

Commune de AIZENAY

Lotissement à usage principal d'habitation

"La Planche Barbe"

CAHIER DES CHARGES

A AIZENAY, le
Le lotisseur,

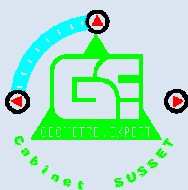
MAITRE D'OUVRAGE

BATIPROMO

La Grande Noë
44630 Plessé

☎ : 02.40.79.12.21 - 📠 : 02.40.51.46.37

CONCEPTION



Cabinet SUSSET
Géomètres Experts
28 rue Jacques-Yves Cousteau
85036 LA ROCHE A/YON cedex
Tél : 02.51.37.27.30 - Fax : 02.51.46.05.43
E-mail : accueil@cabinet-susset.fr

| | |
|---------|------------|
| DOSSIER | L08.357 |
| DATE | Avril 2010 |

Article 1 – OBJET DU CAHIER DES CHARGES

Le présent cahier des charges de cession de terrain a pour objet de fixer les règles de droit privé régissant l'organisation et le fonctionnement du lotissement à usage principal d'habitation "La Planche Barbe" situé rue de La Charpenterie à AIZENAY, tel que le périmètre en est défini au plan de l'état actuel et autres documents graphiques du dossier de demande d'autorisation.

Il est établi en application des dispositions de l'article R 315-9 du Code de l'urbanisme.

Il s'ajoute au règlement de lotissement qui est un document à caractère réglementaire susceptible de modifications par l'autorité publique compétente.

Il est opposable et s'impose à tous les propriétaires ou utilisateurs de terrains ou constructions, à quelque titre que ce soit, sur tout ou partie du lotissement. Les acquéreurs ou occupants seront ainsi tenus de respecter intégralement les stipulations du présent cahier des charges, de même que les dispositions stipulées au "cahier des limites des prestations générales et des prescriptions techniques particulières" figurant en annexe.

Article 2 – OBJET DES CESSIONS

Les cessions sont consenties en vue de la construction de bâtiments à usage principal d'habitation et leurs annexes.

Leur édification devra être conforme aux dispositions des règles d'urbanisme en vigueur ainsi qu'à celles stipulées au terme du présent cahier des charges de cession de terrains.

La vente des parcelles constructibles est effectuée aux conditions ordinaires et de droit.

Tout acquéreur prendra la parcelle à lui vendue dans l'état où elle se trouvera le jour de la vente, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité ni diminution de prix en raison dudit état quel qu'il soit, ni pour aucun autre motif. Le lotisseur sera tenu à aucune garantie, soit de l'état du sol ou du sous-sol, soit de l'existence de vices apparents ou même cachés.

En particulier, il ne pourra élever de réclamation en cas de modifications de tracés ou de surfaces des parcelles, autres que la sienne ou de modifications apportées à la voirie et à la viabilité en accord avec les autorités compétentes.

Toute location ou tout partage qui serait conclu par l'acquéreur en méconnaissance des dispositions du présent cahier des charges, ou du règlement du lotissement serait nul et de nul effet.

Article 3 – SERVITUDES

- ✦ Les acquéreurs devront supporter les plantations projetées sur les espaces communs, même si celles-ci ne sont pas à la distance légale.
- ✦ Nul ne peut s'opposer à l'écoulement naturel des eaux provenant des fonds supérieurs. Tout aménagement réalisé sur le terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales. Le niveau naturel du sol des propriétés ne pourra être modifié de façon sensible, en tous cas ces mouvements ne pourront avoir pour effet soit de s'opposer au ruissellement naturel, soit de rejeter dans un lot ou une propriété voisine, les eaux qui normalement n'auraient pas du prendre cette direction.

Dans le cas où une canalisation serait établie dans un lot situé en aval d'un lot à assainir (raccordement à l'égout ou assainissement pluvial), la servitude d'aqueduc serait accordée gratuitement, la canalisation étant posée dans une marge de 3,00 m par rapport à la limite séparative de propriété.

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

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

Le lotisseur se réserve le droit de passage par tous les moyens sur les voies du lotissement.

