

LE VALLON DU CHARBONNEAU

PA10b. Cahier des charges – Guide de conception

RUE PIERRE MENDÈS FRANCE - CARQUEFOU



Version du 17 mai 2018 (PA)
Modifié le 19 juin 2019 (PAM1)

Maitrise d'ouvrage
Mairie de Carquefou
1, rue de l'Hotel de Ville - 44100 CARQUEFOU
Tel : 02 51 10 20 20

Architecte
Dominique DUBOIS
13 Allée Guillaume Dubois
44800 SAINT-HERBLAIN
Tel : 06 19 42 23 63
Email : ddubois@ddubois.com

Dominique DUBOIS



Maitrise d'oeuvre
AGEIS
1, rue de la République
44800 SAINT-HERBLAIN
Tel : 02 51 05 79 77
Email : info@ageis.com



TABLE DES MATIÈRES

TABLE DES MATIÈRES	2
CAHIER DES CHARGES	3
ARTICLE 1 – OBJET DU CAHIER DES CHARGES	3
ARTICLE 2 – PLAN DE VENTE	3
PLAN DE VENTE	3
IMPLANTATION DES MAISONS	3
ARTICLE 3 – ASPECT DES CONSTRUCTIONS	4
GÉNÉRALITÉS	4
LUMIÈRES ET OUVERTURES	4
COUVERTURE	4
OUVRAGES TECHNIQUES EN TOITURE	5
MATÉRIAUX DE FAÇADES ET MENUISERIES	5
COULEURS	6
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
ARTICLE 9 – SERVITUDES	9
LES SERVITUDES GÉNÉRALES	9
LES SERVITUDES PARTICULIÈRES	9
ARTICLE 10 – ASSOCIATION SYNDICALE	10
OBLIGATION LEGALE	10
COMPOSITION	10
FORME JURIDIQUE	10
OBJET	10
DURÉE	10
PROPRIÉTÉ DES PARTIES COMMUNES	10
DÉGRADATION DES PARTIES COMMUNES	10
FONCTIONNEMENT DE L'ASSOCIATION SYNDICALE	11
ESPACES COMMUNS (VOIRIE, CHEMINEMENT PIETON, ESPACES VERTS, ...)	11
ANNEXE 1 : LIMITE DES PRESTATIONS DUES PAR L'AMÉNAGEUR ET L'ACQUÉREUR	12
ANNEXE 2 - GUIDE DE CONCEPTION	14
IMPLANTATION ET ORIENTATION	14
LES LIEUX HABITÉS	14
LES LIEUX JARDINÉS	14
LES LIEUX DE STATIONNEMENTS	15
LES ASSEMBLAGES DES VOLUMES	16
L'ENVELOPPE EXTÉRIEURE	16
LA GESTION DES INTIMITÉS	16

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

Prescriptions

ARTICLE 2 – PLAN DE VENTE

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



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 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....).

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 recommandés (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 40° pour une couverture en ardoise).

Prescriptions

Sont interdits : les tuiles orangées ou rouges, les bacs aciers de couleur vive.

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.

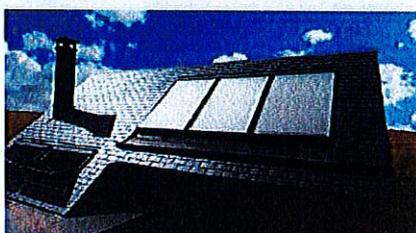
Les éléments techniques liés aux énergies renouvelables seront intégrés de façon soignée au projet architectural.

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.

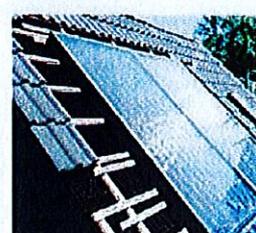
Les éléments techniques ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur du bâtiment.



intégration de panneaux solaires



intégration de panneaux solaires pour chauffe eau solaire



MATÉRIAUX DE FAÇADES ET MENUISERIES

Prescriptions

Matériaux autorisés : peinture, béton lasuré, 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 la voirie (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.

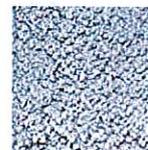
Lorsque la construction nécessite d'être enduite, la couleur du volume principal devra être neutre et clair (blanc ou blanc cassé). Des teintes gris clair pourront être autorisées entre deux portes fenêtres, dans des renforcements, pour les volumes secondaires ou pour souligner d'autres éléments architecturaux.

