résulteront.
Aucun acquéreur ne pourra s'opposer, ni au surplomb de son lot par le réseau aérien de distribution électrique ni à l'élagage des arbres et des haies pouvant gêner ce réseau.
Le lotisseur se réserve le droit de passage par tous moyens sur les voies du lotissement.
Les deux places de stationnement aux dimensions prévues dans le permis d'aménager, en façade sur rue, ne pourront être

closes en limite de propriété afin de laisser libre l'accès depuis la voie.

8. VIABILITE

8.1. Propriété du sol

L'ensemble des espaces communs et équipements du projet, sélectionnés par le Lotisseur et situés dans le périmètre du lotissement et / ou hors périmètre du lotissement vont être gérés et entretenus par l'ASL créée ou par la Commune selon les dispositions du permis d'Aménager. Voir le document

☞ ***ANNEXE 2 – « TABLEAU D'INFORMATION - INTERVENANTS »*** *en fin des présentes,*
Rubrique D « MODE DE GESTION DES ESPACES ET EQUIPEMENTS COMMUNS DU LOTISSEMENT »

8.2. Décharges et dépôts

Les acquéreurs ne devront faire sur la voie privée ou publique ou sur tout autre lot du lotissement aucun dépôt de matériaux, décharges, ordures ménagères ou autres.
Les acquéreurs seront tenus au maintien des lieux en parfait état, de nettoyer toutes éventuelles salissures et remettre en état toutes éventuelles dégradations qui sera à la charge de l'acquéreur.

8.3. Utilisation et entretien

Voirie

Dans l'intérêt général, les acquéreurs entretiendront en état de propreté le trottoir et le caniveau au droit de leur façade. Ils devront se conformer aux règles établies par les services communaux concernant le désherbage et les neiges.
De même, les passages et servitudes que desservent les logements doivent être entretenus par les riverains au prorata de la longueur linéaire de chaque parcelle.
Chaque acquéreur sera personnellement responsable des dégradations commises à la viabilité ou à ses accessoires par les entrepreneurs, agents de services ou ouvriers travaillant pour son compte. Il devra remettre en état les parties détériorées, immédiatement, à ses frais.
Au cas où le retard apporté à exécuter ces travaux serait dû au refus des acquéreurs, ces derniers seraient rendus responsables de tout accident qui pourrait survenir de ce fait.

La Parcelle

Tout acquéreur déclare bien connaitre le ou les lots qu'il acquière, pour les avoir examinés sur place.
Les acquéreurs souffriront sans indemnité les servitudes frappant les lots qu'ils acquièrent comme celles pouvant être portées sur les biens dons ils ont collectivement la jouissance.
Ils profiteront sans charge des servitudes actives dont pourrait bénéficier le lot dont ils sont devenus propriétaires.
Dans l'intérêt de tous les acquéreurs du lotissement, chaque parcelle devra être soigneusement entretenue.
Toute clôture en mauvais état, ou cassée devra être remplacée. 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 de l'acquéreur.
Il sera interdit d'étendre du linge de façon apparente.
Dans les six mois de l'achèvement des travaux, le propriétaire devra avoir fait disparaître tous les entassements et dépôts de matériaux de constructions divers.
Ultérieurement, les parcelles devront être laissées libres de tous entassements et tous dépôts de matériaux divers.

Elagage et débroussaillage

Chaque propriétaire devra entretenir son lot, et veiller à ce que le terrain soit constamment débroussaillé. Les haies seront élaguées en temps utile pour éviter toute propagation d'incendie.

9. DISPOSITIONS CONCERNANT LES PARTIES COMMUNES, EQUIPEMENTS COMMUNS SITUES DANS OU HORS PERIMETRE DU LOTISSEMENT ET DEPENSES Y AFFERENTES

9.1. Composition

Les parties à l'usage collectif de tous les habitants du lotissement sont constituées par toutes les parties du terrain non réservé aux parties privées et par les ouvrages de toute nature qui y sont et y seront aménagés.

Les équipements à usage commun comprennent notamment s'ils existent :

- Voies de desserte avec annexes,
- Réseaux d'évacuation des eaux pluviales et son bassin d'orage, réseaux d'évacuation des eaux usées,
- Réseaux divers d'eau, d'électricité, etc.....
- Espaces verts,
- Parkings collectifs, éclairage, signalisations.
- Etc…

Le tout ainsi que lesdits équipements sont figurés sur les plans et pièces écrites faisant partie du dossier du lotissement, approuvé et déposé conformément à la Loi.

9.2. Création des équipements – Obligation du lotisseur

La création des équipements ci-dessus est à la charge du lotisseur. Ils sont achevés dans les conditions prévues par l'Arrêté Municipal approuvant le lotissement.
Le lotisseur est tenu de mettre lesdits équipements en état de conformité avec les plans et le programme des travaux susvisés et également avec les règles de l'art.

9.3. Propriété des terrains et équipements

La propriété des espaces et équipements communs situées dans et/ou hors périmètre du lotissement, définis par le lotisseur seront transférés à l'Association Syndicale ou à la Commune selon

☞ ***ANNEXE 2 « TABLEAU D'INFORMATION - INTERVENANTS »*** *en fin des présentes,*
Rubrique D « MODE DE GESTION DES ESPACES ET EQUIPEMENTS COMMUNS DU LOTISSEMENT »

Dans le cas où l'aménageur régularise au préalable de la constitution de l'ASL, une convention de rétrocession des espaces et équipements communs avec la Commune, la propriété des terrains sera transférée à la Commune en lieu et place de l'ASL.
Il est notamment précisé ici que des espaces verts naturels ou autres pourront être conservés par le lotisseur qui pourra ou non les céder à l'ASL ou à un tiers.
Obligation est faite aux acquéreurs d'accepter le transfert de propriété des espaces et équipements au profit de l'Association Syndicale et la prise en charge par ladite Association des contrats d'entretien en cours relatifs audits équipements même situés en dehors du périmètre du lotissement.

10. PROVISION EN CAS DE DEGATS OU DOMMAGES EVENTUELS

Afin de responsabiliser les acquéreurs et intervenants lors de leurs constructions, chaque acquéreur de lot versera lors de la signature de l'acte notarié, par devant le notaire chargé de la régularisation de la vente, une somme définie à titre de provision pour réparation des dégâts ou dommages éventuels, dans tout le lotissement, qui pourraient être causés à la voirie et ouvrages réalisés par le lotisseur, lors des constructions de logements.

☞ ***ANNEXE 2 « TABLEAU D'INFORMATION - FRAIS ANNEXES »*** *en fin des présentes,*
Rubrique 4 « Provisions pour dégradations des espaces et équipements communs »

Cette somme restera consignée chez le notaire de l'opération.

Tout désordre ou dégradation sur les espaces et équipements communs et/ou privés sera à l'entière charge des acquéreurs et ce, au-delà même du montant de la provision déjà versée, un complément à hauteur du coût de la remise en état sera alors demandé.

Dans le cas où les responsabilités ne pourraient être définies, les frais de réparations seraient imputés solidairement à chaque acquéreur, et ce, même au-delà du montant de la provision déjà versée, un complément à hauteur du coût de la remise en état serait alors demandé ; le lotisseur ne participant en aucun cas à ces remises en état.

Il est donc vivement conseillé aux acquéreurs de prendre toutes dispositions écrites vis à vis de leur constructeur avant démarrage des travaux.

Remboursement des provisions pour dégradation des espaces & équipements communs

A la fin des travaux d'aménagement et des travaux de construction des maisons, et après régularisation de l'acte de rétrocession au profit de l'Association Syndicale Libre, le lotisseur remboursera les provisions non utilisées **directement sur le compte bancaire de l'ASL**, qui se chargera de restituer ou non les provisions appelées à chacun des colotis selon les constatations de dégradation.
Dans le cas d'une rétrocession des espaces et équipements communs de l'aménagement au profit de la Commune, les provisions seront versées à chacun des colotis après la régularisation de l'acte de rétrocession des espaces et équipements communs au profit de la Commune, dans les conditions ci-dessus précitées.

