

PA10B. CAHIER DES CHARGES

TABLE DES MATIÈRES

TABLE DES MATIÈRES	1
CAHIER DES CHARGES	2
ARTICLE 1 – OBJET DU CAHIER DES CHARGES	2
ARTICLE 2 – PLAN DE VENTE ET IMPLANTATION	2
PLAN DE VENTE	2
IMPLANTATION DES MAISONS	2
ARTICLE 3 – ASPECT DES CONSTRUCTIONS	3
GÉNÉRALITÉS	3
LUMIÈRES ET OUVERTURES	3
COUVERTURE	4
OUVRAGES TECHNIQUES EN TOITURE	4
MATÉRIAUX DE FAÇADES ET MENUISERIES	5
COULEURS	5
ARTICLE 4 – L'ABRI DE JARDIN	6
ARTICLE 5 – ACCÈS DES LOTS ET STATIONNEMENT DES VÉHICULES	6
ARTICLE 6 – LES HAIES	7
CHOIX DES ESSENCES	7
PALETTE VÉGÉTALE PRÉCONISÉE	7
ARTICLE 8 – RÉCUPÉRATEUR D'EAU DE PLUIE	9
ANNEXE 1 – GUIDE DE CONCEPTION	10
IMPLANTATION ET ORIENTATION	10
LES LIEUX HABITÉS	10
LES LIEUX JARDINÉS	10
PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES	11
LES LIEUX DE STATIONNEMENTS	12
FONCTION ET USAGE DES LIEUX	13
S'APPROPRIER L'ESPACE	13
LES LIEUX DOMESTIQUES	13
LES ASSEMBLAGES DES VOLUMES	14
L'ENVELOPPE EXTÉRIEURE	14
LA GESTION DES INTIMITÉS	16
ANNEXE 2 – GUIDE PRATIQUE D'ACQUISITION	18
OBJET DU GUIDE PRATIQUE	18
LE LOTISSEMENT EN TANT QUE NOUVEAU PROPRIÉTAIRE	18
COMMENT CONCEVOIR VOTRE FUTURE MAISON ?	18
LES DÉGRADATIONS	23
LES SERVITUDES ET ZONE NON-ÆDIFICANDI	23
LA GESTION DE VOTRE LOTISSEMENT	24


Dominique DUBOIS
 Architecte D.P.L.G.
 13, allée Guillaume Dupuytren
 44800 SAINT-HÉLÉNAIN
 Tél. 06 49 42 22 63
 ddubois.archi@gmail.com

CAHIER DES CHARGES

ARTICLE 1 – OBJET DU CAHIER DES CHARGES

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

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

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

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

Dans chacune des parties, des prescriptions et préconisations sont définies. Un encadré coloré permet de les identifier rapidement :

Préconisations

Pour l'architecture il précise, par exemple des règles de volumétrie ou encore des pistes de réflexions sur la conception des façades, et l'utilisation des matériaux et des couleurs.

Pour le paysage, le cahier s'arrêtera sur le traitement des limites des parcelles, et s'attardera plus particulièrement sur les limites public/privé qui conditionnent, en partie, l'ambiance générale du quartier.

Prescriptions

ARTICLE 2 – PLAN DE VENTE ET IMPLANTATION

PLAN DE VENTE

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



AGEIS

info@ageis-ge.fr

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

IMPLANTATION DES MAISONS

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

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

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

Pour cette mission, il sera consigné chez le notaire, le jour de la vente, la somme de 480€ TTC, qui sera versé au Géomètre Expert sur présentation de sa facture après intervention.

ARTICLE 3 – ASPECT DES CONSTRUCTIONS

GÉNÉRALITÉS

Préconisations

Une habitation de belle qualité architecturale est une construction élaborée à partir des usages domestiques. C'est-à-dire qu'elle doit permettre de pratiquer les activités quotidiennes dans des lieux agréables et fonctionnels.

Le confort du logement dépend de plusieurs facteurs qui sont complémentaires :

- Les pièces de vie seront optimisées dans leurs surfaces
- Les liens entre ces pièces devront être simples, fonctionnels et adaptés aux besoins.
- Des espaces de rangement devront être prévus en fonction des besoins et de manière à laisser le garage libre et dédié à sa fonction de stationnement.
- Le positionnement des fenêtres dans chaque pièce doit être pensé en fonction de la lumière souhaitée dans ces pièces.
- La volumétrie doit être simple et déterminée par l'organisation interne des pièces.
- Le choix des matériaux doit être effectué en fonction des souhaits et de l'ambiance recherchée.
- Les murs de construction qui donnent sur la ou les rues doivent être traités en façade avec des ouvertures.

Il est attendu du travail de conception une grande vigilance aux relations entre le logement et les espaces extérieurs. En effet, il est intéressant de réfléchir aux intimités dans le logement ainsi qu'aux espaces ouverts sur l'extérieur en fonction des habitudes de vie.

Prescriptions

La volumétrie générale de la construction sera justifiée par les fonctions et usages du logement.

D'une manière générale, les volumes simples seront favorisés de manière à éviter les ponts thermiques et à répondre aux exigences thermiques.

Ces volumes devront justifier leur intégration dans l'environnement urbain et paysager de la parcelle concernée.

Ils prendront notamment en compte la végétation existante ou plantée par la commune aux abords de la construction.

Sont interdits tous rajouts, décors, ou modénatures non justifiées.

L'architecture recherchée sera de volumétrie simple, dessinée, organisée (alignements retrouvés par la nature des matériaux, l'articulation et la superposition des volumes).

LUMIÈRES ET OUVERTURES

Préconisations

La lumière du soleil pénètre de manière différente le matin, le midi ou le soir dans les pièces de vie, les chambres ou les pièces les plus fonctionnelles.

L'emplacement et la taille des fenêtres (menuiseries) doit être judicieusement choisie en fonction des envies. Il convient d'analyser, de réfléchir à l'évolution de la lumière dans le logement en fonction des heures de la journée.

De grandes ouvertures au sud favorisent les économies d'énergie puisque la chaleur pénètre dans le logement en hiver (rayons bas à 23° à midi en plein hiver).

De grandes ouvertures à l'ouest sont en revanche déconseillées puisqu'elles risquent de surchauffer le logement en été (rayons chauds et rasants du soir), votre logement ne doit pas non plus être surchauffé. C'est pourquoi des protections solaires devront être prévues sur les ouvertures fortement exposées au soleil (volets, brise soleil, etc...).



maison individuelle, Alter Smith architecte

COUVERTURE

Préconisations

La couverture participe à l'allure générale de la construction. C'est pourquoi il est demandé une attention particulière à son intégration dans le projet.

Les matériaux et les coloris se rapprochant de l'ardoise naturelle seront encouragés (ex : bac acier de teinte grise).

Concernant les toitures terrasses, la végétalisation sera fortement encouragée.

Le choix des matériaux de toiture implique des pentes ou nivellements adaptés (par exemple : pente de 35 à 40° pour une couverture en ardoise).

