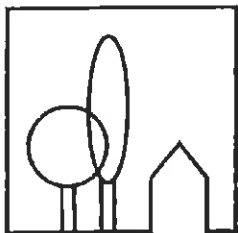


L'Équipement de la Commune

**BESNIER**  
aménagement



**COMMUNE DES MOUTIERS EN RETZ**

**« ZAC DU QUARTIER DU DIABLE » - TRANCHE 1**

**CAHIER DES CHARGES**

02/07/2008  
modifié le 03/07/2008  
modifié le 19/11/2008  
modifié le 11/06/2010  
modifié le 17/06/2010  
modifié le 29/06/2010  
modifié le 15/07/2010  
modifié le 30/07/2010

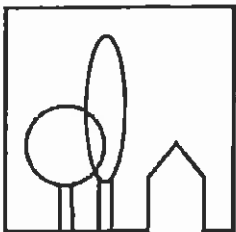
Vu pour être annexé à la délibération  
n° 94-09-10 du 6 Septembre 2010

Le Maire,  
Jean Guillot





**BESNIER**  
aménagement



PARTIE 1

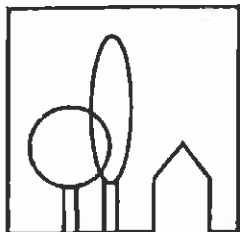
**CESSION DE TERRAINS**

02/07/2008  
modifié le 03/07/2008  
modifié le 01/09/2008  
modifié le 29/10/2008  
modifié le 18/11/2008  
modifié le 19/11/2008  
modifié le 10/06/2010  
modifié le 17/06/2010  
modifié le 29/06/2010  
modifié le 15/07/2010  
modifié le 30/07/2010

## SOMMAIRE

0 PREAMBULE	4
0.01 Dispositions générales	4
0.02 Division des terrains	5
1 TITRE I	5
1.01 Objet de la cession	5
1.02 Délais d'exécution	5
1.03 Prolongation éventuelle des délais	5
1.04 Sanctions à l'égard des acquéreurs	5
1.05 Vente - Morcellement des terrains cédés	6
1.06 Nullité	6
2 TITRE II - TERRAINS CEDES	6
2.01 Dossier de ZAC	6
2.02 Bornage - Clôtures	7
2.03 Desserte de terrains cédés	7
2.04 Plantations	7
2.05 Branchements et canalisations	7
2.06 Electricité	7
2.07 Eau potable	8
2.08 Aires de stationnements	8
2.09 Etablissement des projets – Coordination des travaux	8
2.10 Respect du nivellement des parcelles	9
2.11 Clôtures sur voies et espaces communs	9
2.12 Implantation des constructions	10
2.13 Exécution des travaux par les entrepreneurs des acquéreurs	10
3 TITRE III - REGLES ET SERVITUDES D'INTERET GENERAL	12
3.01 Entretien des équipements et espaces communs	12
3.02 Servitudes	12
3.03 Tenue générale	12
3.04 Assurances	13
3.05 Litiges - Subrogation	13
4 ANNEXE AU CAHIER DES CHARGES DE CESSION DE TERRAINS NOTICE DEFINISSANT LES LIMITES DES PRESTATIONS REALISEES PAR L'AMENAGEUR AU TITRE DES DIFFERENTS RESEAUX	13
4.01 Service de l'eau	13
4.02 Réseaux téléphone	13
4.03 EU et EP	13
4.04 Electricité	13
4.05 Eclairages publics	13
4.06 Voirie	13
4.07 Espaces verts	13
4.08 Tableau de répartition des prestations	15
Valeur de l'arbre	16
Principes d'implantation de clôtures	17
Principes de haies vives	21
Accès parcelles : types de portails et portillons	22