- ✦ Il peut être placé sur les voies des installations d'intérêt commun (candélabres, poteaux, etc...). Les propriétaires ou ayants droits devront souffrir sans indemnité, l'apposition de toutes inscriptions ou la mise en place d'installations d'intérêt commun. Toutes modifications de ces ouvrages seront à la charge des demandeurs.
- ✦ Les acquéreurs de lots situés en bordure de végétation ou de haies bocagères existantes extérieures composées d'arbres de haut jet plantés pour partie à moins de 2,00 m de la limite de propriété devront supporter la présence du surplomb végétal et n'auront pas le droit d'intervenir sur cette végétation sans autorisation préalable de la Commune ou du propriétaire riverain.
- ✦ Certains acquéreurs de lot devront supporter sur leur parcelle, le positionnement d'un coffret commun d'alimentation (EDF fausse coupure, étoilement, téléphone, éclairage). Ce coffret sera juxtaposé dans la mesure du possible au coffret de branchement EDF privé et resté accessible.

Article 4 – PROPRIETE ET JOUISSANCE

Les acquéreurs seront propriétaires des lots par eux acquis, à compter du jour de la signature de l'acte de vente.

Ils en auront la jouissance, après déclaration par le lotisseur des travaux lui incombant en fonction de l'autorisation qui lui a été délivrée et en application des articles R442-13 à R442-18 du code de l'urbanisme.

Article 5 – CONTRIBUTIONS ET CHARGES

Les acquéreurs seront tenus d'acquitter à compter de la signature de l'acte authentique, les contributions et autres charges de toutes natures auxquelles les lots, à eux vendus, donneront lieu ou pourront donner lieu.

Article 6 – TRANSCRIPTION ET PURGE

Les acquéreurs seront tenus de faire transmettre une expédition de leur contrat d'acquisition au Bureau des Hypothèques.

Ils rempliront, en outre, si bon leur semble, les formalités prescrites par la loi pour la purge des hypothèques légales non inscrites, le tout à leur frais.

Si par la suite de l'accomplissement de l'une ou de l'autre des formalités : il y a, ou surviennent, des transcriptions grevant leur lot, les vendeurs supporteront les main-levés et certificats de radiation dans le mois de renonciation qui leur aura été faite.

Article 7 – FRAIS ET HONORAIRES

Les acquéreurs s'engagent à payer au Notaire désigné par le lotisseur, le jour de la signature de l'acte de vente, en sus du prix de vente, les honoraires ainsi que tous les frais annexes à la vente, comptant le jour de la signature de l'acte authentique.

Article 8 – ACTES DE VENTE

Le lotisseur s'engage à insérer, dans tous les actes de vente (afin qu'ils ne fassent qu'un avec cet acte de vente et constituent la loi des parties) :

- l'arrêté d'autorisation de lotir et ses pièces annexes
- le règlement du lotissement
- le présent cahier des charges

Article 9 – DEPOTS DE MATERIAUX, DETORINATION CAUSEES A LA VOIRIE ET AUX RESEAUX

a) Les acquéreurs tiendront en état de propreté les trottoirs et caniveaux au droit de leur façade.

Ils seront tenus responsables des dégâts provoqués de leur fait ou celui de leurs entreprises, aux chaussées, bordures, trottoirs, canalisations, plantations et tout équipement des espaces communs du lotissement ; dans ce cas, la remise en état correspondante sera à leurs frais. L'acquéreur devra mettre en place avec son constructeur des dispositifs de protection des ouvrages réalisés par le lotisseur au droit de son lot et devra empierrer la zone de trafic des élevateurs ou autres engins afin de protéger la voirie.

Les acquéreurs des lots seront directement tenus pour responsables de toute dégradation occasionnée aux aménagements, tant par eux-mêmes que par leur constructeur.

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

- b) Les propriétaires de chaque lot seront responsables des détériorations causées sur les lots riverains immédiats ou espaces collectifs pendant la construction de leur bâtiment.
- c) Les bordures de trottoirs seront posées en 2^{ème} phase. Dans la phase provisoire, chaque acquéreur devra prendre toutes les mesures nécessaires pour éviter que les eaux de ruissellement des voiries, du fait des travaux qu'il aura entrepris, ne pénètrent dans sa propriété. A cet effet, il devra créer en temps utiles des seuils à l'alignement conformément au règlement et au présent cahier des charges.
- d) Le gâchage du mortier, béton, etc... ainsi que le dépôt de matériaux à des fins privatives sur les espaces communs sont interdits.

Article 10 – TENUE DES LOTS / ASPECT GENERAL / HYGIENE

Tous les lots devront être tenus en bon état de propreté. Il est interdit d'y construire des annexes inesthétiques.