Prescriptions

Sont interdits : les ardoises, les bacs aciers de couleur vive.



toiture bac acier, maison individuelle, Vezet(70)



toiture ardoise, maison individuelle, angleterre



toiture terrasse végétalisée



toiture en pente végétalisée Bazouges-sous-hédé (35)

OUVRAGES TECHNIQUES EN TOITURE

Prescriptions

Les éléments techniques de toiture seront intégrés dans le volume construit afin de ne pas faire émerger trop de « tuyaux » dans le paysage.

Certains éléments sont cependant encouragés pour des raisons environnementales : Cheminée, tuyau de poêle en inox, panneaux destinés à l'eau chaude sanitaire... et autres éléments qui justifient un usage technique de dimension environnementale.

Les éléments techniques liés aux énergies renouvelables seront intégrés de façon soignée au projet architectural.

Les ouvrages techniques posés sur la couverture ne faisant pas l'objet d'un traitement permettant de les dissimuler à la vue du voisinage (hors capteurs solaires) sont proscrits.

Les éléments techniques ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur du bâtiment.

MATÉRIAUX DE FAÇADES ET MENUISERIES

Prescriptions

Matériaux autorisés : peinture, béton lasuré (sombre), bardage bois ou composite pouvant être laissé naturel.

Matériaux interdits : parpaings non enduits, les bardages en PVC, les bitumineux.

Une attention particulière devra être portée sur les détails des pieds de façade entre le bâtiment et l'espace public (le passage entre les sols publics et sols privés, les seuils, les soubassements ou les relevés d'étanchéité, pente du sol, ...) et devront faire l'objet de présentation spécifique. Les parois latérales et les sous-faces de planchers visibles depuis l'espace public recevront des matériaux de finition de bonne qualité.

Les teintes des huisseries et menuiseries devront être en harmonie avec le reste des façades.



Préconisations

Un changement de matériaux ou de couleurs met en valeur le bâtiment en le soulignant ou en modelant la volumétrie. Les attiques en retrait peuvent s'exprimer avec des matériaux différents du reste du bâtiment.

La sous face de balcon ou les décrochés peuvent être habilement mis en valeur par un changement de couleur, rythmant les façades.

COULEURS

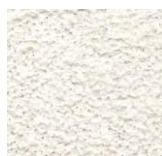
Prescriptions

La teinte des enduits devra être neutre et claire pour le volume principal. Seules les finitions « lisses » et « grattés » seront acceptées.

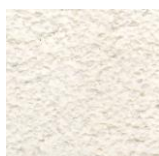
Deux teintes maximums sont acceptées en façade (le matériau naturel étant considéré comme une teinte). Les teintes des matériaux devront être clairement indiqués dans le dossier de permis de construire.

Lorsque la construction nécessite d'être enduite, la couleur du volume principal devra être neutre et clair (blanc ou blanc cassé). Des teintes gris clair pourront être autorisées entre deux portes fenêtres, dans des renforcements, pour les volumes secondaires ou pour souligner d'autres éléments architecturaux.

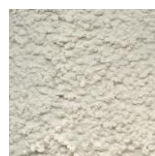
Teinte d'enduit autorisé pour les volumes principaux :



Blanc de la côte (de chez PRB ou similaire),



Ton pierre (de chez PRB ou similaire)



Ton Aquitaine (de chez PRB ou similaire)

Teinte d'enduit autorisé pour les volumes secondaires, les espaces entre deux portes fenêtres, des renforcements et autres éléments architecturaux



Gris Ouessant (de chez PRB ou similaire)



Carnac (de chez PRB ou similaire)



Cévennes (de chez PRB ou similaire)

ARTICLE 4 – L'ABRI DE JARDIN

Préconisations

De la même manière, les abris de jardins devront présenter des matériaux et couleurs en harmonie avec l'architecture du bâti principal. Les abris devront être en ossature bois avec bardage (bois ou composite) et dans une teinte naturelle. Les constructions s'inspirant du chalet montagnard ne sont pas encouragées.



ARTICLE 5 - ACCÈS DES LOTS ET STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Prescriptions

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

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

Préconisations

Il est souhaitable de végétaliser cette enclave afin d'en limiter l'impact. Le fond et le retour d'enclave pourront être plantés d'une haie.

L'imperméabilisation totale de cet espace est à éviter. Elle peut être limitée aux bandes de roulement. Les joints des pavés ou dalles peuvent être engazonnés (CF. *Paragraphe ci-dessous*).

Des prescriptions de choix de matériaux de sol assurent la cohérence entre aménagements publics et aménagements privés et assurent une préservation des sols.

C'est pourquoi les matériaux de sols des places de stationnement réalisées sur l'espace privé seront choisis dans la liste suivante :

- Dalle béton : propre et efficace, elle présente le désavantage d'étanchéifier totalement le sol lorsqu'elles sont

utilisées sur l'ensemble de la surface. En revanche, les utiliser juste au niveau des bandes roulantes ou laisser des joints larges enherbés entre les dalles peut s'avérer être un bon compromis pour éviter l'imperméabilisation des sols.

- Pavés engazonnés : Sol stable et continuité possible entre place de stationnement et jardin.
- Green block béton : Sol stable qui permet le développement d'une végétation de mousses et de graminées.
- Dalle alvéolaire remplie à l'aide de gravillons : Sol stable et perméable et plus durable que les dalles engazonnées.



Figure 1 : Revêtement de sol en dalle béton



Figure 2 : Revêtement de sol en pavés engazonnés



Figure 3 : Revêtement en "Greenblock végétal"



Figure 4 : Revêtement sol en dalle alvéolaire avec gravillons

ARTICLE 6 - LES HAIES

CHOIX DES ESSENCES

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

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

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

PALETTE VÉGÉTALE PRÉCONISÉE

PLANTER UN ARBRE

Le choix d'un arbre se fait selon plusieurs critères :

- **L'exposition** : On retiendra en premier qu'un arbre peut jouer un rôle important dans la gestion de l'énergie d'une maison. Le feuillage doit donc être choisi caduc ou persistant, en fonction de l'orientation. On choisira un arbre persistant au Nord pour isoler des vents dominants. Mais on choisira plutôt un arbre caduc au Sud qui protégera la maison des rayons trop fort du soleil l'été et apportera de la lumière l'hiver lorsque ses feuilles seront tombées. L'implantation de votre arbre est importante aussi pour l'usage de votre jardin : terrasses, espaces de jeux, autres plantations. Il faut anticiper sur l'ombre portée future de l'arbre.

- **Le sol** : Plus la structure et la qualité du sol seront adaptées à l'essence choisie, plus l'arbre se plaira dans votre jardin.
- **L'effet désiré** : Plusieurs critères participeront à l'effet désiré. Il faut se demander quelles sont les caractéristiques :
 - Feuillage,
 - Silhouette,
 - Hauteur,
 - Type de tronc,
 - Écorce,
 - Fruits,
 - Fleurs,
 - Couleurs, ...