11. PROTECTION DES ESPACES ET EQUIPEMENTS COMMUNS ET PRIVATIFS

Pendant toute la durée des travaux, l'acquéreur sera tenu de procéder à la protection des coffrets et équipements sur ou à proximité de son lot.

Dans le cas où les travaux de finition de l'aménagement (trottoirs, voiries, candélabres…) seraient réalisés, et afin d'assurer la protection des bordures, enrobés, ou tout autre équipement de finition, il est **impérativement demandé à l'acquéreur au préalable du démarrage de ses travaux de construction**, de réaliser au niveau de l'entrée du lot :

- La création d'un accès unique de chantier
- La mise en place d'un géotextile d'un minimum de 3 m de largeur, à placer à cheval sur une longueur recouvrant le terrain, le trottoir et la voirie, en veillant à bien épauler la bordure
- Recouvrir le géotextile d'un grave de 0-31,5

EXEMPLE DE PROTECTION D'ACCES AU LOT
A mettre en place par le concepteur du projet avant le début des travaux de construction



Procès-verbal d'état des lieux

L'acquéreur s'engage à adresser à l'aménageur le procès-verbal de constat des lieux (PV 2) dument signé par ses soins et par le concepteur de son projet, ou à défaut par lui-même **impérativement au préalable du commencement des travaux de sa construction** (annexé en fin des présentes).

☞ ***« ANNEXE 3 – PROCES VERBAL DE CONSTAT DES LIEUX »*** *en fin des présentes*

Etant ici précisé que l'acquéreur aura d'ores et déjà adressé à l'aménageur, dans les 15 jours de la signature de son acte de régularisation d'acquisition le Procès-verbal n°1 (PV1), document préalablement remis en mains propres par le notaire de l'opération lors de la signature de l'acte authentique. L'acquéreur est responsable des équipements et bornes situés sur son terrain, à compter de la date de l'acte d'acquisition.

12. SYNDICAT DES ACQUEREURS

12.1. Création

La création d'une Association Syndicale Libre peut être prévue selon le permis d'aménager autorisant le lotissement, pour l'entretien et la gestion des parties et ouvrages communs dont la propriété lui sera transférée.
Voir le document

☞ ***ANNEXE 2 « TABLEAU D'INFORMATION – INTERVENANTS »*** *en fin des présentes,*
Rubrique D « MODE DE GESTION DES ESPACES ET EQUIPEMENTS COMMUNS DU LOTISSEMENT »

Le lotisseur recueille dès ce jour l'accord de l'acquéreur.
L'acquéreur deviendra en conséquence membre de l'association syndicale à créer, et ce, à 1ère demande du lotisseur.

12.2. Objet de l'Association Syndicale Libre

L'ensemble des espaces communs et équipements du projet, sélectionnés par le Lotisseur et situés dans le périmètre du lotissement et / ou hors périmètre du lotissement seront gérés et entretenus par l'ASL créée.

Cette Association Syndicale aura pour objectif :

- L'acquisition, la gestion et l'entretien des espaces et équipements communs (y compris des espaces et équipements communs du lotissement situés hors périmètre du lotissement) ainsi que l'acquisition de tous les contrats se rapportant à la gestion ou à l'entretien des équipements communs (EDF, France Télécom, eau, maintenance d'assainissement, etc.…) dès la réalisation des travaux de finition (Voiries, espaces verts…), qui sera validée par l'envoi de la DAACT définitive (Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux) de l'aménagement en Mairie (La date d'envoi de la DAACT par le lotisseur à la Mairie faisant foi)

12.3. Cession des espaces et équipements communs

Les espaces et équipements communs du lotissement situé dans le périmètre du lotissement et / ou hors périmètre du lotissement définis par le lotisseur seront cédés à l'Association Syndicale.
Les frais d'acte de rétrocession seront à la charge des acquéreurs, que cet acte soit réalisé au profit de l'ASL ou de la Commune (en cas de régularisation d'une convention de rétrocession des espaces et équipements communs au profit de la Commune).

☞ ***ANNEXE 2 « TABLEAU D'INFORMATION - FRAIS ANNEXES »*** *en fin des présentes,*
Rubrique 5 « Quote-part de frais de dépôt de pièces et d'enregistrement d'acte de rétrocession des espaces et équipements communs »

12.4. Rétrocession éventuelle à la Commune et/ou tout autre organisme

Dès à présent, tout acquéreur de lot, donne son accord pour la cession gratuite éventuelle partielle ou totale des espaces et équipements communs (voies, places, bordures de trottoirs, caniveaux, trottoirs, chemins piétons, parkings, fossés, espaces plantés, haies, etc…) et tous les réseaux non déjà cédés par le lotisseur à la Commune (eaux usées…) au moment de la délivrance du certificat de vente à la ville ou à toute société concessionnaire des réseaux.

Cette faculté est expressément conférée uniquement à l'aménageur dans le cas ou celui-ci signerait une convention de rétrocession des espaces et équipements communs avec la Commune ou tout autre organisme, et ce jusqu'à la passation de l'acte de rétrocession.

Dans ce cas, La Ville recevra gratuitement la propriété et prendra en charge dès réception des travaux effectués par le lotisseur, les espaces et équipements communs en totalité ou partiellement selon les mêmes dispositions édictées ci-dessus (paragraphes « Objet de l'ASL », « Cession des espaces communs ».)

13. LIMITE DES PRESTATIONS DUES PAR L'AMENAGEUR ET L'ACQUEREUR (sauf dispositions spécifiques du permis d'aménager)

Nature des ouvrages	A la charge de l'Aménageur	A la charge de l'Acquéreur ou du constructeur
Terrassements	- Terrassements généraux à l'extérieur des emprises de terrains cédés. - Démolition éventuelle des bâtiments existants sur les terrains cédés. - Déboisement indiqué sur les plans du permis	- 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 - Réseau EP sous chaussée et noue - Branchement EP - Bassin de rétention des EP	- Tous travaux de desserte à l'intérieur des terrains prévus depuis les branchements amenés en limite de propriété - Mise à niveau des tabourets de branchement EU - Fourniture et pose des éventuels pièges à eaux - Fourniture et pose des éventuelles pompes de relevage EU
Eau potable	- Réseau sur domaine public - Pose du branchement en limite du domaine public	- Tous travaux à l'intérieur du terrain privé y compris la pose du compteur, la douille et le clapet anti-retour
Électricité – Basse tension	- Raccordement BT depuis le poste le plus proche jusqu'à la limite du lot, coffret inclus.	- Branchement électrique à l'intérieur du lot (liaison B). - La pose du compteur.
Téléphone	**Réseau général** - Génie civil (fourreaux et chambres de tirage) nécessaire au passage - Pose d'un citerneau de branchement ou tout autre système	- Tous réseaux à l'intérieur du terrain cédé à partir de la chambre Téléphone la plus proche y compris le regard.
Éclairage public	- Pose du réseau de fourreaux et pose de candélabre	Sans objet
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 haies et clôtures à l'intérieur des lots privatifs - Respect du règlement du lotissement - Clôture laissant accès aux compteurs - Réalisation de l'éclairage privé à l'intérieur des limites du terrain cédé
Implantation des maisons		☞ Cf annexe 2 (Page 30)
Visa architectural		☞ Cf annexe 2 (Page 30)
Association Syndicale		☞ Cf annexe 2 (Page 30)
Protection des ouvrages réalisés et des bornes implantées		☞ Cf annexe 2 (Page 30)

Annexe 1

☞ PRAP

Commune de
DINGE (35)

Le Clos des Rochers



PRESCRIPTIONS ET RECOMMANDATIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES

(PRAP)

PREAMBULE

Le présent document « Prescriptions et Recommandations Architecturales et Paysagères » exprime les attentes et objectifs du concepteur du programme pour les futures constructions ainsi que le traitement paysager des espaces de l'aménagement et pour le traitement paysager des espaces privatifs.

Ce document a notamment pour objectifs de :

- *définir des **règles communes** permettant de construire un quartier harmonieux et agréable à vivre,*
- *donner aux futurs habitants du quartier des **outils d'aide à la conception** de leur projet.*

Il présente les prescriptions et recommandations relatives à l'aspect extérieur des constructions et aux espaces extérieurs, dans une démarche de développement durable.