Le terrain éventuel compris entre la voie publique et la construction devra toujours être bien entretenu et traité en jardinet d'agrément comportant, massifs floraux, arbustes, gazon, etc... Il sera interdit d'y mettre le linge à sécher et les jardins potagers seront exclus de cet espace.

Les déchets verts provenant de la taille d'arbres et arbustes ou tonte de pelouse ne devront jamais être déposés sur les lots voisins ou en des points non vendus du lotissement. A défaut d'être valorisé sur place comme paillage ou autre, ils seront emmenés en déchetterie.

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

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

Tous les jardins devront être convenablement entretenus. Les acquéreurs devront assurer, dès l'acquisition, l'entretien de leur lot et procéder en temps voulu aux élagages des haies afin d'éviter tout débordement sur les chaussées et espaces communs du lotissement.

Les haies, tant à l'alignement qu'en limite séparative, auront un caractère pouvant varier de la haie libre à caractère champêtre ou bocager, à la haie taillée. Une liste de végétaux est donnée en annexe 2 du présent document (liste indicative non limitative).

Article 11 – RECOURS RECIPROQUE DES PROPRIETAIRES

Tout acquéreur aura, comme le lotisseur, le droit d'exiger directement de chaque acquéreur l'exécution des conditions à lui imposées et auxquelles il aura contrevenu.

Article 12 – OBLIGATIONS DE CONSTRUIRE – SEUILS – ETUDES DE SOL

Obligation de construire

Les acquéreurs s'engagent à réaliser les travaux de construction de leur bâtiment conformément au permis qui leur aura été délivré, et à terminer ceux-ci dans un délai de 24 mois à compter de la date d'ouverture de chantier.

Seuils

Dans le respect du règlement, les propriétaires de lots bordés par un trottoir seront tenus d'établir des seuils à l'alignement (bordures) à un niveau supérieur au point le plus haut de la voie, au droit de leur parcelle.

Etude du sol

Préalablement à toute étude de construction, il est recommandé à l'acquéreur de faire procéder à une étude de sol par sondage du sous-sol afin de localiser les anomalies éventuelles non apparentes (rochers, sources, anciennes fosses, drainage, etc...) susceptible de nécessiter un surcoût de fondation.

Le surcoût éventuel de ces dispositifs sera à la charge des acquéreurs.

Article 13 – VENTE – LOCATION – MORCELLEMENT DES TERRAINS

Tout morcellement de lot ou îlot non prévu au règlement du lotissement sera soumis à la réglementation en vigueur.

La réunion de 2 lots pour l'édification d'une seule construction sera autorisée conformément à l'article 2.5 du règlement.

Article 14 - CLOTURES SUR LES VOIES A L'ALIGNEMENT ET SUR LES LIMITES SEPARATIVES

Les acquéreurs devront supporter les frais de clôture qu'ils établiront sans pouvoir y faire contribuer le lotisseur.

Les clôtures réalisées devront être établies conformément au règlement et être terminées dans un délai maximum de 6 mois à compter de la fin de la construction.

Les clôtures à l'alignement des voies et bordure d'espaces verts seront réalisées en toute propriété. Tout débordement sur ces espaces sera interdit.

Il pourra être posé à l'alignement de la rue, une petite plaque avec le nom et le numéro de l'immeuble.

Les clôtures communes à deux ou plusieurs lots seront établies soit en toute propriété, soit "à cheval" sur la limite séparative (l'axe de la clôture correspondant à la limite) avec l'accord du riverain.

Dans ce cas, chaque acquéreur devra participer pour moitié dans l'établissement de la clôture ou en rembourser la moitié du coût à l'époque de l'accord.

Tout acquéreur d'une parcelle contiguë à des lots non encore vendus par le lotisseur ne pourra en aucun cas réclamer à celui-ci la moitié du coût d'établissement de la clôture.

Article 15 – BRANCHEMENTS D'EAU, D'ASSAINISSEMENT, EAUX USEES, EAUX PLUVIALES, TELEPHONE, ELECTRICITE BT ET AUTRES RESEAUX

Ces branchements seront construits par les soins du lotisseur, dans les conditions prévues au programme des travaux annexés au dossier de permis d'aménager.

L'extension de ces branchements à l'intérieur des lots sera exécutée par les acquéreurs à leur frais.