PLANTER UNE HAIE MIXTE

Les haies mixtes offrent les avantages de plusieurs variétés de plantes assemblées. A la plantation il s'agit d'alterner les plants de différentes essences, en fonction de leur feuillage, de leurs couleurs, de leur floraison... ce type de haie a beaucoup d'avantages, en particulier celui de favoriser une biodiversité.

LES ARBRES

Les essences à planter doivent être sélectionnés parmi les essences locales suivantes :

Aulne glutineux	Bouleau verruqueux	Cormier
Érable champêtre	If	Néflier
Saule blanc	Sorbier des oiseaux	Prunellier
Cerisier – Bigarreau Napoléon	Cerisier – Bigarreau hâtif de Burlat	Abricotier – Précoce de Saumur
Pêcher – Grosse Mignonne	Pommier – Drap d'or	Pommier – Reine des Reinettes
Pommier - ReINETTE Dubuisson		

LES ARBUSTES

Les arbustes vont composer vos haies et aménager vos jardins. Les essences à planter doivent être sélectionnés parmi les essences locales suivantes :

Charme commun	Noisetier	Hêtre commun
Sureau commun	Sureau noir	Troène commun
Lilas commun	Symphorine	Potentille
Groseiller	Ajonc commun	Cornouiller commun
Eleagnus	Houx commun	Arbousier, arbres aux fraises
Genet à balai	Spiraea x arguta	Chèvrefeuille des bois
Spiraea thunbergii	Viorne obier	Seringuat des jardins
Spiraea nipponica	Viburnum x burkwoodii	Viburnum carlesii
Rosier Fusain du Japon	Cognassier du Japon	

Les arbres fruitiers se plantent du 15 octobre jusqu'à la fin mars.

Les arbres fruitiers à pépins sont à tailler l'année suivante de la plantation.

Les arbres à fruits à noyaux sont à tailler l'année de la plantation (raccourcir les rameaux les plus vigoureux pour équilibrer le sujet)

VIVACE ET COUVRE SOL

Les vivaces et couvre-sols vont permettre de composer l'aménagement de votre jardin. Les essences doivent être principalement des essences locales. Cependant, il est aussi conseillé de choisir des plantes qui n'ont pas besoin d'apports en eau trop importants pour se développer. Ce souci d'économie de l'eau est une donnée importante de la conception de votre jardin qui peut être au moins en partie un jardin "sec". Une bonne connaissance des végétaux est donc importante.

Les essences à planter doivent être sélectionnés parmi les essences locales suivantes :

Lavande	Thym	Origan
Sauge	Sarriette	Romarin
Verveine	Herve à chat	Geranium vivace
Gaura de Lindheimer	Heuchère - Heuchera« Paris	Penstemon « Gloire des 4 rues »
Petite pervenche	Erigeron karvinskianus	

BON À SAVOIR : ARROSAGE, DÉSHÉRBAGE, ET PAILLAGE ...

L'utilisation de produits phytosanitaires est à proscrire pour l'entretien des espaces extérieurs.

De plus, un jardin ne doit pas être un consommateur excessif d'eau. Le paillage est une solution pour remplacer le désherbage chimique et limiter la consommation d'eau.

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

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

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

Les paillages de toutes les plantations devront être en matériaux naturels et si possible biodégradables : par exemple, feutre, écorces de pin, paille hachée, copeaux de bois, paillette de chanvre, broyat de végétaux. **Les films ou bâches plastiques qui accompagnent les plantations sont à proscrire.** Ces matériaux empêchent le sol de développer une vie organique intéressante pour vos plantations. En échange, il est préconisé d'utiliser des nattes biodégradables.

ARTICLE 8 – RÉCUPÉRATEUR D'EAU DE PLUIE

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

ANNEXE 1 - GUIDE DE CONCEPTION

Le Guide de conception est un outil pratique et pédagogique. Il a été élaboré conjointement avec le maître d'ouvrage de l'opération, la mairie et la société AGEIS qui a conçu le projet où vous désirez construire votre maison.

Aussi personnel soit-il, votre projet fait partie d'un ensemble. Il contribue à rendre cohérent et harmonieux l'environnement dans lequel il s'insère.

Ce guide a été pensé pour vous aider à mieux comprendre les mécanismes parfois complexes de la construction d'une maison individuelle, qui plus est, dans une opération d'aménagement. Il ne vous accompagnera pas à pas au fil des étapes.

IMPLANTATION ET ORIENTATION

LES LIEUX HABITÉS

L'implantation de la maison est influencée par plusieurs sujets :

- Elle doit s'inscrire de manière à tirer profit au maximum de la parcelle, en termes d'occupation et d'exposition : elle devra notamment être vigilante à réserver un espace de jardin confortable exposé Sud,
- Elle jouera des implantations en limite ou en recul : une implantation adossée à une limite permet d'offrir des espaces de jardins plus généreux, et ainsi d'éviter les espaces résiduels non utilisables (bande de 3 mètres),
- Elle composera en fonction des vues données entre le dedans et le dehors : éviter les rapports frontaux sur les murs mitoyens,
- Elle veillera à dégager des espaces d'intimités en gérant les co-visibilités par rapport aux voisins ou à l'espace public,
- Elle cherchera un rapport d'invitation depuis l'espace public.

LES LIEUX JARDINÉS

Le jardin apporte une réelle qualité à votre maison. Lieu domestique à part entière, il offre des vues et permet des pratiques saisonnières. Au même titre que l'intérieur de votre logement, son aménagement fera l'objet de toute votre attention.

HABITER LE JARDIN

Le jardin est un prolongement extérieur au logement.

Première étape pour l'aménager : définir ses besoins et dessiner un plan de jardin.

- Le jardin domestique, où l'on peut déjeuner, se détendre et profiter pleinement du soleil, tout en conservant un degré d'intimité grâce à des procédés filtrant les vues (aménagement, végétation, ...)
- Le jardin de jeux, pour courir, sauter, observer, jouer, qui nécessite une grande pelouse, ou au contraire des espaces ludiques en creux, en bosses, en recoins où se cacher.

Le jardin potager, pour ses odeurs, ses couleurs, pour ramasser, cueillir, manger, et qui peut être davantage en contact avec le voisinage (dans son implantation et son aménagement).

ORGANISER LE JARDIN

Organiser son jardin, c'est tenir compte de l'ensoleillement, des vents dominants, des ombrages, des vues portées, etc. Un jardin sud sera toujours plus agréable, car mieux exposé. Il peut également se doubler d'un espace terrasse au nord, pour profiter de la fraîcheur d'été.

Organiser son jardin, c'est aussi composer des lieux variés et singuliers : des cheminements, des espaces plantés, fleuris, colorés, dégagés ou envahis par une végétation sauvage. C'est enfin se poser la question de l'entretien, du temps et de l'énergie que vous êtes prêts à y consacrer.