**BESNIER**  
aménagement



**COMMUNE DES MOUTIERS EN RETZ**

**« ZAC DU QUARTIER DU DIABLE » - TRANCHE 1**

**CAHIER DES CHARGES**

02/07/2008

modifié le 03/07/2008

modifié le 19/11/2008

modifié le 11/06/2010

modifié le 17/06/2010

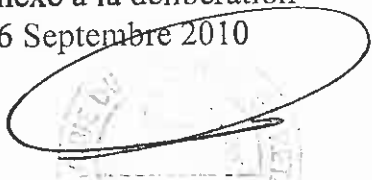
modifié le 29/06/2010

modifié le 15/07/2010

modifié le 30/07/2010

Vu pour être annexé à la délibération  
n° 94-09-10 du 6 Septembre 2010

Le Maire,  
Jean Guillot



## SOMMAIRE

0 PREAMBULE	4
0.01 Dispositions générales	4
0.02 Division des terrains	5
1 TITRE I	5
1.01 Objet de la cession	5
1.02 Délais d'exécution	5
1.03 Prolongation éventuelle des délais	5
1.04 Sanctions à l'égard des acquéreurs	5
1.05 Vente - Morcellement des terrains cédés	6
1.06 Nullité	6
2 TITRE II - TERRAINS CEDES	6
2.01 Dossier de ZAC	6
2.02 Bornage - Clôtures	7
2.03 Desserte de terrains cédés	7
2.04 Plantations	7
2.05 Branchements et canalisations	7
2.06 Electricité	7
2.07 Eau potable	8
2.08 Aires de stationnements	8
2.09 Etablissement des projets – Coordination des travaux	8
2.10 Respect du nivellement des parcelles	9
2.11 Clôtures sur voies et espaces communs	9
2.12 Implantation des constructions	10
2.13 Exécution des travaux par les entrepreneurs des acquéreurs	10
3 TITRE III - REGLES ET SERVITUDES D'INTERET GENERAL	12
3.01 Entretien des équipements et espaces communs	12
3.02 Servitudes	12
3.03 Tenue générale	12
3.04 Assurances	13
3.05 Litiges - Subrogation	13
4 ANNEXE AU CAHIER DES CHARGES DE CESSION DE TERRAINS NOTICE DEFINISSANT LES LIMITES DES PRESTATIONS REALISEES PAR L'AMENAGEUR AU TITRE DES DIFFERENTS RESEAUX	13
4.01 Service de l'eau	13
4.02 Réseaux téléphone	13
4.03 EU et EP	13
4.04 Electricité	13
4.05 Eclairages publics	13
4.06 Voirie	13
4.07 Espaces verts	13
4.08 Tableau de répartition des prestations	15
Valeur de l'arbre	16
Principes d'implantation de clôtures	17
Principes de haies vives	21
Accès parcelles : types de portails et portillons	22

## 0 PREAMBULE

### 0.01 DISPOSITIONS GENERALES

0.01.1 Le présent Cahier des Charges de Cession de Terrain précise les obligations de l'acquéreur de parcelle vis à vis de la S.A.S. BESNIER AMENAGEMENT, des tiers et des administrations ou concessionnaires, de l'Association Syndicale, et des acquéreurs de lots, entre eux.

0.01.2 Le présent Cahier des Charges est divisé en trois titres :

Le Titre I :

- détermine les prescriptions imposées aux acquéreurs et aux constructeurs des terrains ; il précise notamment, le but de la cession, les conditions dans lesquelles elle est consentie, les conditions dans lesquelles elle est résolue ou résiliée en cas d'inexécution de ces prescriptions.

Le Titre II :

- définit les droits et obligations réciproques de la S.A.S. BESNIER AMENAGEMENT et des acquéreurs pendant la durée des travaux d'aménagement de la zone et de construction des bâtiments.

Le Titre III :

- Fixe les règles et servitudes de droit privé imposées aux cessionnaires ou locataires, à leurs héritiers ou ayant cause en quelque titre que ce soit, ainsi qu'aux propriétaires antérieurs qui auraient déclaré adhérer au présent cahier des charges, par une convention avec la S.A.S. BESNIER AMENAGEMENT.

0.01.3 Le Titre I est constitué par des dispositions de caractère mixte, c'est-à-dire à la fois contractuelles entre la S.A.S. BESNIER AMENAGEMENT et le contractant, et réglementaires parce qu'approuvées par la Commune et pouvant être sanctionnées par celle-ci.

Ces dispositions ne comportent, par contre, aucune stipulation pour autrui.

Le Titre II est constitué par des dispositions purement contractuelles entre la S.A.S. BESNIER AMENAGEMENT et le co-

contractant. Ces dispositions ne contiennent aucune stipulation pour autrui et ne peuvent, en conséquence, ni être opposées aux autres contractants ou à tous tiers en général, ni être invoquées par eux. Le cas échéant, les dispositions contraires ou différentes de l'acte de cession ou de location l'emporteront toujours sur celles de ce titre II.

Le Titre III s'impose à tous les propriétaires anciens ou nouveaux et, plus généralement à tous les utilisateurs de terrains ou de constructions ainsi qu'à leurs héritiers ou ayant cause à quelque titre que ce soit et ce, sans limitation de durée. Chacun de ces assujettis aura le droit de se prévaloir des dispositions de ce titre III à l'encontre des autres assujettis, la S.A.S. BESNIER AMENAGEMENT déclarant, en tant que de besoin, stipuler au profit de chacun d'eux.

0.01.4 Lorsque la S.A.S. BESNIER AMENAGEMENT a signé un traité de concession d'aménagement avec une commune, et lorsqu'il est mis fin à ce traité pour quelque cause que ce soit, la commune est de plein droit substituée à la S.A.S. BESNIER AMENAGEMENT dans tous ses droits et obligations résultant du présent cahier des charges, outre les règles d'urbanisme applicables.