Pour chaque thème, le document rappelle les enjeux, les prescriptions (Règles) qui s'imposent à tout projet de construction et précise les recommandations (Conseils).

Le présent document complète le plan de vente, le règlement et fait partie intégrante du cahier des charges.

A cet effet, il doit être rappelé dans tout acte translatif ou locatif des parcelles et de leurs constructions, à l'occasion de chaque vente ou location, qu'il s'agisse d'une première vente ou location ou de reventes ou locations successives.

SOMMAIRE

1. PRESENTATION ..... Page 14 à 15

2. ACCES ET STATIONNEMENT PRIVATIF ..... Page 16 à 17

3. VOLET ARCHITECTURAL ..... Page 18 à 21

4. ADAPTATION DU PROJET A SON ENVIRONNEMENT ..... Page 22 à 23

5. VALORISATION DU VOLET PAYSAGER ..... Page 24 à 27

6. ANNEXES : SUGGESTION PALETTE PAYSAGERE ..... Page 28

LEXIQUE

Annexe : *construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon le règlement et les documents d'urbanisme*

Volume principal : *partie de la construction présentant la plus grande emprise au sol et la hauteur la plus importante.*

Emprise au sol : *projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.*

Alignement : *limite entre espace public et espace privé.*

Construction : *réalisation d'un aménagement de l'espace ou d'un bâtiment : maison d'habitation, atelier, clôtures, piscines, terrasses, garages, abris…*

Enjeux *: L'enjeu de l'urbanisme durable est de répondre aux besoins du présent, sans compromettre la capacité des générations futures à répondre à leurs propres besoins.*

Règles *: Ensembles des dispositions obligatoires, matérialisées de la façon suivante :*

Recommandations : *éléments donnés à titre de conseil ayant un caractère indicatif*

1. PRESENTATION

Les ambitions du projet d'aménagement

LES OBJECTIFS

L'ambition portée par les concepteurs au travers de ce projet se traduit par la volonté de :

- **Maintenir** l'attractivité de la commune en accueillant de nouveaux habitants en continuité du centre-bourg et des quartiers existants,

- **Privilégier la mixité sociale** et générationnelle des futurs habitants (diversité des espaces à vivre et des typologies architecturales et de logement, …),

- **Favoriser et sécuriser** les déplacements doux par le prolongement des cheminements piétonniers existants et à créer, notamment en direction du centre-bourg et des lieux d'intérêts, et par la mise en place de voies volontairement apaisées.

- **Maitriser** la qualité paysagère, urbaine et architecturale du nouveau quartier (mise en scène des vues sur les sujets d'intérêt, espaces publics de qualité et conviviaux, préservation, dans la mesure du possible, des arbres et haies présentant une qualité paysagère, plantation d'essences adaptées à leur environnement, gestion des intimités, maitrise des formes architecturales…),

- **Aménager** le secteur en respectant le plus possible l'environnement : limitation de l'étalement urbain (objectif de densité selon les documents d'urbanisme en vigueur), maîtrise de la consommation en énergie, recherche d'une organisation des espaces à vivre optimisant les apports solaires, maitrise de la place de la voiture, limitation de l'imperméabilisation des sols…



1. PRESENTATION

Les ambitions du projet d'aménagement

- **UNE ACCESSIBILITÉ ADAPTÉE ET RÉFLECHIE**

Le nouveau quartier sera connecté par des liaisons douces vers les commerces, écoles, et lieux de vie de la Commune.

- **DES ESPACES COMMUNS DE QUALITÉ**

Les nouveaux espaces publics (rue, placette, aire de jeu), constituent des lieux de vie et de rencontre, qualitatifs tant dans leurs ambiances que leurs usages.

- **UN ACCOMPAGNEMENT DES ACQUÉREURS PAR L'ARCHITECTE-URBANISTE DE L'OPÉRATION** (avant dépôt du permis de construire)

Un accompagnement selon l'annexe figurant au cahier des charges pourra être prévu.

PROCESSUS D'OBTENTION DU VISA
Les 4 étapes à suivre



NOTA : Le VISA Architectural et Paysager est un document à joindre à votre demande de permis de construire.
Il est l'une des conditions de son obtention
Il atteste de la conformité de votre projet au règlement du lotissement

2. ACCES ET STATIONNEMENT PRIVATIF

Accès à la parcelle, et traitement de l'espace du stationnement privatif

ENJEUX

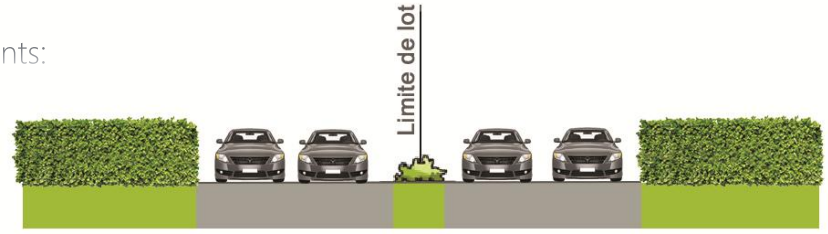
- **Positionner l'accès véhicule en cohérence avec les aménagements de l'espace public** (équipements techniques, plantations…)
- **S'assurer de la qualité fonctionnelle et paysagère de l'aménagement** des zones de stationnement privées.
- **Offrir suffisamment de stationnement privatif** afin de libérer l'espace public réservé à la circulation des véhicules, cycles et piétons, et au stationnement des visiteurs.

REGLE complémentaire aux documents d'urbanisme et figurant sur les plans des lots

- Sur chaque lot individuel, **un minimum de deux places de stationnement pour véhicule, non closes sur voirie,** doit être prévu *(sauf indication contraire mentionnée au règlement de l'aménagement.)*
- Le plan des lots précise **l'emplacement obligatoire ou indicatif (selon la légende)** de l'accès véhicule au lot et de la zone de stationnement non close.

La zone de stationnement privatif non clos doit être directement accessible de la rue sans avoir à ouvrir de portail. Cet espace peut être éventuellement entièrement ou partiellement couvert d'un abri voiture ouvert (préau ou pergola), si les documents d'urbanisme en vigueur le permettent.

Exemples d'aménagements:







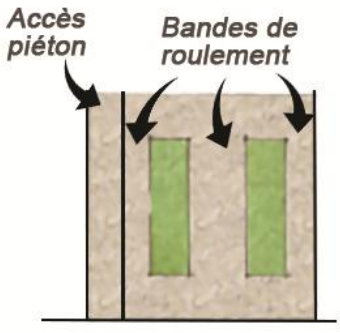
2. ACCES ET STATIONNEMENT PRIVATIF

Accès à la parcelle, et traitement de l'espace du stationnement privatif

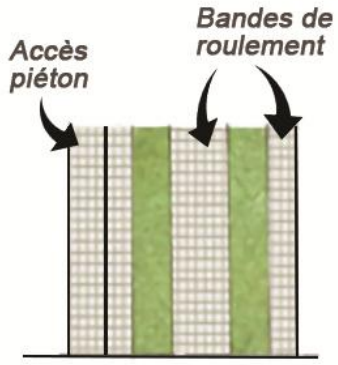
RECOMMANDATIONS

Il est recommandé d'utiliser des revêtements de sols perméables pour la réalisation des aires de stationnement.
- Réfléchir aux usages complémentaires : intégration de la boite aux lettres, rangement des bacs à ordures ménagères et tri sélectif, stationnement vélo, accès à la porte d'entrée…
- S'assurer que le projet permet de manière effective et confortable le stationnement non clos de 2 véhicules et l'accès à la porte d'entrée.