Teinte d'enduit autorisé pour les volumes principaux :

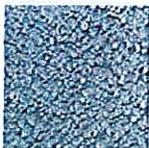
Blanc de la côte (RAL 9010 ou similaire),



Ton pierre (RAL 1013 ou similaire)



Ton Aquitaine (RAL 7038 ou similaire)

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

Gris Ouessant (RAL 7047 ou similaire)



Carnac (RAL 7039 ou similaire)



Cévennes (RAL 7044 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 la voirie (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*).

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.
- Brique rouges : Matériaux dégradable efficace pour la fixation du sol, permet l'infiltration des eaux de pluies dans le sous-sol et autorise une végétation de mousses ou de graminées à se développer.
- 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.

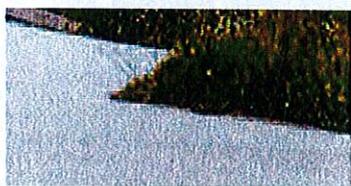


Figure 1 : Revêtement de sol en dalle béton

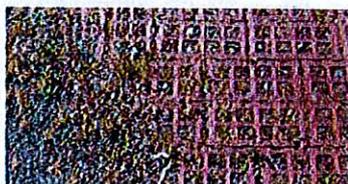


Figure 2 : Revêtement de sol en brique rouge



Figure 3 : Revêtement de sol en pavés engazonnés



Figure 4 : Revêtement en "Greenblock végétal"

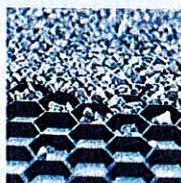


Figure 5 : Revêtement sol en dalle alvéolaire avec gravillons

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.

Dans un souci d'harmonisation, les lots situés en bordure du chemin piéton périphérique, sont rendus avec un fond de parcelle clôturé et planté. Les plantations devront être préservées afin de garantir un écran visuel.

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, ...

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	

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.

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.

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

L'utilisation de produits phytosanitaires est interdite pour l'entretien des espaces extérieurs depuis le 01/01/2019.

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 interdits.** Ces matériaux empêchent le sol de développer une vie organique intéressante pour vos plantations. En échange, il est préconisé par contre 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.

ARTICLE 9 – SERVITUDES**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 PLUm. 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.

Servitudes particulières sur Chemin périphérique :

Afin que les riverains des propriétés suivantes : AB n° 32-31-30-29-28-27 et 636 (1-3-5 Rue Charles de Foucauld) jouxtant l'emprise du lotissement Communal du Charbonneau, puissent accéder à leur propriété, une servitude est créée à leur profit sur le cheminement piéton bordant le lotissement.

Elle les autorise à utiliser cette voie d'accès quatre fois par an pour la taille de leur haie, l'évacuation des végétaux et l'entretien de leur terrains. Aucun véhicule n'est autorisé à emprunter ce chemin.

ARTICLE 10 - ASSOCIATION SYNDICALE

OBLIGATION LEGALE

Dès lors qu'il n'est pas prévu un transfert des voies à une collectivité, le code de l'urbanisme fait obligation à tout aménageur de créer une association syndicale des acquéreurs de lots. En effet, cette association aura la propriété, la gestion et l'entretien des espaces et équipements communs. Elle doit également souscrire des assurances afin de protéger les équipements car sa responsabilité est engagée. La réglementation en vigueur prévoit également une exonération quand l'ouvrage ne constitue pas l'accessoire d'un autre ouvrage qui est soumis à l'obligation d'assurance.

D'autres part, les voiries et réseaux divers réalisés dans le cadre de l'opération d'aménagement du lotissement ne sont pas soumis à l'obligation d'assurance. Ainsi, les voiries et réseaux divers transférés à l'Association Syndicale Libre ne bénéficieront plus de l'assurance dommage ouvrage.

COMPOSITION

Tous les acquéreurs en sont membres obligatoirement et de droit.

FORME JURIDIQUE

Il s'agit d'une Association Syndicale Libre (ASL) de propriétaires. Cette association est régie par l'ordonnance du 1^{er} juillet 2004 et son décret d'application du 03 mai 2006. Ces textes fixent les grandes lignes de fonctionnement de l'association et laissent aux statuts le soin de préciser les règles spécifiques à chaque association.