0.01.5 Les prescriptions du présent Cahier des Charges seront déposées au rang des minutes du Notaire qui en remettra à l'acquéreur, contre reçu, un exemplaire sous forme de CD ROM, éventuellement papier, lors de la signature du compromis ou de la promesse de vente et lors de la signature de l'acte authentique, le présent cahier des Charges sera annexé à tout acte translatif de propriété des terrains ou des constructions, lors de cessions ou de locations successives.

0.01.6 Par mesure de simplification et pour la clarté du texte :

- d'une part, on désignera sous le vocable, "acquéreur", tout assujetti au présent C.C.C.T. qu'il soit acquéreur, cessionnaire, bénéficiaire d'apport, co-partageant, acquéreur, locataire, concessionnaire d'usage, etc...

- d'autre part, on désignera sous le vocable général "acte de cession" tout acte transférant la propriété d'un terrain ou immeuble situé dans le périmètre d'application du présent C.C.C.T. que ce soit une vente, un apport, un partage, une donation, etc..., et par "Location"

ou "Bail", tout acte conférant la jouissance temporaire de l'un desdits biens, que ce soit un bail à construction, une concession immobilière, un bail emphytéotique, etc.

- enfin, le terme « constructeur » s'entend de tout professionnel chargé de réaliser une construction, pour le compte d'un ou plusieurs acquéreurs.

Cela exposé, la S.A.S. BESNIER AMENAGEMENT entend diviser et céder les terrains de la Z.A.C., dans les conditions prévues ci-dessous.

## 0.02 DIVISION DES TERRAINS

Les terrains sus-indiqués feront l'objet d'une division entre, d'une part, les terrains destinés à être incorporés à la voirie ou aux espaces libres et, d'autre part, ceux destinés à être cédés ou loués aux acquéreurs publics ou privés, désignés ci-après par le terme "acquéreur".

### 1 TITRE I

#### 1.01 OBJET DE LA CESSION

La cession est consentie en vue de la construction d'une maison individuelle, ou, s'il s'agit de parcelles susceptibles de recevoir plusieurs logements ou bâtiments, d'un programme de bâtiments qui sera, dans ce cas défini dans l'acte de cession (voir paragraphe 1.02.5).

Les bâtiments devront être édifiés conformément aux dispositions du règlement du Document d'Urbanisme de la commune et des prescriptions du dossier de réalisation de la ZAC.

Les constructions édifiées sur les lots seront à usage d'habitation individuelle ou collective, cette destination excluant notamment toute forme d'hébergement (hôtelier, touristique,...) ayant pour effet de modifier leur affectation. La surface de plancher développée hors œuvre nette des locaux que l'acquéreur est autorisé à construire est précisée dans l'acte de cession.

#### 1.02 DELAIS D'EXECUTION

L'acquéreur s'engage à :

1.02.1 Commencer, sans délai les études de la totalité des bâtiments autorisés par le

règlement sur le terrain qui lui est cédé et à communiquer à l'architecte urbaniste de la ZAC agréé par la collectivité, pour visa, son projet définitif de construction, huit jours au moins avant le dépôt de la demande de permis de construire.

1.02.2 Déposer sa demande de permis de construire dans un délai d'un mois à dater de la signature du compromis ou de la promesse de vente et de communiquer à la S.A.S. BESNIER AMENAGEMENT, une copie de la demande de permis de construire ainsi que le plan de masse de la construction.

1.02.3 Entreprendre les travaux de construction dans un délai de 6 mois à compter de la signature de l'acte notarié authentique.

1.02.4 Avoir réalisé les constructions dans un délai de 30 mois à compter de l'acte notarié authentique. L'exécution de cette obligation sera considérée comme remplie par la présentation d'une déclaration d'achèvement délivrée par l'Architecte des acquéreurs, sous réserve de sa vérification par l'architecte urbaniste de la ZAC agréé par la collectivité. Des délais différents pourront être stipulés dans l'acte de cession. La S.A.S. BESNIER AMENAGEMENT pourra, de même, accorder des dérogations dans des cas exceptionnels et justifiés.

1.02.5 Dans le cas d'un îlot : tout dépôt de permis de construire sur un îlot regroupant plusieurs logements, devra impérativement, au préalable, être soumis au visa de l'architecte de la ZAC et à l'avis de la commission d'urbanisme, afin que ce permis puisse être instruit par l'administration compétente.

#### 1.03 PROLONGATION EVENTUELLE DES DELAIS

Les délais seront, si leur inobservation est due à un cas de force majeure, prolongés d'une durée égale à celle durant laquelle l'acquéreur a été dans l'impossibilité de réaliser ses obligations. La preuve de la force majeure et de la durée de l'empêchement est à la charge des acquéreurs.