Exemples de revêtements perméables :
- Surface engazonnée sur mélange terre-pierre
- Pavés (béton…) à joints drainants voire engazonnés
- Structure alvéolée avec gravillons (de couleur claire : gris ou jaune) ou enherbée



Structures alvéolées avec gravillons sur les bandes de roulement et accès piéton enherbées ailleurs



Bandes de roulement avec accès piéton en pavés enherbés, et surface en terre-pierre enherbée ailleurs



Bandes roulantes avec revêtements porteurs et bandes enherbées

Exemples d'aménagement des aires de stationnement privatives et des accès au garage



Pavés enherbés





Alvéolées avec gravillons & enherbés



Mélange terre

3. VOLET ARCHITECTURAL

Implantation de la construction dans son contexte

ENJEUX

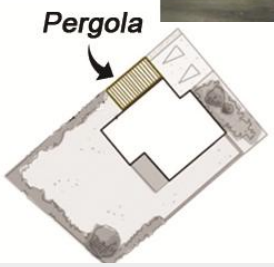
- Optimiser l'utilisation du terrain et harmoniser les constructions les unes avec les autres : maîtrise des vis-à-vis, qualité d'usage des espaces extérieurs...

- Limiter l'imperméabilisation des sols

- créer des espaces végétalisés

- Maîtriser la consommation en énergie en favorisant la compacité des constructions et la mitoyenneté avec la construction voisine.





REGLE Complémentaire aux documents d'urbanisme en vigueur et aux plans des lots

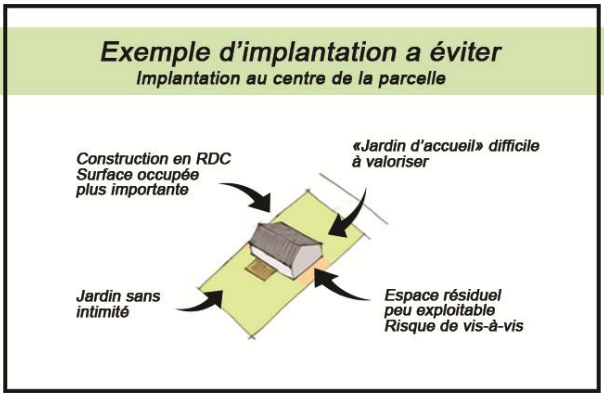
IMPERMEABILISATION DES SOLS
Il est impératif de se conformer aux documents d'urbanisme en vigueur et de favoriser la perméabilité des sols.

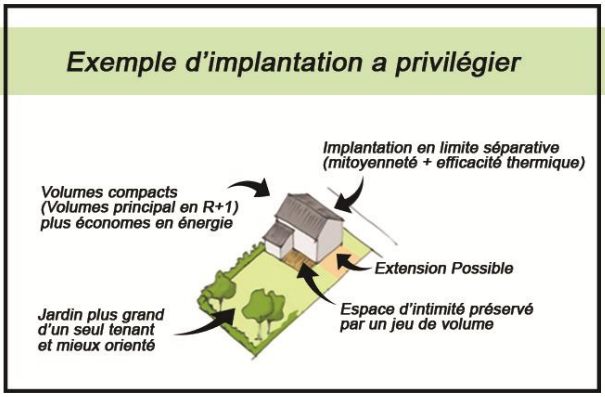
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES
Les constructions s'implanteront, conformément au règlement.
Pour certains lots, le plan des lots indique une bande ou une ligne d'implantation obligatoire.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES
Les constructions s'implanteront, conformément au règlement.

Le plan du lot impose pour certains lots, l'implantation d'une partie au moins de la construction en limite séparative (mitoyenneté).

Par ailleurs, si l'acquéreur du lot souhaite différer la construction du garage dans le temps (par exemple pour des raisons économiques), la construction en limite séparative pourra être traitée par une pergola un carport dans les conditions définies au règlement de l'aménagement à condition de laisser un recul suffisant pour la construction à terme du garage et sous réserve de l'obtention de l'autorisation administrative.



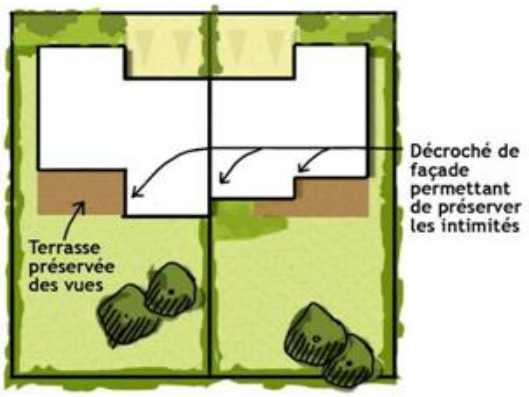


3. VOLET ARCHITECTURAL

Implantation de la construction dans son contexte

IMPLANTATION DES DEPENDANCES
(abri de jardin, atelier…)

Les dépendances peuvent être implantées en dehors de la zone constructible définie au plan des lots sous réserve du respect des règles stipulées sur le règlement et/ou documents d'urbanisme.



RECOMMANDATIONS

REFLECHIR À LA CONSTRUCTION, AUX USAGES ET À L'AGRÉMENT DES ESPACES EXTÉRIEURS

Quelle que soit l'orientation de la parcelle, coordonner l'implantation de la construction sur la parcelle de façon à offrir un maximum d'intimité à la terrasse, en réalisant par exemple un décroché du volume bâti.

ANTICIPER L'ÉVOLUTIVITÉ DE LA CONSTRUCTION

Il est conseillé de réfléchir à l'évolutivité des constructions, dès la conception initiale du projet, en prévoyant les possibilités d'extensions futures des logements.

Cela permet de limiter d'éventuels coûts ultérieurs de travaux (ex: attente pour trémie d'escalier, double hauteur dans le garage et poutres pour plancher à venir, charpente traditionnelle ou fermettes aménageables plutôt que fermettes simples…).

Il est également nécessaire de :

Prévoir les espaces de rangements pour la vie quotidienne et l'entretien du jardin.

Prévoir éventuellement l'aménagement ultérieur des combles.



3. VOLET ARCHITECTURAL

Implantation de la construction dans son contexte

RECOMMANDATIONS

ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET VOLUMETRIE

Le volume principal et le(s) volume(s) secondaire(s) doivent assurer une parfaite intégration à leur environnement et être conformes au règlement et documents d'urbanisme.

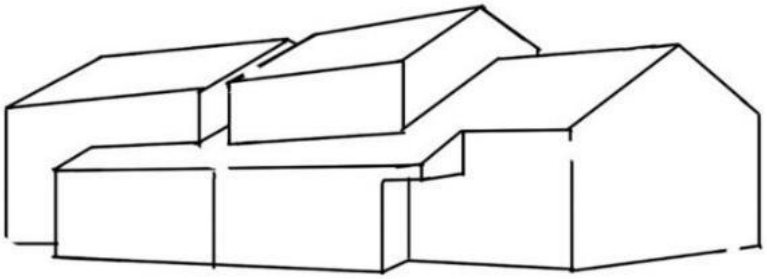
Pour éviter les "effets de tour", il est recommandé que le volume le plus haut de la construction soit également le plus grand en emprise.

Dans le cas de constructions accolées en limite séparative entre deux lots, des liaisons cohérentes seront recherchées dès que possible en termes d'altimétrie (seuil, égout, acrotère).

Il pourra ainsi être recommandé, par exemple, un alignement des égouts, ou au contraire un décalage bien marqué, ainsi qu'une pente de toit identique entre les deux bâtiments moyens.

NB : Les éléments relatifs aux projets voisins sont consultables en mairie à compter de la délivrance du Permis de Construire, pour une meilleure articulation des constructions mitoyennes.

Les dépendances autorisées en dehors de l'emprise constructible doivent être conçues dans une recherche de sobriété et de discrétion.



LES FACADES

Il sera apporté un soin particulier sur les ouvertures et leur formes géométriques simples ainsi que sur les matériaux utilisés.

Les grandes ouvertures sont à privilégier sur les façades sud et ouest de manière à privilégier l'apport solaire naturel.



3. VOLET ARCHITECTURAL

Implantation de la construction dans son contexte

RECOMMANDATIONS

VOLUMES
Il est conseillé d'associer au volume principal, un ou des volumes secondaires, afin de faciliter l'intégration architecturale et technique, entre deux garages mitoyens par exemple.
Lorsque les habitations présentent plusieurs volumes, il est recommandé d'affirmer l'expression de chacun de ces volumes en créant des décalages du nu des façades, chaque volume devant rester simple.