L'acquéreur restera responsable de ces différents raccordements jusqu'à leur jonction aux dispositifs réalisés par le lotisseur.

Tout autre raccordement que ceux prévus par le lotisseur seront à la charge exclusive de l'acquéreur.

a) Eau potable

La pose du compteur et l'ouverture du branchement reste à la charge de l'acquéreur.

Toutes jonctions du réseau public d'eau potable à un réseau d'adduction d'origine différente sont interdites.

b) Assainissement

Les constructions doivent obligatoirement être raccordées aux branchements eaux usées / eaux pluviales réalisés.

Il est précisé que les eaux pluviales ne doivent pas se déverser directement ou indirectement sur la voie publique ou l'espace collectif (sauf dispositif prévu à cet effet). Des dispositifs de récupération d'eaux pluviales seront autorisés sous réserve qu'aucune jonction avec le réseau public d'eau potable ne soit établie.

c) Electricité

Le raccordement du coffret de branchement basse tension installé en limite de voirie au disjoncteur sera réalisé aux frais des acquéreurs.

Le relevé des compteurs électriques EDF étant susceptible d'être effectué suivant le principe de téléreport, les acquéreurs seront tenus de mettre un câble complémentaire entre le coffret posé par le lotisseur et le compteur à installer dans l'habitation.

d) Téléphone

Des fourreaux aiguillés et des chambres de tirage sont installés en limite de voirie par le lotisseur.

Une demande d'installation devra être sollicitée auprès des services des télécommunications par les acquéreurs des lots.

e) Télévision

Les acquéreurs feront leur affaire personnelle de toute installation, raccordement ou abonnement éventuel à contracter auprès des opérateurs.

Dans le cas de réception par ondes ou satellites, les antennes et paraboles devront être, dans la mesure du possible, dissimulées de la vue du domaine public.

f) Ordures ménagères

Le jour de ramassage des ordures ménagères, chaque acquéreur devra mettre son container et autres sacs contenant les matériaux recyclables en bordure de voie. Les acquéreurs sont informés également de la présence en bordure d'espace vert d'une aire de dépôt pour tri-sélectif et des gênes éventuelles que pourraient engendrer ce point d'apport volontaire.

Il est à préciser, toutefois, que les lots 9, 10, 14 et 15 situés en impasse devront déposer leurs containers à ordures en bordure de la voie A.

NB : Tout déplacement de citerneaux, coffrets de branchements, lampadaires, etc... sera à la charge des acquéreurs de lots, et ce, après avis du lotisseur et services concernés.

Les prestations du lotisseur et les obligations de l'acquéreur sont définies en annexe 1 du présent document.

Article 16 – VOIRIE – ESPACES COMMUNS – EQUIPEMENTS COLLECTIFS

Le lotisseur ou tout autre personne pouvant s'y substituer, se réserve la possibilité d'utiliser les voies créées et l'ensemble des réseaux posés pour des extensions futures et le raccordement et la desserte d'équipements ou propriétés riveraines hors périmètre sans que les acquéreurs du lotissement ne puissent s'y opposer et demander une quelconque indemnité.

Article 17 – MESURAGE ET BORNAGE

Afin d'éviter toutes difficultés préalablement à la vente de chaque lot, il sera procédé aux frais du lotisseur, au bornage et à la délimitation des lots par :

Le Cabinet SUSSET
Géomètres-Experts
26, Rue Jacques-Yves Cousteau
85036 – LA ROCHE SUR YON CEDEX

La contenance de chaque lot sera garantie exacte d'après le mesurage qui en sera fait par le Géomètre Expert sus nommé et le plan délivré qui sera annexé à chaque vente et revente éventuelle.

Les acquéreurs auront un mois à partir du jour de leur contrat pour faire vérifier, si bon leur semble, la contenance des lots à eux vendus. Passé ce délai, ils seront déchu de tous droits de réclamation.

Si des réclamations se produisent dans le dit délai et qu'elles soient reconnues fondées par le géomètre désigné, le prix de vente primitivement établi sera modifié proportionnellement à la différence réellement existante en se basant sur le prix du mètre carré superficiel résultant de l'acte de vente.

Si cette opération de vérification est effectuée elle le sera aux frais exclusifs des acquéreurs.

Toute remise en place de bornes ou limites après acquisition, sera à la charge de l'acquéreur.