Sachez qu'il existe des méthodes d'entretien naturel : association de végétaux, espèces végétales privilégiées pour leur caractère solide ou demandant peu d'eau, peu d'entretien, foisonnement de vivaces couvre-sol pour éviter le désherbage, etc.



Figure 5 : Composition de la façade par un

PRÉSERVER LES INTIMITÉS DU JARDIN

Pour préserver son intimité au jardin, il existe différents procédés de filtration. Pour conserver toutefois un jardin qui respire, pensez à jouer sur la variation des hauteurs, de densité, de saisonnalité...

PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES

L'actualité contemporaine des économies d'énergies impose la maîtrise des consommations dans l'habitat, de sa conception à ses usages quotidiens. C'est pourquoi tous les projets de constructions devront répondre à la réglementation thermique RT 2012.

CONSTRUIRE DURABLE

Fonder votre projet de maison sur un engagement écoresponsable, c'est garantir sa durabilité et son confort.

L'habitat lui-même et les procédés de construction doivent donc être performants, mais aussi garantir un faible impact environnemental.

Les façades Sud de votre logement devront tirer parti de l'apport solaire (chaleur et lumière) au maximum, par de grandes ouvertures.

SE POSER LES BONNES QUESTIONS

Quels usages et activités principales pratiquerez-vous dans votre jardin (un repas entre famille ou entre amis, une sieste, des jeux, faire sécher le linge, jardiner, ...) ?

Comptez-vous passer du temps à entretenir votre jardin ?

Souhaitez-vous créer un potager ? Où ?

Souhaitez-vous faire un jardin d'agrément ? Comment comptez-vous l'organiser (cheminement et allées, bosquets sauvages ou plus domestiques, ...) ?

ADOPTER L'ARCHITECTURE BIOCLIMATIQUE ET RÉDUIRE VOTRE FACTURE ÉNERGÉTIQUE

Il est possible de réduire votre facture énergétique en faisant appel aux énergies renouvelables. Celles-ci présentent l'avantage d'être disponibles en quantité illimitée ; elles permettent donc de répondre aux besoins, tout en préservant l'environnement.

Il en existe plusieurs types. À vous de choisir la vôtre, ou les vôtres, en fonction de votre terrain et de vos besoins en chauffage (volumes de l'habitat et température de confort) : panneaux solaires ou photovoltaïques sur le toit, géothermie, pompe à chaleur, poêle à bois, petite éolienne dans le jardin...



Figure 6 : Exemple d'utilisation du brise soleil

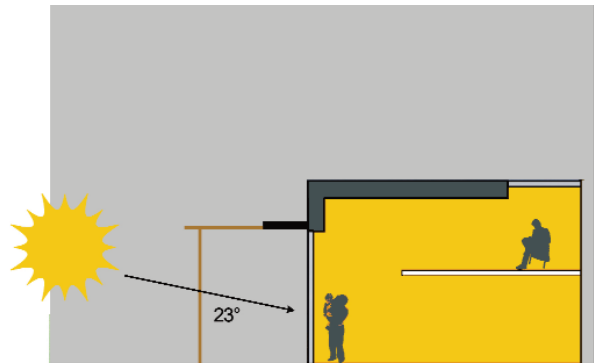


Figure 7 : Les rayons solaires d'hiver pénètrent dans l'habitation et apportent la chaleur solaire gratuite

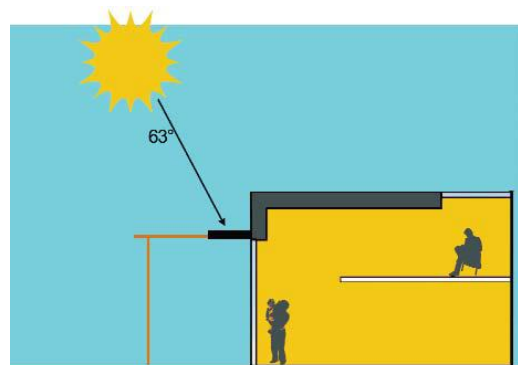


Figure 8 : Les rayons solaires d'été sont filtrés par un brise soleil ou une pergola

DES IDÉES POUR CONSTRUIRE DURABLE

- Volumes compacts
- Bonne orientation du bâtiment : tirer parti au mieux de l'ensoleillement
- Ouvertures pensées pour les vues et pour l'apport solaire
- Choix de matériaux sains et durables : isolation thermique et phonique
- Inertie thermique des matériaux à privilégier : atténuer les pics de chaleurs l'été et stocker la chaleur l'hiver
 - Ventilation naturelle du logement
- Installation au Sud d'un brise soleil : éviter la surchauffe d'été

LES LIEUX DE STATIONNEMENTS

Les lieux de stationnement et les diverses annexes participent à la qualité du projet urbain et paysager. Vous serez particulièrement vigilants quant à la fabrication d'une annexe que les plans de prescriptions prévoient en fonction de l'orientation solaire.

SE POSER LES BONNES QUESTIONS

- Voulez-vous ou non un garage ? Si oui, l'envisagez-vous fermé, couvert (pergola) ?
- Le voulez-vous en lien direct avec d'autres espaces (cuisine, arrière-cuisine, jardin) ?
- Où voulez-vous ranger votre matériel de jardinage (outils, tondeuse, ...), votre mobilier de jardins (table, chaises, parasol...), vos vélos ?

Regroupées sur une emprise dédiée, les annexes telles que les stationnements et les rangements marquent l'entrée de la parcelle, l'accès à votre propriété et participent au caractère de l'îlot.

Une emprise maximale sur chaque lot est dédiée aux stationnements voitures, ainsi qu'aux rangements de type abris de jardins quand ceux-ci ne sont pas intégrés à la construction principale.

Dans le cas de l'opération, le garage est soit intégré soit contigu à la construction principale : son traitement doit donc être traité de façon à se fondre le plus possible dans le volume de la construction principale (cf. voir prescriptions spécifiques pages suivantes).

FONCTION ET USAGE DES LIEUX

S'APPROPRIER L'ESPACE

Ce sont les pratiques et les usages qui définissent l'écriture des volumes. Dans un premier temps, il s'agit de définir le plus précisément possible vos besoins par rapport aux usages souhaités, à votre mode de vie, à votre situation familiale...

SE POSER LES BONNES QUESTIONS

- A combien vivez-vous la majorité du temps ?
Y a-t-il des enfants ? Combien d'enfants sont hébergés ? (À temps complet ? 1 semaine sur 2 ? Le week-end ? Pendant les vacances Scolaires ?)
- Vous projetez-vous à long terme dans ce logement ? Devra-t-il s'adapter aux évolutions possibles de votre famille ? De vos besoins ?

MODULER DES ESPACES

Au quotidien ou à plus long terme, un logement confortable est un logement capable de s'adapter à l'évolution de votre famille et de ses besoins : présence des enfants le mercredi après-midi, accueil des enfants en garde alternée, mais aussi agrandissement de la famille, départ des enfants, évolution des modes de vie, des besoins...