Ce sont donc les statuts qui constituent « la référence de fonctionnement » de votre association.

OBJET

L'objet social est précisé dans les statuts.

DURÉE

La durée de l'association est illimitée tant qu'elle est justifiée par l'existence de l'objet social jusqu'à une éventuelle rétrocession.

PROPRIÉTÉ DES PARTIES COMMUNES

L'aménageur cède à l'association syndicale les parties communes du lotissement (voiries, espaces verts, équipements communs, etc ...). Les statuts de l'association peuvent prévoir ce transfert de propriété.

DÉGRADATION DES PARTIES COMMUNES

L'Association Syndicale Libre étant propriétaires des parties communes, elle doit réparer les dégradations éventuelles subies sur les parties communes.

Ces réparations peuvent être à la charge de l'auteur du dommage. Encore faut il que ce dernier soit identifié. A défaut, l'association serait amenée à financer – en tant que propriétaire – les travaux de reprise. D'autre part, l'ensemble des membres de l'Association Syndicale Libre décident des réparations des possibles dommages sur les parties communes.

FONCTIONNEMENT DE L'ASSOCIATION SYNDICALE

Le mode de fonctionnement, l'organisation et les ressources de l'association syndicale sont précisés dans les statuts. Ils diffèrent donc en pratique d'une association à l'autre.

ESPACES COMMUNS (VOIRIE, CHEMINEMENT PIETON, ESPACES VERTS, ...)

L'ensemble des espaces communs demeurera la propriété de l'ASL qui sera créée. Elle en assurera la gestion.

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

Nature des ouvrages	A la charge de l'Aménageur	A la charge de l'Acquéreur ou du constructeur
<i>Terrassements</i>	Terrassements généraux à l'extérieur des emprises de terrains cédés Démolition éventuelle des bâtiments existants sur les terrains cédés Déboisement indiqué sur les plans du permis	Déboisement à l'intérieur des parcelles Dessouchage et nivellement à l'intérieur des parcelles Drainage des eaux à l'intérieur des parcelles Remblaiement et stabilisation Évacuation des déchets ou déblais excédentaires Extraction des ouvrages souterrains situés à l'intérieur du terrain cédé Sondages du terrain
<i>Voirie</i>	Voirie située sur les parties communes	Tous travaux à l'intérieur des terrains privés y compris les accès à la chaussée jusqu'en limite de celle-ci
<i>Assainissement</i>	Réseau EU sous chaussée Branchement EU Ø160 + tabouret Réseau EP sous chaussée Branchement EP Ø 160 + tabouret	Tous travaux de desserte à l'intérieur des terrains prévus depuis les branchements amenés en limite de propriété Mise à niveau des tabourets de branchement EU Fourniture et pose des pièges à eaux Mise à niveau des tabourets de branchement EP
<i>Eau potable</i>	Réseau sur domaine public Pose du citerneau de branchement en limite du domaine public type circulaire piétons	Tous travaux à l'intérieur du terrain privé y compris la pose du compteur, la douille et le clapet anti-retour Pose compteur
<i>Électricité Moyenne Tension</i>	Canalisation moyenne tension en totalité jusqu'aux postes de transformation En cas de poste public, réalisation du génie civil du poste de transformation prêt à recevoir l'équipement MT/BT L'équipement de ces postes dans le cas de distribution publique est à la charge d'ENEDIS	
<i>Électricité - Basse tension</i>	Raccordement BT depuis le poste le plus proche jusqu'à la limite du lot, coffret inclus et branchement sur le réseau principal.	Réseau BT à l'intérieur du lot La pose du compteur
<i>Téléphone</i>	Réseau général Génie civil (fourreaux et chambres de tirage) nécessaire au passage Pose d'un citerneau de branchement	Tous réseaux à l'intérieur du terrain cédé à partir de la chambre Téléphone la plus proche y compris le regard