Article 18 – PUBLICITE ET AFFICHAGE

Il est interdit de louer pour publicité ou affichage ou d'employer soi-même à cet effet tout ou partie du terrain ou des constructions.

Article 19 – CONDITIONS RELATIVES A LA CONSTRUCTION

Les acquéreurs devront s'assurer que la construction du ou des bâtiments qu'ils envisagent ne porte pas atteinte aux droits des autres propriétaires.

Toutefois, ces derniers ne pourront imposer des conditions dérogatoires ou opposées aux prescriptions du règlement d'utilisation des lots du lotissement qui auraient pour effet d'interdire la construction.

Les certificats de conformité ne seront délivrés qu'après achèvement des travaux de construction des habitations aux réseaux de viabilité, et de l'édification des clôtures.

Article 20 – INFORMATION RELATIVE A LA RESPONSABILITE ET A L'ASSURANCE DANS LE DOMAINE DE LA CONSTRUCTION

Il est rappelé qu'une loi n° 78.12 du 4 Janvier 1978 a institué une protection des usagers dans le domaine de la construction. Cette loi a réformé la responsabilité du constructeur et a institué une assurance obligatoire de responsabilité et dommages.

En conséquence, cette loi est applicable à toutes les opérations de construction qui seront réalisées par chaque acquéreur d'un lot dans le présent lotissement.

Avant toute ouverture de chantier, l'acquéreur veillera à la délivrance des attestations d'assurances en responsabilité décennale et de dommages qu'il aura à demander à ses constructeur, entrepreneur, architecte, maître d'œuvre et en général à toutes personnes ayant travaillé sur ou pour le chantier, ainsi qu'aux fabricants, importateurs ou négociants qui auront livré des marchandises pour la construction.

Article 21 – TAXES

Tout projet de construction sera soumis aux taxes d'urbanisme en vigueur sur le territoire communal, à savoir :

- la taxe locale d'équipement (TLE)
- la taxe du Conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement (CAUE)
- la taxe départementale d'espaces naturels sensibles (TDENS)
- la participation pour le raccordement à l'égout (PRE)

Article 22 – MODIFICATION DU PRESENT CAHIER DES CHARGES

Des modifications au présent document ne pourront être accordées qu'après avoir obtenu la majorité telle qu'elle est définie à l'article L442.10 du Code de l'urbanisme et éventuellement l'obtention de l'arrêté modificatif du lotissement.

ANNEXE 1

Les dispositions suivantes ont pour but :

- ➔ de définir les obligations de l'acquéreur au titre des divers réseaux de desserte des terrains,
- ➔ de définir également la limite des prestations dues par la commune d'AIZENAY, maître d'ouvrage de cette opération dénommée "Le Hameau de la Lande"

| Prestations du lotisseur | Travaux ou obligation à la charge de l'acquéreur |
|---|--|
| <p><u>VOIRIE</u></p> <p>Construction des voies de desserte à partir de la rue de La Charpenterie conformément aux documents graphiques du permis d'aménager</p> <ul style="list-style-type: none"> . Chaussée à double dévers ou à pente unique . trottoirs . bordures de trottoirs . liaisons piétonnes <p><u>Accès véhicules</u></p> <p><u>Accès piétons</u></p> <ul style="list-style-type: none"> . Traitement des trottoirs / cheminement piétonnier <p><u>Figuration de la limite de propriété</u></p> <ul style="list-style-type: none"> . Bornage, plan de bornage à l'échelle 1/200^{ème} <p><u>ASSAINISSEMENT</u></p> <ul style="list-style-type: none"> . Assainissement de type séparatif . Pose de regards de branchements tabouret ou "2 usages" (eaux usées /eaux pluviales réglée au niveau du terrain naturel à + ou - 20 cm) <p><u>RESEAU EDF</u></p> <ul style="list-style-type: none"> . Amenée d'un câble électrique Basse Tension jusqu'au coffret situé : <ul style="list-style-type: none"> . en limite de propriété | <ul style="list-style-type: none"> ♦ L'acquéreur traitera les talus éventuellement formés en déblais ou remblais de la voirie bordant son lot (mise en forme, plantations, engazonnement, bordure de seuil, etc...) Conservation en état des bordures pendant la construction Remise en état après exécution des clôtures ou autres ♦ A partir de l'alignement jusqu'au garage (y compris aire de stationnement privative non close) : <ul style="list-style-type: none"> ▣ traitement de la surface en : <ul style="list-style-type: none"> . stabilisé sablé . revêtement bitumineux . pavage ou autre ♦ Remise en état après exécution des clôtures ou autres ♦ Conservation en état du bornage Toute remise en place de bornes après acquisition sera à la charge de l'acquéreur Suivant les lots, pose d'une bordure de seuil ♦ Réalisation du réseau interne séparant eaux usées et eaux pluviales Mise à niveau définitive de la fosse de branchements , renforcement tampon si situé dans le passage des véhicules <ul style="list-style-type: none"> . pose du siphon agréé par la Commune . raccordements à la construction ♦ Pose du compteur et raccordement à la construction. <ul style="list-style-type: none"> . déplacement éventuel du coffret . intégration du coffret et autres coffrets communs d'alimentation à la clôture |