SE POSER LES BONNES QUESTIONS

- Quelle est votre pièce de vie ? Quelle atmosphère recherchez-vous (intime et chaleureuse, aérée, ouverte, en relation avec les pièces d'étages, ...) ?
- Quelles pièces doivent être communicantes, réunies ou séparées, ouvertes ou intimes ?
- Quelle lumière et quelle ambiance recherchez-vous dans les différents espaces domestiques (sombre et reposant, lumineux et dynamique, lumière du matin, du soir...) ?

LES LIEUX DOMESTIQUES

L'ambiance, la lumière, les vues, l'organisation des pièces, le rapport à l'extérieur, l'intimité, etc., sont autant de notions à prendre en compte pour optimiser le confort des lieux domestiques, espaces de vie et de partage.

ORGANISER LES LIEUX DOMESTIQUES

Dans leur taille, dans leur forme mais aussi dans leur articulation, les lieux domestiques doivent être adaptés aux usages et aux pratiques.

- Imaginez la distribution et l'organisation des pièces, plus ou moins ouvertes suivant leur usage (espaces jour/espaces nuit...).
- Pensez les parcours intérieurs et les circulations en vous interrogeant sur une distribution des pièces libre ou plus cloisonnée, sur les pièces passantes ou plus retirées : préférez-vous une cuisine dans une pièce à part ou ouverte ? Un bureau ouvert sur le séjour ?...

DÉTERMINER LES AMBIANCES DES LIEUX DOMESTIQUES

Déterminer les ambiances de votre logement doit d'abord prendre en compte le facteur naturel de l'ensoleillement (selon les heures, les saisons), guidant le choix des ouvertures, de leur exposition et de leur taille : une lumière zénithale, une pièce de vie lumineuse et dynamique avec de larges ouvertures plein sud, la lumière du soir avec des ouvertures à l'ouest dans la chambre, etc. Vous devrez, en parallèle, vous poser la question de la performance énergétique du bâtiment : grandes ouvertures au sud, limitées au nord.

Les vues enfin, participent à créer les ambiances : un salon avec vue sur le jardin, une cuisine avec vue sur le mouvement de la rue, etc.



Figure 9 : L'ouverture généreuse plein sud permet à la pièce de vie d'entretenir un rapport privilégié au jardin et à l'ensoleillement

LES ASSEMBLAGES DES VOLUMES

L'ENVELOPPE EXTÉRIURE

L'enveloppe extérieure de votre maison tient compte à la fois des usages du logement et du projet urbain, de l'environnement dans lequel elle s'inscrit. L'enveloppe extérieure de votre maison a deux fonctions : abriter (au sens propre) les usages du logement et s'inscrire dans un environnement, formant un ensemble avec les autres constructions.



Figure 10 : Le volume d'étage se distingue grâce à un traitement différent (bardage bois / bardage métallique). L'un est couvert par un toit terrasse, l'autre par une couverture à deux pentes



Figure 11 : Une volumétrie simple couverte par un toit à deux pentes au profit d'une architecture contemporaine (ouvertures, menuiseries, volets coulissants)



Figure 12 : Un jeu de volumes simples qui s'imbriquent pour définir des usages et fonctionnalités : prolongement de l'espace salon, porche de l'espace d'entrée ...

PROFITER DE VUES MULTIPLES

Pour dessiner l'enveloppe extérieure de votre maison, vous pouvez vous appuyer d'une part sur la façon dont vous allez y vivre, mais aussi sur la définition de certains éléments du bâti : juxtaposition et superposition des volumes, toiture terrasse, toiture à pente, etc. Des éléments qui offriront des vues particulières sur votre environnement.

.....
 DONNER DE LA DYNAMIQUE À VOTRE FAÇADE

L'animation des façades s'inscrit dans le contexte bâti, urbain et paysager environnant. Elle peut s'en inspirer par l'utilisation de couleurs et de matériaux, par l'intégration d'éléments de menuiseries ou de toiture, par les mouvements du paysage et du quartier.



Figure 13 : La dynamique de la façade est organisée autour d'un jeu de percements



Figure 14 : Jeu d'imbrication de volumes, soulignés par l'emploi de couleurs ou toitures différents

SE POSER LES BONNES QUESTIONS

- *Quel mode d'occultation allez-vous choisir (volet bois, couleurs, coulissants, roulants, claustras, volets intérieurs...)?*
- *Avez-vous envie, besoin, d'une maison de plain-pied ou à étage ?*
- *Avez-vous envie d'une terrasse accessible depuis l'étage, d'une loggia au rez-de-chaussée, d'une pergola, d'un préau, d'une véranda, de balcons... ?*
- *Quels matériaux utilisez-vous pour ces lieux spécifiques ?*
- *Quelles énergies comptez-vous utiliser (incidence possible sur la forme de votre maison : mur à inertie, panneaux solaires, jardin d'hiver) ?*
- *Quels matériaux respectueux de l'environnement avez-vous envie de voir mis en œuvre pour la construction de votre maison ?*

Composer une façade, c'est créer des ouvertures au profit de l'intérieur en pensant simultanément à ce qui sera perçu de l'extérieur.

Il est important de donner un rythme et une harmonie aux façades, car elles fabriquent le paysage.

La nature, le dessin des volets peuvent animer les façades (en bois, en panneaux colorés, coulissants, ouvrants, intérieurs, roulants...)

Il s'agit d'éviter toute symétrie ou alignement rendant les façades strictes et figées. Des options claires doivent être prises permettant de caractériser les intentions (volumes pleins, volumes percés, en creux, en saillie, ouvertures verticales). Ce travail permet d'éviter tout recours aux bandeaux d'enduit coloré entre menuiseries et autres éléments purement décoratifs.

Cette approche architecturale doit permettre également de proposer quatre vraies façades de maison afin d'éviter les effets de « pignons » souvent peu qualitatifs.

ÊTRE VIGILANT SUR L'IMPACT DE VOTRE CONSTRUCTION

Quel impact votre construction aura-t-elle sur son environnement ?

Les hauteurs de votre maison et sa toiture doivent faire l'objet d'une attention particulière pour ne pas créer d'ombres portées trop importantes, pour éviter les effets de masque, etc.

SE POSER LES BONNES QUESTIONS

- *Quelles relations désirez-vous avec le voisinage immédiat (un contact direct depuis l'entrée du logement, une vue depuis la cuisine, des liens depuis le jardin...)?*
- *Quelles vues de votre terrain préférez-vous depuis votre logement (sur des arbres, les jeux d'enfants, la terrasse, le chemin d'accès au logement, ...)?*
- *Selon-vous, quelles pièces du logement doivent jouir d'une plus grande intimité ?*

LA GESTION DES INTIMITÉS

La gestion des intimités amène à s'interroger sur ce qu'implique pour vous la notion de voisinage. Votre maison doit vous offrir des espaces ouverts sur l'extérieur, votre jardin, votre quartier, mais aussi des espaces plus intimes.