MENUISERIES
Les couleurs et matériaux des menuiseries (fenêtres, occultations, porte d'entrée…) devront être conformes au règlement et documents d'urbanisme.

COULEURS
Les gouttières et les descentes d'eau pluviales devront être conformes au règlement et documents d'urbanisme.

PRIVILÉGIER LA CONSTRUCTION EN ÉTAGE (sauf mentions contraires dans le règlement du permis d'aménager), afin de tendre vers une bonne compacité pour :

- limiter l'emprise au sol de la construction et bénéficier d'un plus grand jardin,
- limiter l'imperméabilisation des sols,
- atteindre les objectifs règlementaires de performance énergétique en vigueur à moindre coût,
- anticiper les exigences règlementaires à venir (bâtiments passifs, puis positifs) à moindre coût, pour une valorisation de votre patrimoine immobilier

CONFORT ACOUSTIQUE ENTRE DEUX CONSTRUCTIONS MITOYENNES
Préférer quand cela est possible une juxtaposition de pièces de même usage, garage contre garage par exemple.

VEILLER À LA BONNE INTÉGRATION DES ÉLÉMENTS TECHNIQUES (Panneaux solaires, pompe à chaleur, cuve de récupération des eaux de pluie…)
Vigilance sur la qualité d'intégration et la maîtrise des nuisances potentielles (ex : pompe à chaleur non visible depuis l'espace public et positionnement limitant le bruit pour les voisins)

PRIVILÉGIER LE RECOURS À DES MATÉRIAUX ÉCOLOGIQUES ET NATURELS (terre cuite, bois, chaux…)





4. ADAPTATION DU PROJET A SON ENVIRONNEMENT

Construire dans le respect de la topographie

ENJEUX

Limiter au maximum les mouvements de terrain pour implanter la construction dans le respect de l'environnement préexistant,

Gérer le raccordement gravitaire aux réseaux existants.

Bien se coordonner avec les constructions mitoyennes (acrotères ou égouts alignés ou nettement décalés).

REGLE

Complémentaire aux documents d'urbanisme en vigueur et aux plans des lots

Les plans de lot définitifs définissent les altimétries des rez-de-chaussée des bâtiments d'habitation ou les points de niveaux du terrain naturel.

Les projets de constructions doivent impérativement respecter les cotes de dalles minimum imposées aux plans de vente définitifs. Pour le cas où les cotes de dalles minimums n'apparaissent pas sur le plan de vente, il convient de respecter le niveau minimum du terrain naturel, tout en veillant au raccordement en gravitaire de la construction aux réseaux.

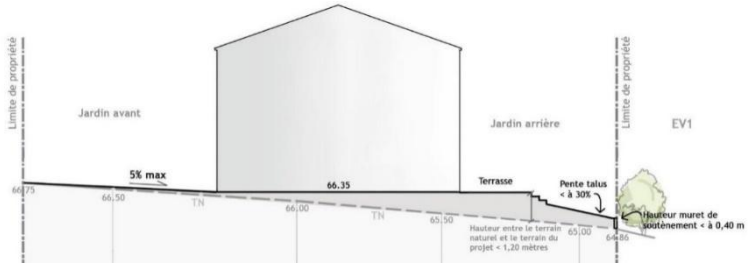
Les apports ou déplacements de terres en remblais sur les parcelles ne doivent pas conduire à la réalisation de talus trop marqués.

Le travail de nivellement garantissant une bonne insertion du projet de la construction devra donc se faire à l'intérieur de la parcelle privative. (L'altimétrie de l'espace public constituera la contrainte initiale d'ajustement du projet architectural. Aucune modification de l'espace public n'est envisageable).

Les côtes seront parfaitement respectées en phase chantier. En cas de doute sur le point de référence, il conviendra de se rapprocher, en temps voulu, du géomètre de l'opération.

Si elles existent, les prescriptions de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) sont à respecter rigoureusement.

Les côtes seront parfaitement respectées en phase chantier. En cas de doute sur le point de référence, il conviendra de se rapprocher, en temps voulu, du géomètre de l'opération.



RECOMMANDATIONS

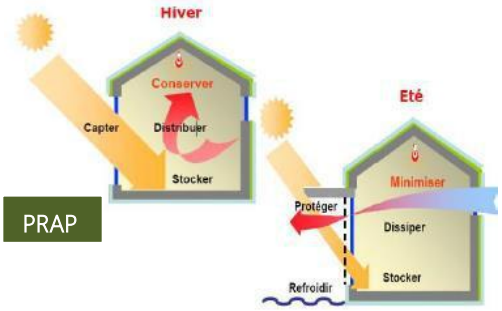
Le raccordement du rez-de-chaussée aux espaces extérieurs sera traité de façon harmonieuse et soignée.

Le choix et le calage de la solution altimétrique est de la responsabilité de l'acquéreur et de celle du professionnel qu'il a missionné.

4. ADAPTATION DU PROJET A SON ENVIRONNEMENT

Réalisation de la construction en considérant l'orientation solaire

- Bénéficier au maximum des apports solaires : luminosité et chaleur
- Prendre en compte les apports solaires en été pour éviter la surchauffe



RECOMMANDATIONS

PENSER AU CONFORT D'ÉTÉ

S'il importe de veiller à ce que votre maison soit économe en énergie, il importe également de ne pas négliger, lors de sa conception, le confort d'été. On veillera pour cela à :

- Garantir une bonne ventilation de la maison, notamment nocturne :

- un fonctionnement en **plan traversan**t y contribue,
- de même que des fenêtres oscillo-battantes qui concilient ventilation et sécurité.

- Prévoir les dispositifs d'ombrage des façades sud-ouest et ouest (brises soleil, treille…), les façades les plus délicates à protéger étant les façades Ouest (l'angle d'incidence des rayons du soleil étant plus bas).

Pour les personnes souhaitant se protéger du soleil en été, il peut être intéressant de ménager une terrasse d'été à l'Est ou au Nord. A chaque saison, son espace extérieur…

La plantation d'arbres caducs peut également contribuer à éviter la surchauffe des habitations pendant l'été.

BIEN ORIENTER SON HABITATION PAR RAPPORT AU SOLEIL

Organiser votre maison de façon à :

- Positionner les pièces à vivre (séjour, cuisine…) au Sud/Sud-Est ou Sud-Ouest, en évitant les redents importants trop proches des baies pour ne pas générer des ombres portées d'une façade sur l'autre.

- Positionner les pièces de service (entrée, salles de bain, cellier…) au Nord de manière à créer des espaces tampon entre la façade « froide » et la façade habitée,

- Prendre en compte les ombres portées potentielles des constructions voisines dans la mesure du possible pour favoriser les apports solaires directs (limitation des effets de masque).



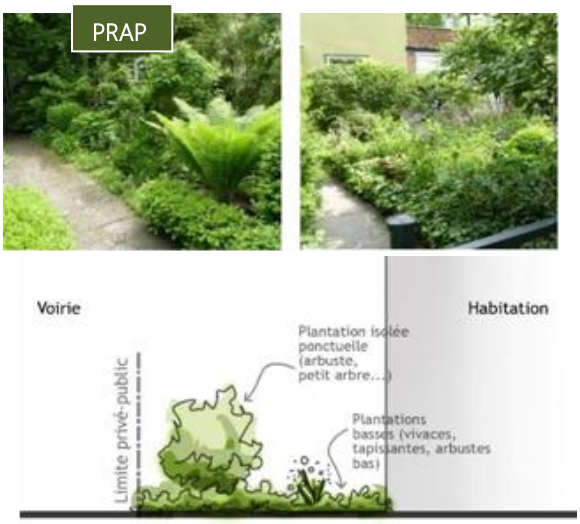
5. VALORISATION DU VOLET PAYSAGER

Réflexions sur l'aménagement du jardin « d'Accueil »

ENJEUX

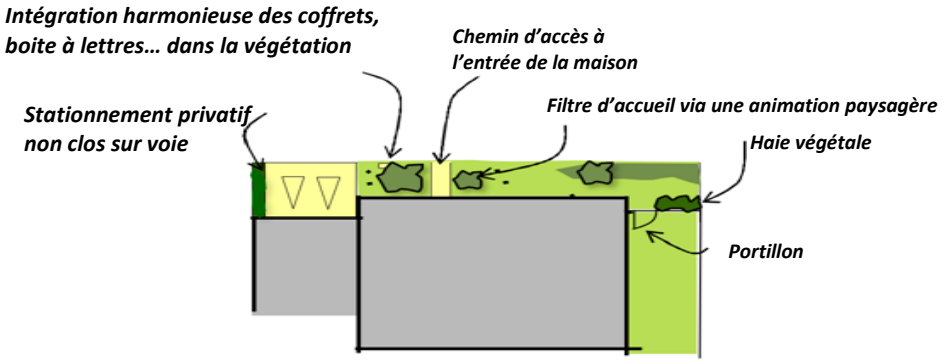
Le volet paysager de la parcelle est constitué :
- du jardin d'accueil, ouvert sur la rue
- du jardin d'agrément situé à l'arrière et éventuellement sur les côtés de la construction.