| Prestations du lotisseur | Travaux ou obligation à la charge de l'acquéreur |
|---|---|
| <p><u>RESEAU TELEPHONE</u></p> <p>. Amenée d'un fourreau aiguillé jusqu'au regard individuel posé en limite de propriété et au niveau du terrain naturel ♦</p> | <p>. Mise à niveau définitive du regard individuel . Pose d'un fourreau aiguillé du coffret à la construction</p> <p>A la demande de l'acquéreur, les services des télécommunications réaliseront le raccordement de l'abonné au réseau</p> |
| <p><u>EAU POTABLE</u></p> <p>. Amenée d'un tuyau PVC jusqu'à un regard de branchement ♦</p> | <p>. Pose du compteur . Ouverture du branchement . Raccordement du compteur au réseau intérieur . Renforcement du regard si situé dans le passage des véhicules</p> |
| <p><u>ECLAIRAGE PUBLIC</u></p> <p>. Pose de candélabre en bordure de voies ♦</p> | <p>. Conservation en bon état . Déplacement éventuel</p> |
| <p><u>PLANTATIONS</u></p> <p>. Aménagement des espaces communs ♦</p> | <p>. Conservation en bon état . Réalisation des clôtures en conformité avec le règlement . Plantation à l'intérieur des parcelles</p> |

ANNEXE 2 - PLANTATIONS

Dans le respect des prescriptions portées au règlement du lotissement et plan local d'urbanisme approuvé (hauteur des clôtures), les variétés courantes pouvant composer les haies sont les suivantes : (liste non limitative)

VEGETAUX PERSISTANTS

Berberis (berberis X sténophylla)
Ceanothe (Ceanothe x Burwoodii)
Cotoneaster (franchetii ou lacteus)
Chalef (Eleagnus Ebbeingei)
Fusain doré (Eunonymus japonicus 'aureamarginatus)
Laurier (laurus nobilis)
Laurier tin (Viburnum sinensis)
Photinia
Fusain (Euonymus japonicus)
Troène doré (Ligustrum vulgare)
Houx (Ilex aquifolium)

VEGETAUX CADUCS

Abélia (Abelia X Grandiflora)
Rosiers arbustes (Rosa rugosa)
Seringat (philadelphus coronarius spirées)
Spirées
Lilas (seringa vulgaris)
Symphorines (symphoricarpos)
Weigelia (Weigelia)
Baguenaudier (Cplutea arborescen)
Physocaropus
Viornes
Cornouillers
Viorne obier (Virburnum opulus)
Cornouiller sanguin (Cornus sanguinéa)
Noisetier (corylus avellana)
Cerisier à grappes (Prunus padus)

Les arbres devront s'intégrer dans le tissu paysager environnant. Les essences adaptées aux conditions locales de climat et de sol devront être privilégiées.

Pour toute plantation, il devra être tenu compte de la dimension normale des arbres à terme et éviter les espèces à racines traçantes pouvant porter préjudice aux constructions voisines.