#### 1.04 SANCTIONS A L'EGARD DES ACQUEREURS

En cas d'inobservation des obligations mises à la charge des acquéreurs par le présent



cahier des charges, l'acte de vente et ses annexes, la S.A.S. BESNIER AMENAGEMENT pourra, selon la nature de l'infraction commise, et à son choix, soit obtenir des dommages et intérêts, soit la résiliation de la vente, dans les conditions suivantes.

#### 1.04.1 Dommages et intérêts (cas particulier)

1.04.11 Si l'acquéreur n'a pas respecté les délais prévus par l'article 1.02 § 1, 2, 3, 4, la S.A.S. BESNIER AMENAGEMENT, dans le souci de préserver les intérêts des lots, comme les ouvrages réalisés, le mettra en demeure de satisfaire à ses obligations dans un délai de dix jours en ce qui concerne les délais des § 1, 2, 3, ou dans un délai de trois mois en ce qui concerne celui du § 4.

1.04.12 Si passé ce délai, l'acquéreur n'a pas donné suite aux prescriptions de la mise en demeure, la S.A.S. BESNIER AMENAGEMENT aura droit au versement d'une indemnité dont le montant est fixé à 1/1000 du prix de cession hors taxes par jour de retard.

Cette indemnité sera due par l'acquéreur défaillant quels que soient les préjudices subis par la S.A.S. BESNIER AMENAGEMENT à titre d'indemnité forfaitaire et définitive.

Cette astreinte commencera à courir, dès l'expiration du délai visé par la mise en demeure et pourra être, de convention expresse, liquidée par le Juge des Référé.

#### 1.05 VENTE - MORCELLEMENT DES TERRAINS CEDES

Les terrains ne pourront être cédés par l'acquéreur qu'après réalisation des constructions prévues au programme visé à l'article 1.01 ci-dessus.

Toutefois, l'acquéreur pourra procéder à la cession globale des terrains ou si une partie des constructions a déjà été effectuée, à la vente globale de la partie des terrains non encore utilisée, à charge pour le bénéficiaire de la cession, de réaliser ou d'achever les travaux de construction. Avant toute cession, l'acquéreur devra aviser la S.A.S. BESNIER AMENAGEMENT au moins 4 mois à l'avance, de ses intentions.

La S.A.S. BESNIER AMENAGEMENT pourra, jusqu'à l'expiration de ce délai, exiger que :

- Les terrains lui soient rétrocédés ou soient cédés à un acquéreur désigné ou agréé par elle.

En cas de rétrocession, le prix de rétrocession sera calculé sur le prix de vente avec une réduction de 10 %. en cas de vente à un acquéreur désigné ou agréé par la S.A.S. BESNIER AMENAGEMENT de la totalité des terrains ou d'une partie non encore entièrement construite, la S.A.S. BESNIER AMENAGEMENT pourra exiger que le prix de vente soit fixé dans les mêmes conditions.

L'acquéreur est cependant autorisé à céder le terrain à un organisme de crédit-bail, à la condition expresse que celui-ci consente le crédit-bail au profit de l'acquéreur lui-même.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables en cas de mise en co-propriété des locaux dans les termes de la Loi n°65-558 du 10-07-1965, fixant le statut de la copropriété, ni en cas de vente d'immeuble à construire.

En cas de cessions successives, les acquéreurs successifs seront tenus par les dispositions du présent article.

Tout morcellement ultérieur sera soumis à la réglementation en vigueur.

**Chaque parcelle n'est habilitée à recevoir qu'un seul logement, excepté pour les permis groupés ou collectifs. Si un modificatif du règlement graphique de l'opération était nécessaire à la réalisation de la construction, il serait à la charge de l'acquéreur.**

#### 1.06 NULLITE

Les actes de vente, de partage, de location ou concession d'usage, etc... qui seraient consentis par l'acquéreur ou ses ayant cause en méconnaissance des interdictions, restrictions ou obligations stipulées dans le titre I du présent Cahier des Charges seraient nuls et de nul effet.

## 2 TITRE II - TERRAINS CEDES

### 2.01 DOSSIER DE ZAC

2.01.1 L'acquéreur et la S.A.S. BESNIER AMENAGEMENT s'engagent à respecter les dispositions du dossier de Z.A.C. dans

l'ensemble de ses documents constitutifs (cahier des charges, règlement, servitudes, plans, les documents d'urbanisme de la Commune, etc...) et toutes les modifications qui seraient apportées à celui-ci par l'administration.

En aucun cas la responsabilité de la S.A.S. BESNIER AMENAGEMENT ne pourra être engagée en raison des dispositions du dossier de Z.A.C., ou des modifications que l'administration apporterait à ce dernier, quelle que soit leur date.