Les règles et prescriptions relatives à l'aménagement des espaces privatifs ont pour principal objectif un traitement harmonieux des espaces privatifs visibles depuis l'espace public à l'échelle du quartier.



RECOMMANDATIONS

Mettre en valeur le jardin avant, véritable espace d'accueil
Accompagner les habitants et les visiteurs jusqu'à la porte d'entrée.



Cet espace d'accueil se développe depuis la limite de propriété (alignement) jusqu'au nu de la façade de la construction.
Il peut être traversé par un cheminement piéton.

Ce jardin d'accueil peut être **paysager** et **planté de végétaux et devra se conformer à la palette végétale** en annexe (s'il en existe)
La plantation ponctuelle d'arbuste/petit arbre isolé est admise.

PARTI PRIS PAYSAGER
Des formes végétales souples et en mélange sont souhaitées : massif de vivaces et graminées, ou massif de végétaux tapissants ou d'arbustes bas, ou bulbes sur engazonnement, engazonnement (cf. palette végétale indicative en annexe, s'il en existe).

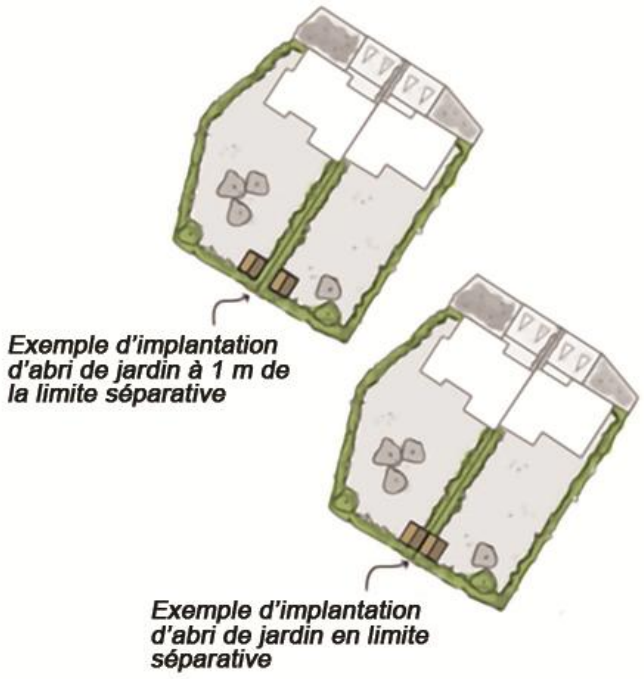
INTEGRATION DES COFFRETS ET DES BOITES AUX LETTRES
L'acquéreur d'un lot veillera à limiter la présence visuelle des coffrets techniques (gaz, électricité) et des boites aux lettres posés généralement en limite intérieure de propriété, par un simple travail de paysagement : dans la haie ou dans un massif planté, ou par une intégration harmonieuse

5. VALORISATION DU VOLET PAYSAGER

Réflexions sur l'aménagement du jardin « d'Agrément » situé à l'arrière de la parcelle

ENJEUX	REGLE Complémentaires au règlement, documents d'urbanisme et au plan
Proposer un jardin d'agrément « d'usage » (jardin où l'on vit) pouvant accueillir une terrasse, espace de jeu des enfants, potager… Limiter la présence visuelle des dépendances (Rappel : abri de jardin = Annexe détachée de la construction principale)	**ABRI DE JARDIN (ANNEXE)** Les abris de jardin situés en dehors de l'emprise constructible seront positionnés de façon à être le moins visible depuis l'espace public. Les abris de jardin doivent être conçus dans une recherche de sobriété et de discrétion.

Exemples d'implantation des abris de jardin (selon les règles des documents d'urbanisme en vigueur de la Commune)





RECOMMANDATIONS

RECUPERATION DES EAUX PLUVIALES
La récupération et le réemploi des eaux pluviales (eaux de toitures) pour le jardin, les chasses d'eau, … sont fortement encouragés. L'impact visuel depuis l'espace public des dispositifs de récupération devra être limité, par exemple par l'intégration d'un écran végétal.

5. VALORISATION DU VOLET PAYSAGER

Les Clôtures

ENJEUX

Préserver l'intimité des espaces privatifs (terrasses, baies vitrées…)
Matérialiser les limites de propriétés grâce à un vocabulaire commun (clôtures, plantations…)

LA REGLE

Complémentaire aux documents d'urbanisme et aux plans des lots

L'acquéreur n'a pas l'obligation de clore son terrain. S'il souhaite le clore, il a l'obligation de respecter les règles prescrites dans le règlement.

HAIE ARBUSTIVE EN LIMITE AVEC L'ESPACE PUBLIC OU PRIVE

Les acquéreurs ont l'obligation d'entretenir et de maintenir les haies figurant sur les documents du lotissement.
Les haies plantées sur les parcelles privées doivent obligatoirement être maintenues et entretenues par les acquéreurs des lots concernés.

DISPOSITIONS PARTICULIERES

Eaux pluviales

Les eaux pluviales ne doivent, en aucun cas, être déversées dans le réseau des eaux usées.
Les eaux pluviales issues des surfaces imperméables privées (toitures, terrasse, places de stationnement privées, …) devront obligatoirement être infiltrées sur la parcelle.
Une surface imperméabilisée maximum par lot a été déterminée. Cette surface maximale à imperméabiliser par lot à respecter permet que l'imperméabilisation du projet soit en accord avec les données utilisées pour le dimensionnement du bassin de rétention des eaux pluviales.
Les propriétaires devront mettre en place un système de récupération des eaux pluviales sur leur parcelle.
(Cf. Tableau des superficies figurant dans le règlement du lotissement).

5. VALORISATION DU VOLET PAYSAGER

Réflexions sur l'aménagement des espaces extérieurs

REGLE

- Afin de créer une cohérence avec la végétation préconisée dans l'aménagement, les haies mono-spécifiques (une seule essence) sont interdites tout comme certaines essences ou conifères (Laurier palme, thuyas, cupressus).

- Les bâches plastiques sont interdites.

- Il est demandé de ne pas utiliser de produits chimiques pour les plantes, et d'utiliser des paillages permettant de limiter les herbes dites « mauvaises » et l'arrosage






RECOMMANDATIONS

CHOIX DES VEGETAUX

- Choisir de préférence des végétaux rustiques, locaux, adaptés au sol et au climat local afin de s'assurer de la bonne tenue des plantations dans le temps, tout en limitant l'entretien nécessaire (taille, arrosage, traitements…)
- Privilégier les plantations d'essences en mélange afin de favoriser la biodiversité. Autre avantage : cela permet de préserver la haie en cas de maladie de l'une ou l'autre des variétés choisies.
- Planter avec la bonne densité et sur paillage pour un résultat rapide tout en limitant les besoins en arrosage et en entretien.