Une maladie des plantes : le feu bactérien, occasionnant le dépérissement de certains végétaux, la plantation des variétés désignées ci-après est à proscrire : (*annexe à l'arrêté du 12 Août 1994 du Ministère de l'Agriculture et de la Pêche*)

- Pommier à couteau (Malus domestica - Malus pumila)
Variétés : Abbobondanza - James Grieve
- Pommier à cidre (Malus domestica - Malus pumila)
Variétés : argile rouge - Doux Normandie - Blanc Sûr - Peau de Chien - Tardive de La Sarthe
- Poirier (Pyrus communis)
Variétés : Bronstar - Laxton's Superb - Durondeau - Madame Ballet - Passe Crassane
- Bashi (Pyrus serotina - Pyrus pyrifolia)
Variétés : Kumoi - Nijisseiki
- Cotoneaster
Espèces, sous espèces ou clones : Salicifolius floccosus, Salicifolius x "Hersfeuer"

- Pyracantha ou Buisson ardent
Espèces ou cultivars : Atalantioïdes "Gibsi"

- Pommier d'ornement (ou pollinisateur)
Espèces ou cultivars : Crittenden

- Cataegus
Semis de Crataegus
Plants de Crataegus issus de semis à l'exception de ceux destinés au greffage dans les établissements de production.

ANNEXE 3

RECOMMANDATIONS AU REGARD D'UNE DÉMARCHE DE DEVELOPPEMENT DURABLE

➔ **PRINCIPES CONSTRUCTIFS**

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

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

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

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

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

➔ **CHOIX ENERGETIQUES**

A l'horizon 2012, les bâtiments basse consommation ne pourront excéder 50 kWh par m² de SHON par an d'énergie primaire.

Cette consommation porte sur les usages de l'énergie sur lesquels il faut agir dès la conception du bâtiment :

- le chauffage
- L'eau chaude sanitaire
- Les auxiliaires de ventilation et de chauffage
- L'éclairage (via l'éclairage naturel)
- La climatisation.

Afin d'anticiper ces nouvelles normes et réussir votre projet de bâtiment, des recommandations et préconisations sont proposées :

1 - Les étapes de conception

- Bien analyser et prendre en compte le terrain, l'environnement proche et le microclimat (soleil, vent, végétation).
- Isoler avec soin pour conserver la chaleur l'hiver et éviter qu'elle ne pénètre durant la saison chaude.
- Capter le soleil pendant la période de chauffage par les vitrages, une véranda ou des murs massifs, tout en se protégeant du rayonnement d'été.
- Stocker l'énergie dans la masse du bâtiment et amortir les variations de température grâce à l'inertie thermique.

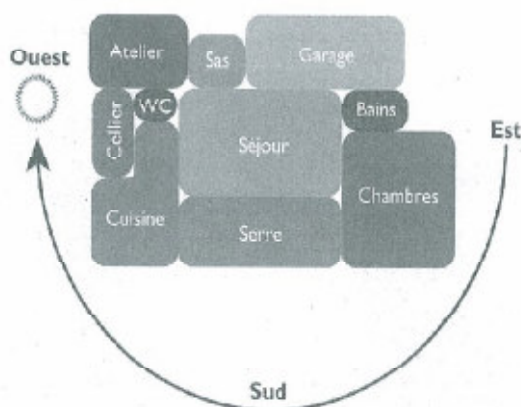
- ▶ Limiter les infiltrations d'air parasites et prévoir un renouvellement de l'air utilisant au mieux la ventilation naturelle ou une ventilation contrôlée efficace.
- ▶ Laisser largement entrer la lumière du jour pour favoriser l'éclairage naturel, en veillant aux risques d'éblouissement ou de surchauffe.
- ▶ Choisir un appoint de chauffage approprié et peu polluant.

2 - La conception architecturale

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

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

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



- ▶ Les pièces occupées en permanence durant la journée seront de préférence orientées au Sud
- ▶ Les chambres seront plutôt situées au Sud et à l'Est, profitant du lever du soleil. Elles garderont leur fraîcheur en fin de journée.
- ▶ On veillera à limiter dans la cuisine les apports solaires sur les vitrages sud-ouest, souvent générateurs de surchauffe.
- ▶ Une serre ou véranda au sud permettra, tout en apportant de la chaleur en hiver, de créer un espace intermédiaire entre l'intérieur et l'extérieur.
- ▶ Les espaces peu ou non chauffés (entrée, annexe, garage) seront plutôt disposés à l'ouest ou au Nord.

3 - L'isolation

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

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

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

4 - Les vitrages

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

5 - L'étanchéité à l'air

Un bâtiment dont l'étanchéité à l'air est de mauvaise qualité pourra voir ses besoins de chauffage augmenter de plusieurs kWh/m².an par rapport à une réalisation de qualité.