## 2.02 BORNAGE - CLOTURES

La S.A.S. BESNIER AMENAGEMENT procédera, si elle ne l'a déjà fait, et préalablement à l'acte authentique, au bornage du terrain. Ce bornage d'origine est réalisé aux frais de l'aménageur.

Les frais de remise en ordre du bornage qui aurait été détérioré à compter de la date d'acquisition de la parcelle, seront à la charge de l'acquéreur qui devra faire réaliser cette opération par le géomètre désigné par l'aménageur.

Tout acquéreur d'une parcelle contiguë à des lots non encore vendus par la S.A.S. BESNIER AMENAGEMENT ne peut, en aucun cas, réclamer à celle-ci la moitié du coût d'établissement de la clôture. Il en supportera seul la charge.

**Tout acquéreur d'une parcelle souhaitant clôturer en mitoyenneté, devra obtenir l'accord de l'acquéreur de la parcelle contiguë afin d'en partager les frais d'établissement et d'entretien. A défaut, Il plantera sa clôture sur sa parcelle, en limite de propriété.**

## 2.03 DESSERTE DE TERRAINS CEDES

La limite des prestations dues par la S.A.S. BESNIER AMENAGEMENT et la définition des obligations de l'acquéreur au titre des divers réseaux de desserte des terrains cédés ou loués est précisée dans l'annexe au présent cahier des charges, ou dans l'acte de cession lui-même, le cas échéant.

## 2.04 PLANTATIONS

Il est expressément convenu que tous les arbres préexistants à la division parcellaire qui se trouveraient, du fait de cette division, à une

distance moindre de la limite de propriété que la distance légale, seront conservés en l'état quelle que soit leur ancienneté, les parties convenant de ne pas appliquer les dispositions de l'article 672 du Code Civil.

Il en sera de même des plantations réalisées par la S.A.S. BESNIER AMENAGEMENT, sur les parties communes, en application du plan des espaces verts qui sera validé par le conseil municipal de la commune.

## 2.05 BRANCHEMENTS ET CANALISATIONS

Jusqu'à la remise des ouvrages à la Commune, aux Sociétés concessionnaires ou à l'Association Syndicale, l'acquéreur devra, suivant le planning des travaux, et conformément aux dispositions des plans joints au permis de construire ou à la déclaration préalable, se brancher à ses frais, sur les canalisations d'eau, d'électricité, égouts, etc... établis par la S.A.S. BESNIER AMENAGEMENT et conformément aux avant-projets généraux approuvés.

Ceux-ci, ainsi que les installations intérieures correspondantes, devront respecter les lois et règlements qui leur sont applicables et que l'acquéreur est réputé connaître.

Il fera son affaire personnelle de tous contrats et abonnements à passer avec les services publics.

Après remise des ouvrages, ceux-ci seront soumis au règlement applicable à chacun des réseaux.

L'acquéreur fera son affaire de la remise en état des sols et revêtements à l'identique après l'exécution des travaux ainsi que, éventuellement, du versement des taxes et indemnités de branchement à l'égout susceptible de lui être réclamé par la Commune ou le service public.

Il s'engage à faire réaliser les travaux de remise en état à ses frais dans le mois des dégradations.

## 2.06 ELECTRICITE

Les branchements des parcelles sont amenés dans des coffrets en limite de parcelles, il appartient à l'acquéreur, après avoir souscrit son abonnement auprès d'EDF, de faire réaliser la liaison entre sa maison et le coffret

par son entrepreneur qui raccordera ses fourreaux sur les amorces posées dans le coffret par la S.A.S. BESNIER AMENAGEMENT.

## 2.07 EAU POTABLE

La réalisation du réseau de distribution d'eau potable à l'intérieur de chaque lot défini par le plan parcellaire devra être confiée par l'acquéreur à son entrepreneur.

## 2.08 AIRES DE STATIONNEMENTS

Les aires de stationnements dont la localisation est indiquée au règlement graphique de la ZAC, devront avoir un accès direct et permanent non clos sur la rue. **La largeur de cet accès sera de 6 mètres par 5 mètres de profondeur.** Des dérogations pourront être accordées dans le cas de permis de construire groupés ou de constructions concernant des professions libérales sous réserve de leur compatibilité avec le cahier des charges. Elles seront utilisables en permanence ; aucun portail ne pourra être installé qui les séparerait de la voie de desserte de la parcelle.

Le revêtement du sol des aires de stationnement sera soit en enrobé bitumineux, soit en béton de ciment ou en dallage. Tout revêtement qui entraînerait des sables ou gravillons sur les trottoirs est interdit.

Si la nature du revêtement est identique à celui des trottoirs, il sera obligatoirement réalisé, sur la parcelle en limite du domaine public un seuil en béton ou en pavés délimitant parfaitement le domaine privé du domaine collectif.