Les arbres :

- choisir des arbres à feuillage caduc, notamment à proximité des constructions, afin de bénéficier d'ombre en été et de lumière en hiver,
- choisir un arbre adapté à la dimension du jardin en anticipant sa taille adulte et éviter les arbres très grands à proximité des constructions et réseaux (cf. palette végétale en annexe si existante).

LES PAILLAGES

Privilégier des matériaux biodégradables pour la mise en place des paillages au pied des plantations, qui ne sont utiles que lors des premières années des plantations : copeaux de bois, feutres biodégradables, …

CHOIX DES REVETEMENTS DE SOL

Au-delà des surfaces relatives aux places de stationnements et allées (accès au logement, et au garage) et des extérieurs (pavage, bois…), les surfaces seront maintenues de préférence en pleine terre. Elles seront maintenues en vocation paysagère : pelouse, verger, jardin potager, plantation d'arbres et d'arbustes …
Les allées privilégieront des matériaux naturels et/ou perméables pour le respect de l'environnement et une meilleure intégration paysagère (chemin sablé, enherbé, pavés-pierre, pavés-pierre engazonné)

ANNEXE : PALETTE VÉGÉTALE INDICATIVE

LES RECOMMANDATIONS : LISTE D'ESSENCE D'ARBRE

(arbres à l'âge adulte supérieurs à 10 mètres) – Si elle existe, se référer à la liste d'espèces figurants au PLU ou tout autres documents d'urbanisme applicables ou au règlement du lotissement qui priment sur ce qui suit.

	Période defloraison	Humidité du sol	pH du sol	Haies	Boisements	Lisière,landes, bosquets	Bords de Cours d eau	Fruits comestibles pour la faune	Espèce mellifère
Alisier torminal (*Sorbus torminalis*)	Mai	Assez sec à frais	Très variable	x	x			x	x
Aulne glutineux (*Alnus glutinosa*)	Mars-Avril	Inondé une partie de l'année	Faiblement acide à alcalin				x		x
Bouleau verruqueux *(Betula pendula)*	Avril-Mai	Très variable	Très variable			x			
Bouleau pubescent (*Betula pubescens*)	Avril-Mai	Très humide	acide			X			
Charme (*Carpinus betulus*)	Avril-Mai	Assez sec à frais	Faiblement acide à neutre	x	x	x			
Châtaignier (*Castanea sativa*)	Juin-Juillet	Assez sec à frais	acide	x	x	x		x	x
Chêne tauzin (*Quercus pyrenaica*)	Mai-Juin	Assez sec àhumide	Faiblement acide à neutre		x			x	
Chêne pédonculé (*Quercus robur*)	Avril-Mai	Assez sec à humide	Acide à neutre	x	x	x	x	x	
Chêne pubescent (*Quercus pubescens*)	Avril	sec	Faiblement acide à alcalin	x		x		x	
Chêne sessile (*Quercus petraea*)	Mai	Assez sec à frais	acide	x	x			x	
Chêne vert *(Quercus ilex)*	Avril-Mai	Sec	Acide à neutre	x		x			
Cormier (*Sorbus domestica*)	Avril-Juin	Sec	Acide à alcalin	x	x	x		x	x
Érable champêtre (*Acer campestris*)	Avril-Mai	Sec à frais	Faiblement acide à alcalin	x		x	x		x
Merisier (*Prunus avium*)	Mars-Avril	Sol frais	Faiblement acide à basique	x		x		x	x
Mûrier blanc et noir (*Morus alba et nigra*)	Mai Juin	Sec à frais	Faiblement acide à basique	x	x			x	
Noyer commun et hybride (*Juglans regia et Juglansmajor/nigra x regia*)	Avril-Mai	Frais	Faiblement acide à basique		x			x	
Néflier (*Mespilus germanica*)	Avril -mai	Sain	Acide	x		x		x	x
Nerprun purgatif *(Rhamnus cathartica)*	Mai-juin	sec	Faiblement acide à alcalin	x		x		x	
Noisetier (*Corylus avellana*)	Janvier - mars	Sec à assezhumide	Faiblement acide à neutre	x	x	x	x	x	
Orme champêtre *(Ulmus minor)*	Mars-avril	Assez sec àhumide	Faiblement acide à alcalin	x			x		x
Orme lisse (*Ulmus laevis*)	Mars-avril	Très humide	Faiblement acide à alcalin		x		x		
Orme de Lutèce (*Ulmus lutece*)	Mars-avril	Frais à très humide	Neutre	x			x		
Peuplier blanc (Populus alba)	Mars-avril	Frais à très humide	Alcalin				x		
Peuplier noir (*Populus nigra*)	Mars-avril	Frais à très humide	Alcalin				x		
Peuplier tremble *(Populus tremula)*	Mars-avril	Frais à très humide	Acide à alcalin		x	x	x		
Poirier franc (*Pyrus pyraster*)	Avril-mai	Sec à frais	Faiblement acide à alcalin	x	x			x	
Poirier sauvage (*Pyrus communis*)	Avril-mai	Sec à frais	Faiblement acide à alcalin	x	x			x	
Poirier à feuille en cœur (*Pyrus cordata)*	Avril-mai	Sec à frais	Faiblement acide à alcalin	x	x			x	
Pommier sauvage (*Malus communis*)	Mars à juin	Sain	Neutre	x		x		x	x
Fruitiers greffés de variétés locales	Mars à juin	Sain		x		x		x	x
Saule blanc (*Salix alba*)	Avril-mai	Inondé une partie de l'année	Faiblement acide à alcalin	x			x		x
Saule marsault (*Salix caprea*)				x			x		x
Saule roux (*Salix atrocinerea*)	Mars-avril	Assez sec àhumide	Acide à alcalin	x		x	x		x
Tilleul à petites feuilles (*Tilia cordata*)	Juillet	Assez sec à frais	Acide à neutre	x	x				x
Tilleul à grandes feuilles (*Tilia Platiphyllos*)	Juin-juillet	Sec	Faiblement acide à alcalin	x	x				x

ANNEXE : PALETTE VÉGÉTALE INDICATIVE

LES RECOMMANDATIONS : LISTE D'ARBUSTES

JARDIN OUVERT (Palette végétale non exhaustive) :
La bande végétale peut être plantée de végétaux comme par exemple

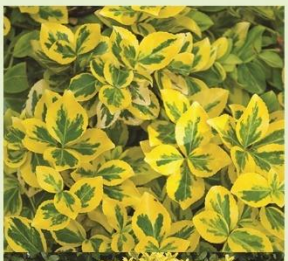
Arbustes Bas



Deutzias *(Gracilis «Nikko», Deutzia rosea «Carminea»...)*



Spirées *(Spirée Japonnaise «Firelight», ...)*

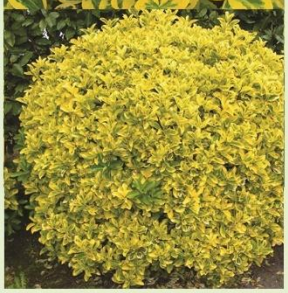




Sauge *(Salvia uliginosa, grahamii ...)*



Corcouillers *(Cornus «Kelseyi»...)*



Fusains *(Euonymus, japonicus, Microphyllus, ...)*

Végétaux tapissants



Pervenche



Géranium



Lierre Tapissant

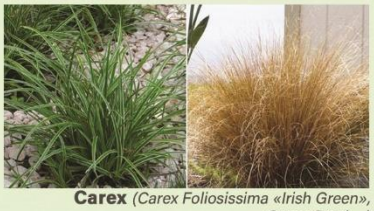


Liriope



Aspérule Odorante

Vivaces



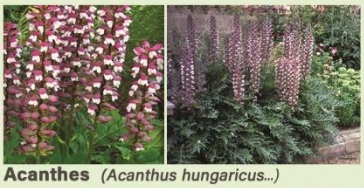
Carex *(Carex Foliosissima «Irish Green», Carex Grayi, ...)*



Iris *(Iris Sibirica «Snow Crest», «Ruffled Velvet», «Snow Queen», ...)*



Gauras *(Gaura lindheimeri, ...)*



Acanthes *(Acanthus hungaricus...)*



Bergénia *(Cordiflora...)* **Alchémille** *(Alchémilla Mollis...)* **Achillées**

LIMITE AVEC L'ESPACE PUBLIC (Palette végétale non exhaustive) :
Haie arbustive mélangée avec une alternance de 6 essences min, dont 50% d'essences persistantes minimum.