Pour obtenir une bonne étanchéité à l'air, il sera nécessaire d'intégrer cette préoccupation dès la phase de conception, en particulier, en limitant le nombre de pénétrations de l'enveloppe.

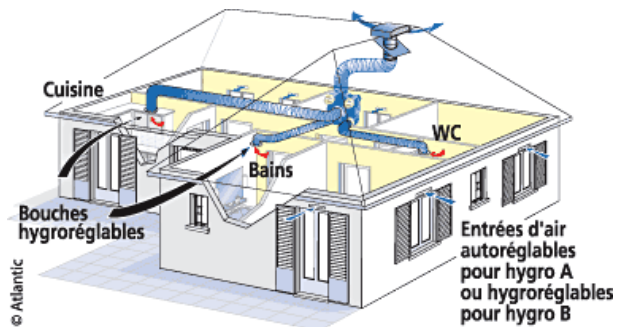
6 - Ventilation

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

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

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

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



7 - Le chauffage

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

- La chaudière à condensation au gaz avec émetteurs à eau basse températures (plancher chauffant ou radiateur).
- La pompe à chaleur ayant un COP annuel (Coefficient de Performance - Rendement) supérieur ou égale à 3,5 avec émetteurs à eau basses températures (plancher chauffant ou radiateur).

- La chaudière à bois automatisée de classe 3 qui utilise un énergie renouvelable et offre, via son système automatisé, une garantie de combustion régulée et optimisée suivant les besoins.

- Le chauffage solaire, combinant des panneaux solaires et un système de stockage (ballon sur-isolé ou dalle épaisse) à une émission basse température, permettant de couvrir 30 à 60 % des besoins de chauffage. Il sera utilisé conjointement à un autre système.

→ **GESTION DE L'EAU**

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

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

➔ TRAITEMENT DES DECHETS

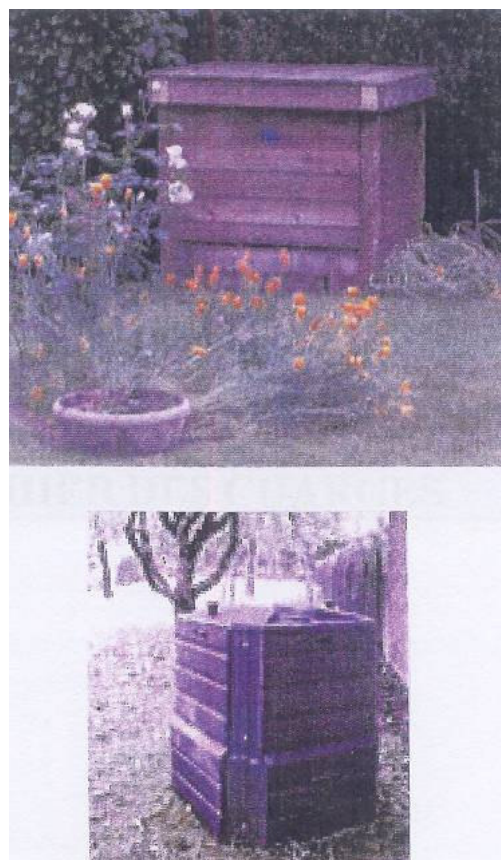
Il est recommandé de mettre en œuvre des dispositifs particuliers de collecte et de traitement des déchets ménagers et verts :

- ➔ réserver un emplacement pour entreposer les bacs nécessaires au tri et favoriser ainsi leur emploi ;
- ➔ gérer les déchets organiques localement par compostage des déchets de table (épluchures, légumes et fruits abîmés,...) ou par un paillage aux pieds de haies et d'arbres.



Paillage au pied d'un arbre

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



Exemple de composteur individuel.

Ceux-ci seront placés sur une aire bien délimitée située le plus possible en arrière des bâtiments. Tout point de cette aire devra être à 1,00 m minimum des limites séparatives.

- Eviter la tonte de pelouse trop rase favorisant le développement des indésirables (plantin, pissenlits,...), de plus, cette pratique minimise le dessèchement en été donc la consommation d'eau par arrosage :
 - ➔ limiter tout apport de produit de traitement du sol qui tue les lombrics ;
 - ➔ privilégier la plantation de couvre sol à l'utilisation de films plastiques et autre toiles couvrantes non recyclables ;

→ maîtriser les nuisances olfactives qui peuvent toutefois générer le stockage de certains types de déchets.