Cet aménagement de l'aire de stationnement doit être réalisé simultanément avec la construction de la maison.

Les compteurs et ouvrages de raccordements aux divers réseaux ouvrent sur cette aire de stationnement. Il est expressément reconnu qu'à compter de la signature de l'acte de vente, un droit d'accès direct et non clos à ces ouvrages est concédé, au profit des concessionnaires et exploitants des réseaux, actuels ou futurs (EDF, service des Eaux, FRANCE TELECOM, exploitants de réseaux câblés, etc...). L'acquéreur s'engage à laisser constamment libre, l'accès aux compteurs.

Les portillons donnant accès à la parcelle sont obligatoirement implantés en limite de l'aire non close, perpendiculairement à l'axe de la voie publique, conformément au croquis

annexé aux présentes. Ils peuvent également être implantés aux emplacements éventuels prévus à cet effet sur les éléments techniques, à charge pour l'acquéreur de réaliser les aménagements d'accès au domaine public en accord avec la S.A.S. BESNIER AMENAGEMENT.

## 2.09 ETABLISSEMENT DES PROJETS - COORDINATION DES TRAVAUX

L'acquéreur, est invité à réaliser ou à faire réaliser, **à ses frals**, par son constructeur, son architecte ou maître d'œuvre, durant la période qui s'écoule entre la signature du compromis de vente et celle de sa réitération par acte authentique, **l'étude de sol**, les sondages de sol, et toutes les investigations, qu'il estimerait nécessaires à la détermination des fondations de la construction dont il envisage la réalisation. Dans le cadre d'un contrat de construction de maison individuelle, cette disposition vise à permettre au constructeur de la maison de déterminer le coût définitif du projet, en application de la loi du 19 décembre 1990 et de ses décrets d'application. Dans le cadre d'un contrat de maîtrise d'œuvre, ou d'un contrat d'entreprise, cette disposition vise à permettre au maître d'ouvrage de déterminer le coût définitif de son projet.

L'acquéreur répond de la remise en état du terrain après réalisation de ces études, sondage et investigations. Ces derniers, réalisés **aux frals de l'acquéreur** ou de son mandataire, devront être parfaitement remblayés et compactés ; la terre végétale qui aura été soigneusement mise à l'écart des autres déblais lors de l'ouverture des fouilles, sera soigneusement remise en place en partie supérieure du remblai.

L'acquéreur devra établir ses projets en conformité avec le règlement du Document d'Urbanisme, celui de la ZAC, et les prescriptions techniques en vigueur applicables aux constructions et à leurs accessoires, de par leur nature ou leur localisation. Il fera tous levés de géomètre complémentaires qui pourraient s'avérer nécessaires, de manière à réaliser une parfaite adaptation aux cotes et aux limites des ouvrages collectifs, voiries, espaces verts, réseaux, etc..

**Dans le but de donner à l'ensemble de la ZAC la meilleure cohérence et de ce fait, de valoriser au mieux les constructions de chacun des acquéreurs, l'architecte**

urbaniste de la ZAC agréé par la collectivité, est chargé de la coordination des architectures de l'ensemble des constructions, il devra donner un avis consultatif sur l'architecture des constructions, afin de coordonner l'image générale finale de la ZAC, en dehors de tout avis de conformité sur l'implantation et le respect du règlement du document d'urbanisme et de celui de la ZAC. Chacun des constructeurs, dès l'origine de son projet, avant de le mettre définitivement au point, doit prendre contact avec lui, et lorsque le dossier de permis de construire est terminé, doit soumettre le dossier au visa de l'architecte urbaniste de la ZAC agréé par la collectivité, avant son dépôt en Mairie. L'examen des dossiers de demande de permis de construire ne saurait toutefois engager ni la responsabilité de la commune des MOUTIERS EN RETZ, ni celle de l'architecte urbaniste de la ZAC du Quartier du Diable, les acquéreurs et les constructeurs restant seuls responsables de leurs études, de leurs choix et du respect de leurs obligations. Les honoraires de l'urbaniste s'élèvent à 300 euros T.T.C. par permis de construire ; cette somme est consignée en l'étude du notaire lors de la signature de l'acte authentique. Le notaire assure le paiement de l'urbaniste sur présentation de sa note d'honoraires.