Haies Arbustives Persistantes ou Mascescentes



Troène (Ligustrum vulgare «Atrovirens»)



Charme Commun (Carpinus betulus)



Laurier Tin (Viburnum Tinus)



Abélia à grandes Fleurs (Abélia Grandiflora)

Haies Arbustives Caduques



Cornouiller Sanguin (Cornus Sanguinea)



Deutzia (Deutzia x magnifica)



Amélanchier



Fusain d'Europe (Euonymus europaeus)



Viorne «Boule de Neige»



Lila Commun (Syringa Vulgaris)

Annexe 2

☞ TABLEAU D'INFORMATION

Programme « **Le Clos des Rochers** »
PA n°35094 21 B0002

ANNEXE 2 - TABLEAU D'INFORMATION

INTERVENANTS			
Code	Désignation	Coordonnées	Mission
A	**GEOMETRE EXPERT**	SIT&A CONSEIL NANTES 1 rue Viau ZA Atout Sud 44000 REZE 02 55 59 69 80 nantes@siteconseil.fr	Implantation des constructions Et vérification du bornage
B	**ARCHITECTE CONSEIL**	Sans objet	Néant
C	**NOTAIRE DE L'OPERATION**	**Maître JANVIER** 19 Rue de la Gare 35350 SAINT-MELOIR-DES-ONDES **02 99 89 10 67**	Passation des actes de ventes et des différents actes afférents au lotissement
D	**MODE DE GESTION DES ESPACES ET EQUIPEMENTS COMMUNS**	ASL (Association Syndicale Libre)	Gestion espaces et équipements communs *(situés dans & hors périmètre du lotissement)*

FRAIS ANNEXES			
Code	Rubrique	Intervenant	Montant € TTC
1	Implantation des constructions et vérification du bornage	**Géomètre**	600 €
2	Visa pour dépôt du permis de construire	**Architecte Conseil**	0 €
3	Dotation pour création de l'Association syndicale	**Sans objet**	150 €
4	Provision pour dégradation des espaces et équipements communs	**Sans objet**	600 €
5	Quote part de frais de dépôt de pièces et de rétrocession des espaces et équipements communs	**Notaire**	150 €
6	Frais d'acquisition (provision estimative pour frais d'acte)	**Notaire**	Selon barème en vigueur
7	Frais de prêt *(sauf à parfaire ou à diminuer en fonction de la nature des prêt obtenues et des garanties demandées)*	**Banque**	Mémoire
8	Taxes d'aménagement, PFAC *(et/ou d'éventuelles nouvelles taxes d'urbanisme ou autres non mentionnées ci-dessus)*		Mémoire
9	Coût prévisionnel de construction	**Constructeur / Maître d'œuvre / Architecte / Artisans**	Mémoire

Annexe 3

☞ Procès Verbal de Constat des lieux

PROCES VERBAL n°2 - CONSTAT D'ETAT DES LIEUX
AVANT COMMENCEMENT DES TRAVAUX

A RETOURNER impérativement à La Société ATALYS
***Avant le commencement des travaux de construction** à l'adresse :*
ATALYS
157 rue de Châtillon - 35200 RENNES
02 99 53 69 37
contact@atalys35.fr

Programme ► ..... Lot n° ► .....

M./ Mme ► .....

Ci-après dénommé(e)(s) « LE PROPRIETAIRE »

Et, M. ► ..... Représentant de la Société ► .....
Adresse ► .....

.....

Ci-après dénommé « LE CONCEPTEUR DU PROJET » (Constructeur-Maître d'œuvre-Architecte-Acquéreur auto constructeur…)

Pendant toute la durée des travaux, l'acquéreur sera tenu de procéder à la protection des coffrets et équipements sur ou à proximité de son lot.

Dans le cas où les travaux de finition du lotissement *(trottoirs, voiries, candélabres…)* seraient en cours de réalisation, ou seraient entièrement réalisés, et afin d'assurer la protection des bordures, enrobés, ou tout autre équipement de finition,

il est **impérativement demandé à l'acquéreur** de réaliser au niveau de l'entrée de son lot,
au préalable du démarrage de ses travaux de construction :

- La création d'un accès unique de chantier
- La mise en place d'un géotextile d'un minimum de 3 m de largeur, à placer à cheval sur une longueur recouvrant le terrain, le trottoir et la voirie, en veillant à bien épauler la bordure
- Recouvrir le géotextile d'un grave de 0-31,5

En cas de dégradations sur les trottoirs, chaussée, ou autres équipements communs du lotissement, il est porté à la connaissance du Propriétaire que toute remise en état sera à son entière charge, pour l'intégralité du montant des travaux (même au-delà du montant de la provision pour dégradation des espaces et équipements communs, qui a été versée en la comptabilité du notaire de l'opération.
Tout rejet dans les réseaux d'eaux usées ou pluviales est **strictement interdit**, ainsi que tout entreposage sur le Domaine Public ou voisin. Toute intervention sur les réseaux faisant mention de rejets non ménagers (laitance ou autre…) fera l'objet d'une refacturation à l'auteur de l'incident, ou à défaut à l'Association Syndicale ou à l'ensemble des colotis.

IL A ETE CONSTATE CE QUI SUIT
Le CONCEPTEUR DU PROJET (Constructeur / Maître d'œuvre / Architecte / Acquéreur auto constructeur…), après avoir visité les lieux, constate que l'ensemble des parties communes (voiries, trottoirs, bordures, espaces verts, lampadaires, etc…), bordant la parcelle du PROPRIETAIRE, et les divers coffrets et citerneaux de branchements, (électricité, eau potable, PTT, et eaux usées) sont actuellement en bon état, mise à part les remarques énumérées ci-dessous :
► ..... *

*Joindre impérativement des photos si des anomalies sont constatées

Le CONCEPTEUR DU PROJET (Constructeur / Maître d'œuvre / Architecte / Acquéreur auto-constructeur) reconnait que les bornes délimitant le terrain, sont bien aux emplacements prévus comme indiqué sur le plan parcellaire.
Par le présent constat, le CONCEPTEUR DU PROJET (Constructeur / Maître d'œuvre / Architecte / Acquéreur auto-constructeur) s'engage vis-à-vis du PROPRIETAIRE à :

- Mettre en place les protections ci-dessus énumérés.
- Remettre les lieux en l'état où ils sont ce jour s il occasionne des dégradations lors des travaux de construction.

Fait le ► .....
à ► .....

LE PROPRIETAIRE *(Signature précédée(s) de la mention « Lu et approuvé »)*	**Et/ou CONCEPTEUR DU PROJET** Constructeur-Maître d'œuvre-Architecte-Acquéreur auto constructeur… *(Signature précédée(s) de la mention « Lu et approuvé » et Cachet commercial)*

Annexe 4

☞ Demande d'implantation

ANNEXE 4 - DEMANDE D'IMPLANTATION

A l'attention de :

SIT&A CONSEIL NANTES
1 Rue Viau
44000 REZE
02 55 59 69 80
nantes@siteaconseil.fr

Monsieur,

Veuillez trouver ci-joint les informations et documents nécessaires pour réaliser l'implantation de ma maison.

Le lotissement

Nom du lotissement : .....
Commune : .....
N° du lot : .....

Le propriétaire

Nom .....
Prénom .....
Adresse .....
Tél .....
Constructeur .....
Tél .....

Date prévisionnelle de l'implantation .....

Une photocopie du dossier de permis de construire approuvé avec les plans devra obligatoirement être jointe à cette demande.

Date et signature

Nota : Cette demande et les pièces nécessaires à l'implantation de la future construction devront parvenir au géomètre 15 jours minimum avant l'intervention du constructeur.



ATALYS
Aménageur & Créateur
d'Espaces à Vivre



ATALYS
157 rue de Chatillon
35200 RENNES
www.atalys35.fr
02 99 53 69 37
contact@atalys35.fr