CADRER LES VUES

Le cadrage des vues doit se penser depuis l'extérieur et l'intérieur du logement. L'implantation des ouvertures et l'anticipation des vis-à-vis constituent donc une étape essentielle pour déterminer les relations que vous souhaitez avec le voisinage, entre le dedans et le dehors, entre votre logement et votre jardin : vues traversantes, pièces bénéficiant d'ouvertures différemment orientées, fenêtres bandeaux, taille des fenêtres adaptées, etc.

Pour profiter de perceptions variées, vous pouvez choisir un rapprochement du logement avec la nature ou d'une continuité entre l'intérieur et l'extérieur : baie vitrée, terrasse, prolongement d'un matériau au sol ou d'un mur, etc.

- Une réflexion sur la hauteur des ouvertures est encouragée : fenêtres verticales pour des vues prolongées, notamment pour les enfants.
- Certaines menuiseries pourront être traitées par des fixes, de manière à éviter une trop grande diffusion des circulations et faciliter l'aménagement intérieur, tout en profitant des vues et de la lumière.

FILTRER LES REGARDS

Se créer un espace personnel est possible grâce au jeu de filtration ou d'occultation des regards : filtres ou écrans végétaux, rideaux, cloisons ajourées, volets, claustras, claire-voie, etc.

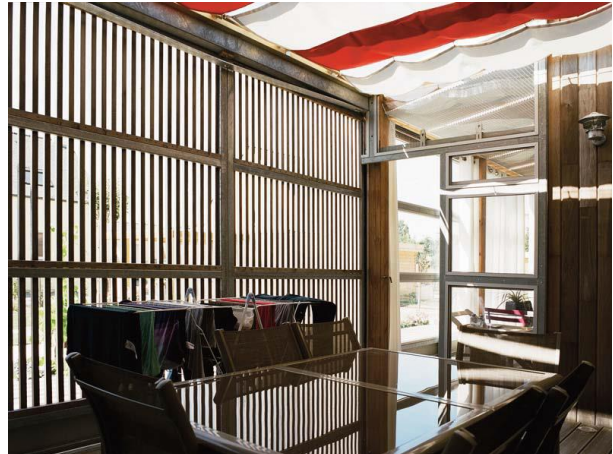


Figure 15 : Des claustras fixés sur un panneau coulissant permettent d'ouvrir complètement la façade ou de la fermer en maintenant un passage d'air et une vue partielle

RENFORCER L'INTIMITÉ AU SEIN DU LOGEMENT

La question de l'intimité se retrouve également à l'intérieur du logement. À partir de votre mode de vie, vous imaginerez des espaces plus resserrés, séparés, ou au contraire largement ouverts. Là encore, l'intimité doit être synonyme de confort et non d'isolement.



Figure 16 : Le patio, espace ouvert au cœur de la maison aide à s'isoler

ANNEXE 2 - GUIDE PRATIQUE D'ACQUISITION

OBJET DU GUIDE PRATIQUE

Ce document a pour objectif de vous informer et de vous accompagner dans la réalisation de votre projet de construction.

Le guide pratique d'acquisition du lotissement "La Prévoté" n'a pas de valeur juridique, il a un rôle de sensibilisation et d'information. Néanmoins il reprend en partie les règles dictées par le Plan Local d'Urbanisme (PLU, le règlement et le cahier des charges qui sont opposables et s'imposent à tous les propriétaires, utilisateurs de terrains ou constructeurs, à quelques titres que ce soit, sur tout ou partie du lotissement pour une durée de 10 ans.

LE LOTISSEMENT EN TANT QUE NOUVEAU PROPRIÉTAIRE

COMMENT CONCEVOIR VOTRE FUTURE MAISON ?

Nous attirons votre attention sur les points suivants :

1-Votre construction devra respecter les règles spécifiques au lotissement issues du règlement et du cahier des charges du lotissement. À défaut, vous encourez de graves sanctions (telles que la mise en conformité de votre construction).

2-Par ailleurs, en tant que maître d'ouvrage de la construction, vous êtes responsable des dégradations dont les parties communes du lotissement pourraient souffrir du fait de votre action, de celles de vos entreprises ou de celles agissant pour le compte de votre constructeur.

La création de ce nouveau quartier doit permettre aux habitants de bien vivre ensemble et de faciliter leur intégration à la vie de la commune.

LES RÉGLEMENTATIONS APPLICABLES

En achetant une parcelle dans ce lotissement vous êtes assuré que votre terrain est constructible et viabilisé. Le lotisseur garantit la voirie permettant l'accès au terrain et les différents raccordements qui ont été prévus dans le projet (eau, électricité...). Pour s'assurer du bon déroulement et de la réussite de votre projet, l'édification devra être conforme aux dispositions des règles d'urbanisme et des différents documents réglementaires.

Il existe plusieurs documents qui organisent la vie dans le lotissement :

1. **Le règlement du Plan Local d'Urbanisme (PLU)**, document obligatoire pour concevoir votre projet de construction. Il fixe les objectifs en matière d'urbanisme mais aussi en matière d'habitat, d'environnement, d'économie et de déplacement. Il détermine les modalités d'occupation et d'utilisation du sol en posant des interdictions et des règles d'implantations. Ce document est **consultable en mairie ou via internet**.

Votre projet est pour l'instant situé en zone 1AU. Néanmoins il est fortement conseillé de s'adresser auprès de la mairie pour vérifier si ces informations sont toujours à jour.

2. **Le règlement du lotissement**. Ce document définit les règles applicables dans le lotissement que le propriétaire doit respecter en fonction du PLU. Ainsi, les conditions de desserte, le stationnement des véhicules, etc. sont imposées. **Il est joint à votre acte de vente.**
3. **Le cahier des charges du lotissement**. Il s'ajoute au règlement du lotissement et a pour objet de fixer les règles de droit privé qui s'appliquent au lotissement. Celui-ci fixe le fonctionnement et l'organisation du lotissement. Par exemple, il prescrit la hauteur des clôtures, les essences à utiliser pour composer une haie. **Le cahier des charges est joint à votre acte de vente.**

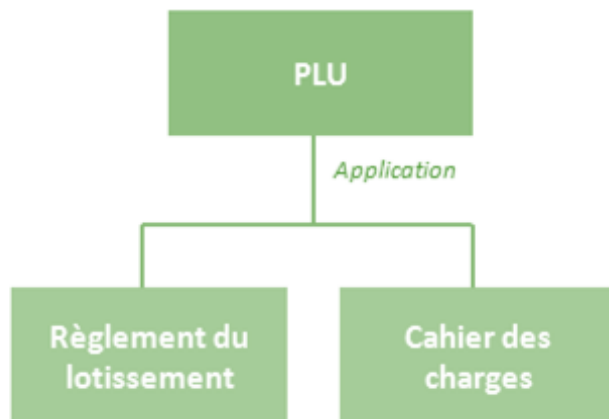


Figure 2 : Hiérarchie de la réglementation

Ces documents s'imposent à vous. Réciproquement vous êtes en droit d'exiger que vos voisins les appliquent.