Pour les constructions sur les îlots réservés à la construction d'immeubles, d'habitat intermédiaire ou de logements individuels groupés les honoraires de l'urbaniste sont rémunérés à la vacation horaire au prix de 64 € H.T. Toutes les réunions se tiendront aux bureaux de la SAS BESNIER AMENAGEMENT sauf la dernière réunion qui sera présentée en Mairie des MOUTIERS EN RETZ (fraie de déplacement 35 € H.T.). Afin d'éviter toute erreur de report par le concepteur du projet, le plan d'implantation du permis de construire doit obligatoirement reprendre les éléments techniques remis par la SAS BESNIER AMENAGEMENT. L'attention de l'acquéreur est attirée sur le fait qu'il n'est autorisé au maximum sur chaque parcelle, qu'une seule construction principale d'un seul logement, excepté pour les îlots collectifs et les permis groupés. Il n'est autorisé qu'une seule construction annexe non accolée à la construction principale par logement. Les annexes devront être implantées sur le ou les emplacements qui leur est ou sont

réservés sur le document graphique. L'acquéreur devra obligatoirement remplir un document intitulé « déclaration préalable constructions, travaux, installations et aménagements non soumis à permis comprenant ou non des démolitions » et le remettre en Mairie pour accord.

Un plan détaillé précisant les essences végétales, la nature et l'implantation des éléments de clôture sera obligatoirement joint au projet de construction.

Le raccordement aux voies et réseaux pourra être refusé si les ouvrages ne sont pas compatibles ou si les règlements n'ont pas été respectés. Le dossier remis par l'acquéreur à la S.A.S. BESNIER AMENAGEMENT ne saurait, en aucun cas engager la responsabilité de celle-ci, l'acquéreur restant seul responsable de ses études, de ses choix comme du respect de ses obligations, et notamment de l'adaptation au sol de sa construction. En aucun cas, la S.A.S. BESNIER AMENAGEMENT ne pourra être tenue d'apporter des modifications aux ouvrages qui lui incombent ou d'en modifier les plans.

## 2.10 RESPECT DU NIVELLEMENT DES PARCELLES

Seuls des remaniements de niveau de faible importance pourront être réalisés, sous réserve qu'ils ne soient pas interdits par le règlement du Document d'Urbanisme de la commune et du dossier de réalisation de la ZAC. Toutefois ces remaniements de niveaux ne pourront en aucun cas modifier l'aspect général de la parcelle, ni les cotes du terrain naturel sur chacune des limites de la parcelle.

## 2.11 CLOTURES SUR VOIES ET ESPACES COMMUNS

### 2.11.1 Clôtures

Les clôtures figurent obligatoirement dans le permis de construire, elles doivent être réalisées au plus tard dans les six mois suivant l'achèvement de la construction de la maison. L'acquéreur devra obligatoirement remplir un document intitulé « déclaration préalable constructions, travaux, installations et aménagements non soumis à permis comprenant ou non des démolitions » et le remettre en Mairie pour accord.

## 2.12 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Il est ici rappelé que l'acquéreur est responsable des éventuelles erreurs qui pourraient être commises par son constructeur lors de l'implantation de son bâtiment, et qu'il doit prendre toutes mesures pour en assurer le contrôle.

**Il devra faire vérifier, à ses frais, par l'expert géomètre qui a réalisé le bornage des parcelles, l'implantation des chaises nécessaires à sa construction avec celle figurant au dossier de permis de construire.**

Il appartient au propriétaire de la parcelle ou à son mandataire de demander l'intervention de l'expert géomètre de la ZAC agréé par la collectivité, et de lui communiquer un exemplaire officiel du plan d'implantation de la construction, tel qu'il figure au dossier d'autorisation de construire, au moins une semaine avant son intervention.

**Une somme de 250 euros T.T.C. sera consignée en l'étude du Notaire, lors de la signature de l'acte authentique. Elle sera libérée par le Notaire, au profit de l'expert géomètre sur remise par celui-ci du procès-verbal de conformité de l'implantation planimétrique visé par le propriétaire de la parcelle, son maître d'œuvre, ou, à défaut, par l'entrepreneur de gros œuvre. Ce procès-verbal sera remis au propriétaire de la parcelle, à la mairie, à l'aménageur et au Notaire.**

L'acquéreur de la parcelle devra vérifier que les polices d'assurance de son constructeur, maître d'œuvre, et de son entrepreneur le garantissent contre toute erreur d'implantation.

## 2.13 EXECUTION DES TRAVAUX PAR LES ENTREPRENEURS DES ACQUEREURS

Les ouvrages de voiries sont reconnus être livrés par la S.A.S. BESNIER AMENAGEMENT en parfait état.

Si les éléments techniques donnent la latitude à l'acquéreur de positionner l'accès de sa parcelle à un emplacement à sa convenance, il devra faire réaliser, par son entrepreneur de gros œuvre, un empiérement provisoire d'une épaisseur minimale de 0,30 m, sur une largeur de 6 m, entre la chaussée et la limite de la parcelle.

Dans le cas où l'emplacement d'accès à la parcelle est imposé, tel qu'il est figuré au plan

de vente, son empiérement entre la chaussée et la limite de la parcelle est réalisé par la S.A.S. BESNIER AMENAGEMENT.