<i>Espaces verts, espaces libres et clôtures</i>	Aménagement de tous les espaces publics figurant au dossier de lotissement. Aménagement des espaces verts figurant dans le dossier de lotissement.	Entretien obligatoire des plantations, écrans végétaux, clôtures et portillons. Pose des clôtures dans le respect du règlement du lotissement
<i>Éclairage public</i>	Pose du réseau de fourreaux et pose de candélabre	Réalisation de l'éclairage privé à l'intérieur des limites du terrain cédé
<i>Gaz</i>	Pose du réseau principal et du coffret de branchement	Tous travaux à l'intérieur du lot privé. Pose compteur
<i>Implantation des maisons</i>	Voir paragraphe ci-dessus	Implantation réalisée par le Géomètre de l'opération : 480 € TTC

Nota :

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

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

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

ANNEXE 2 - GUIDE DE CONCEPTION

Le Guide de conception est un outil pratique et pédagogique. Il a été élaboré conjointement entre la Commune, l'équipe de Maîtrise d'œuvre et la société AGEIS qui a conçu le projet.

IMPLANTATION ET ORIENTATION

LES LIEUX HABITÉS

L'implantation de la maison doit répondre à plusieurs critères :

- Exploitation optimum de la parcelle en termes d'occupation et d'exposition,
- Attention particulière portée aux vues,
- Préservation des espaces d'intimité par la gestion des co-visibilités (voisins/espaces communs).

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).

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...

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.

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

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...

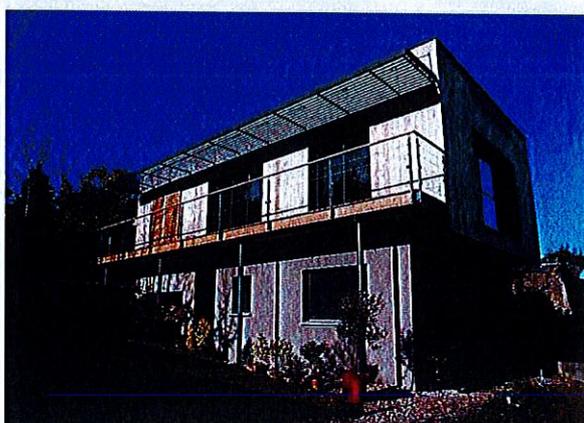


Figure 6 : Exemple d'utilisation du brise soleil

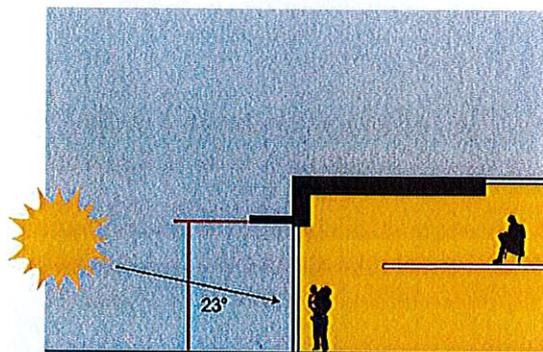


Figure 7 : Les rayons solaires d'hiver pénètrent dans l'habitation et apportent la chaleur solaire gratuite

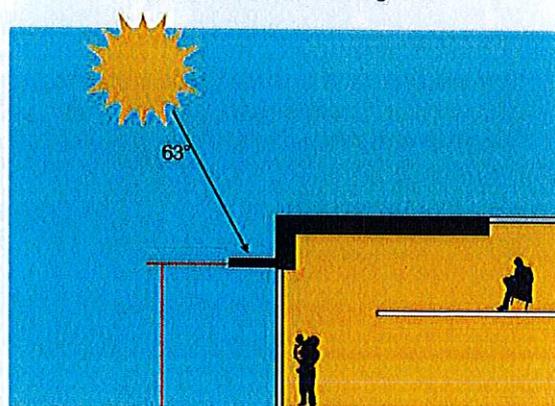


Figure 8 : Les rayons solaires d'été sont filtrés par un brise soleil ou une pergola

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

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'lot.

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

SE POSER LES BONNES QUESTIONS

- Voulez-vous ou non un garage ? Si oui, 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

fondre le plus possible dans le volume de la construction principale (cf. voir prescriptions spécifiques pages suivantes).

*de jardinage (outils, tondeuse, ...),
votre mobilier de jardins (table, chaises,
parasol...), vos vélos ?*

LES ASSEMBLAGES DES VOLUMES

L'ENVELOPPE EXTÉRIEURE

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.

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.