LE CHOIX DE LA PARCELLE

Pour s'informer sur les différents éléments composant le lotissement (voirie, taille de la parcelle, emplacement des espaces verts...) plusieurs documents existent :

- **Le plan de composition du lotissement (PA4)**. Ce plan schématise la structure du lotissement avec l'emplacement des espaces verts, la taille des parcelles, etc....
- **Le règlement du lotissement (PA10a)**. Il édicte les différentes règles auquel chaque propriétaire doit se soumettre. Le règlement organise la vie commune et garantit une unité de constructions.
- **Le cahier des charges (PA10b)**. Ce document recense toutes les recommandations au niveau paysagère que le propriétaire doit suivre, ainsi que les relations juridiques entre les colotis et les colotis et l'aménageur. Par exemple, les essences de végétation qui doivent être utilisés pour clôturer la parcelle.

Ces documents sont fournis par l'Aménageur à la réservation de votre lot.

Afin de vous assurer que le choix de votre parcelle correspond à votre projet de construction, il est indispensable de connaître les règles d'urbanismes applicables et la composition précise de la parcelle.

LES ÉTAPES DE CONCEPTION

LES RÉFLEXIONS D'AVANT ACHAT

La liste des questions suivantes n'est pas exhaustive mais a pour objectif de vous proposer une réflexion permettant d'obtenir des bases solides à votre projet. Elles ne remplacent pas la lecture des différents documents précédemment cités.

Dans un premier temps, il est important de consulter le PLU pour connaître les projets pouvant être réalisés à proximité de votre parcelle. Il est également utile de visiter le terrain et les environs afin de repérer les différents points d'intérêt comme les commerces et les services de proximité, les transports en communs, la végétation pour ne pas être pris au dépourvu lors de l'achat du lot.

QUE PUIS-JE CONSTRUIRE SUR MA PARCELLE



Puis-je construire une maison, un immeuble ou ... ? De part la taille de ma parcelle, ai-je des obligations particulières à respecter ?

Les articles 1 et 2 du PLU, l'art règlement du lotissement (PA10) ainsi que le règlement précisent les conditions d'admission ou d'interdiction de construction en fonction de l'occupation et d'utilisation du sol sur la parcelle.

À QUELLE VOIRIE ET RÉSEAUX DOIT ÊTRE RACCORDÉE MA PARCELLE ?



Quelles sont les conditions de desserte ?

L'article 3 du PLU, le règlement du lotissement (PA10) ainsi que le règlement dictent les conditions de desserte. Les caractéristiques des accès et la voirie y sont également définies.

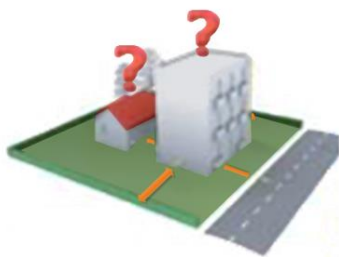
L'article 4 du PLU et l'article 2.03 du règlement définissent les obligations pour les réseaux d'eau potable, d'électricité, d'assainissement... Le règlement vient également fixer les règles de gestion des déchets.

Vous devrez tenir compte lors de l'élaboration de votre projet, des contraintes liées à la présence des ouvrages d'équipements collectifs et individuels (coffret de comptage électricité, gaz, alimentation en eau potable, téléphone, candélabre d'éclairage public, poteau incendie,) qui pourraient exister en façade de votre lot et qui ne peuvent pas être déplacés.

Les coffrets figurent sur le plan de vente, toutefois ces derniers peuvent être implantés différemment lors des travaux pour des raisons techniques. Nous vous recommandons vivement d'effectuer une visite sur place pour contrôler leur implantation.

Les bordures et fondations attenantes, situées en limite de propriété, peuvent être implantées sur l'emprise privée des lots.

QUELLES SONT LES RÈGLES D'IMPLANTATION DE MA CONSTRUCTION SUR MA PARCELLE ?



Par rapport aux voies et aux emprises publiques ? Par rapport aux limites séparatives ? Par rapport aux autres constructions ? À quelle hauteur ?

Les articles 6, 7, 8 du PLU, le règlement du lotissement (PA10) ainsi que le plan de composition (PA4) dictent les conditions d'implantation de votre future construction en fonction des différents espaces mitoyens (voirie, voisins, dessertes).

L'article 10 du PLU ainsi que le règlement fixent la hauteur maximale que peuvent atteindre les futures constructions.

Le règlement précise les modalités d'implantation des annexes et des abris de jardins.

QUELLES SONT LES RÈGLES DE CONSTRUCTIBILITÉ DE MON TERRAIN ?



Puis-je construire sur l'ensemble de mon terrain ?

L'article 5 du PLU, le plan de composition du lotissement (PA4) ainsi que le règlement du lotissement (PA10) définissent la superficie minimale des terrains pour qu'ils puissent être constructibles.

L'article 9 du PLU ainsi que le règlement du lotissement (PA10) fixe l'emprise au sol maximale.



L'article 14 du PLU fixe le coefficient d'occupation du sol qui définit la fonction de sa superficie.

L'article 14 du règlement du lotissement (PA10) précise la surface de plancher attribuée à chacune des parcelles.

À QUOI DOIT RESSEMBLER MA MAISON ?



De quelle couleur doit être ma façade ?

Puis-je entourer ma maison d'un mur de 2m de haut ?

L'article 11 du PLU ainsi que le règlement du lotissement (PA10) fixent les règles sur les aspects extérieurs des constructions mais également sur l'aménagement de ses abords. Il donne des précisions sur les teintes des façades, les matériaux à utiliser, la pente des toitures...

OÙ DOIS-JE GARER MA VOITURE ?



Est-ce que je suis obligé de prévoir un emplacement de stationnement sur ma parcelle ?

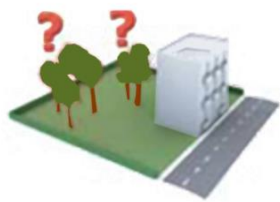
Quelles dimensions pour les places de stationnement sur mon terrain ?

L'article 12 du PLU, le règlement du lotissement fixe les obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement en fonction du devenir du terrain.

Chaque lot bénéficie d'un accès unique, ce dernier est matérialisé sur **le plan de vente**. Son emplacement est obligatoire, il sera donc non modifiable (cf. *Plan de vente du lot*).

Chaque lot devra avoir une aire de stationnement, réalisée par l'acquéreur du lot, d'une dimension de 5m en façade minimum et maximum x 5m de profondeur minimum, permettant de stationner deux véhicules. Aucun autre accès pour véhicule ne sera toléré. Les deux places de stationnement se rajoutent à celle du garage éventuel. Les places de stationnement en façade sur rue ne pourront être closes en limite de propriété afin de laisser libre l'accès depuis la voie.

QUELLES SONT LES RÈGLES POUR LES ESPACES VERTS ET LES CLÔTURES SUR MON TERRAIN ?



Suis-je obligé de prévoir des espaces verts ? Comment puis-je me clore ?

L'article 13 du PLU fixe les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux, de loisirs et de plantations. Le règlement du lotissement (PA10) et le règlement fixent les modalités de réalisation des clôtures. Le règlement précise le type des plantations autorisées ou imposées sur le lotissement.

Si le PLU et le règlement du lotissement ne répondent pas à l'ensemble de vos questions, le service urbanisme de la mairie pourra vous renseigner.

LES SEUILS À RESPECTER

Les constructeurs seront tenus de respecter les côtes de voirie et les côtes de dalle qui apparaissent sur le plan de bornage (dans le cas où elles seraient imposées).

Tous travaux supplémentaires liés à une mauvaise implantation en altimétrie de votre construction pourront vous être imputés. La réglementation sur les sous-sols et la hauteur est précisé dans le règlement du lotissement et/ou dans le PLU de la commune.

L'ÉTUDE DE SOL

Préalablement à toute étude de construction, l'acquéreur ou son constructeur devra faire procéder à une étude géotechnique qui définira la nature, la profondeur des fondations en fonction de l'état du sous-sol et si besoin est, indiquera les mesures complémentaires à prendre.

Le surcoût éventuel lié à la nature du sol sera à votre charge.

LA PRISE EN COMPTE DE LA TOPOGRAPHIE ET LA VÉGÉTATION

Un projet d'achat et par la suite de construction, doit prendre en compte les caractéristiques physiques du terrain. Il est important de réaliser au moins une, voire plusieurs visites sur le futur lot d'achat. Sur l'acte de vente, un plan vous est fourni. Celui-ci comprend les côtes de terrain naturel et de voirie, ainsi que la végétation existante. L'implantation de la construction du bâtiment peut nécessiter des aménagements sur la parcelle tel que l'abatage d'un arbre ou un nivellement. Tout travaux réalisé sur le lot sera à la charge de l'acquéreur. Cependant, un projet d'habitation nécessitant un remblai trop important est interdit (sous-sol, ...), se référer au règlement du lotissement.

D'autre part, il est possible qu'un arbre remarquable se situe sur votre lot. Pour cela, il faut se référer au règlement du PLU de votre commune. De même, la mairie où se localise votre habitation peut vous renseigner sur le classement ou non de l'arbre en question. Si tel est le cas, les procédures d'élagage sont à votre charge. Si vous souhaitez abattre un arbre, il faut se référer au PLU, et notamment dans le règlement qui spécifiera soit la limitation, l'interdiction ou une obligation de replanter. Néanmoins, il est important de demander les prescriptions au préalable à la mairie. Si un arbre est abattu sans autorisation préalable de la mairie, et que les agents de police constatent le fait, un procès-verbal sera édicté. **Vous vous exposerez donc à des sanctions tel qu'une amende entre 1200 et 6000 €.**

L'INSTALLATION DES CLÔTURES

Les clôtures sur les voies à l'alignement et sur les limites séparatives seront conformes aux règles dictées dans le règlement du lotissement (PA10a), ainsi que le cahier des charges (PA10b).

L'ACCÈS - LES BRANCHEMENTS D'EAU POTABLE, D'EAUX USÉES, D'EAUX PLUVIALES, DE TÉLÉPHONE, D'ÉLECTRICITÉ BT ET LES AUTRES RÉSEAUX

L'accès indiqué sur le plan de vente est positionné de manière obligatoire. En effet, cet accès est positionné de manière à garantir :

- Une orientation sud dans la mesure du possible,
- La mitoyenneté et l'intimité entre les parcelles voisines,
- Un parti pris architectural,
- La position des coffrets et des branchements.

Les branchements sont réalisés par le lotisseur, dans les conditions prévues au programme des travaux annexés au dossier de demande d'autorisation de lotissement.

L'extension de ces branchements à l'intérieur des lots et la pose des compteurs d'eau et d'électricité seront exécutées par les acquéreurs à leur frais.

Vous resterez 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.

Tout déplacement de citerneaux, coffrets de branchements, lampadaire... sera à votre charge, et ce, après avis du lotisseur et services concernés.

LES DÉGRADATIONS

Il est possible que des dégradations soient constatées comme des espaces non-stabilisés, des bordures de trottoirs usés, des candélabres (dispositifs d'éclairage, lampadaires, etc.) cassés et des réseaux d'assainissements obstrués par des rejets de laitance de béton sur l'espace public du lotissement. Afin de réduire les risques de dégradations, plusieurs mesures sont à prendre en compte.

1. **État des lieux** : Prévoir un rendez-vous avec le constructeur de votre future maison et prendre des photos de l'état existant en cas de litige. De même, le cahier des charges (PA10b.) peut prévoir des protections contre les dégradations des parties communes. Si cela est spécifié, en remettre une copie au constructeur.
2. **Déroulement du chantier** : Vérifiez le bon déroulement de l'opération. Si des problèmes se posent, faites parvenir au constructeur, par lettre recommandée, vos remarques. Il sera informé de vos observations et pourra rétablir les problèmes. De plus, ce document peut servir de preuve en cas de litige.

Si les problèmes persistent, vous pouvez en avertir l'aménageur.

Cet ensemble d'actions démontre le suivi et l'attention que vous portez à la construction de votre maison individuelle. Mais, ne vous exempte pas de votre responsabilité.

LES SERVITUDES ET ZONE NON-ÆDIFICANDI

LES SERVITUDES GÉNÉRALES

Il existe plusieurs types de servitudes qui s'appliquent dans tous les cas :

- Il est interdit d'abattre un végétal signalé comme « remarquable ». Pour des procédures d'élagage et d'abattage, des prescriptions situées dans le PLU de votre commune d'habitation sont renseignées. De plus, une autorisation préalable de la mairie est indispensable.
- 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 de votre propriété ne pourra être modifié de façon sensible en tout cas ces mouvements ne pourront avoir effet soit d'opposer au ruissellement naturel, soit de rejeter dans un lot ou une propriété voisine, les eaux qui normalement n'auraient pas pu prendre cette direction.

- Il peut exister des servitudes apparentes ou occultes, continues ou discontinues, conventionnelles ou légales qui peuvent et pourront grever votre lot. Ces dernières sont indiquées soit par les textes de lois (Code Civil...) soit sur le plan de vente.

LES SERVITUDES PARTICULIÈRES

Des canalisations peuvent traverser un lot pour diverses raisons. Ces informations vous sont communiquées par le plan de vente du lot où figurent toutes les servitudes dont le lot est grevé. Vous ne pourrez pas vous opposer au passage de ces canalisations d'eau, assainissement, électricité ou télécommunication. Une intervention sur votre parcelle par l'entreprise ou le concessionnaire du réseau est possible.

LA GESTION DE VOTRE LOTISSEMENT

Les espaces communs de votre lotissement seront dans un premier temps gérés par une ASL jusqu'à la rétrocession des espaces communs à la commune conformément à la convention de rétrocession.