### 2.13.1 Propreté du chantier

De manière à assurer la propreté de son chantier, l'acquéreur devra se faire réaliser un empiérement provisoire suffisamment épais pour supporter les charges des camions et engins de chantier, sur toute l'emprise du parking non clos (6 mètres par 5 mètres de profondeur ou 3,5 mètres par 5 mètres), entre la limite du domaine public ou collectif et la façade de la construction. **Le parking non clos est la seule entrée autorisée sur la parcelle ; les entrepreneurs devront l'utiliser à l'exclusion de tout autre accès.**

### 2.13.2 Réparation des dégâts causés

Les acquéreurs auront la charge des réparations des dégâts causés par leurs entrepreneurs, leurs ayant droit ou eux-mêmes, aux ouvrages de voirie, des réseaux divers et d'aménagement en général, exécutés par la S.A.S. BESNIER AMENAGEMENT ; il incombera aux acquéreurs de se retourner contre leurs entrepreneurs. Les acquéreurs auront également la responsabilité de la terre végétale qui sera stockée par l'aménageur.

Ces réparations devront être réalisées à bref délai et en conformité des ouvrages préexistants.

L'acquéreur devra imposer ces obligations et charges aux entrepreneurs participant à la réalisation de ses bâtiments et travaux par l'insertion des clauses nécessaires dans les marchés. En cas de défaillance des entrepreneurs dans la réparation des dégâts et le nettoyage des espaces communs, causés par eux, la S.A.S. BESNIER AMENAGEMENT se retournera contre l'acquéreur reconnu seul responsable à l'égard de celle-ci. L'acquéreur répondra donc de toute remise en état et/ou nettoyage.

Dans le cas où l'auteur des dégâts n'aurait pas pu être déterminé, le montant de la réparation sera réparti entre tous les acquéreurs ayant des chantiers en cours d'exécution à l'époque où les dégâts auront été constatés et ce, au prorata des SHON allouées à chaque acquéreur.

Les acquéreurs solidairement responsables pourront répercuter cette obligation solidaire auprès de leurs constructeurs.

### 2.13.3 Terre végétale

Dans le cadre de la réalisation de la ZAC, l'aménageur sera amené à stocker de la terre végétale. Il est strictement interdit à quiconque de se servir de cette terre.

### 2.13.4 Consignation chez le notaire

**Pour couvrir les frais de réparation des dégâts éventuels, ou nettoyage, commis aux ouvrages par les entrepreneurs des constructeurs, ou par des véhicules de livraison des chantiers ou de déménagement, ou pour couvrir le remboursement de la terre végétale qui aurait disparu, une somme de 400 euros sera consignée chez le notaire le jour de la vente, cette somme sera utilisée par la SAS BESNIER AMENAGEMENT pour : 1) faire exécuter le nettoyage des voies du chantier, si toutefois, les entreprises de l'acquéreur étalent défailtantes, malgré les mises en demeure qui seraient faites par courrier, par la S.A.S. BESNIER AMENAGEMENT à l'acquéreur ; 2) permettre d'acquérir la terre végétale de remplacement. Les sommes non utilisées seront restituées à l'acquéreur après la signature de l'acte authentique de rétrocession des espaces communs entre la commune et la SAS BESNIER AMENAGEMENT. Toutefois, la somme de 400 euros sera reversée aux acquéreurs avant la signature de l'acte authentique avec la commune aux conditions suivantes ; l'acquéreur devra : être muni de la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux de sa construction, avoir fait une demande de déclaration de travaux auprès de la commune pour la réalisation de ses clôtures et plantations, et avoir réalisé ses clôtures et plantations, et avoir réalisé l'accès à sa parcelle, conformément au cahier des charges. Si ces sommes consignées s'avéraient insuffisantes, les acquéreurs s'engagent à supporter et régler les montants complémentaires.**

### 2.13.5 Restitution des sommes

Le Notaire reversera à chacun des propriétaires, à due concurrence, les sommes qui n'auraient pas été utilisées pour l'entretien et les réparations des ouvrages de voirie ou pour le rachat de la terre végétale. Une comptabilité des travaux de répartition sera remise au Notaire par la S.A.S. BESNIER

AMENAGEMENT. Les sommes non utilisées seront restituées à l'acquéreur après la réception définitive, par la commune de chaque tranche de travaux, soit à partir du moment où l'acquéreur pourra transmettre à la SAS BESNIER AMENAGEMENT, une copie de la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux de sa construction, visée par la mairie, des photos de ses clôtures, des plantations et de l'accès à sa parcelle, réalisé soit en enrobé bitumineux, soit en béton de ciment ou en dallage.

### 2.13.6 Points divers

Les entrepreneurs devront veiller notamment :

- à ne pas déposer de matériaux sur l'emprise des voies et des espaces communs, à ne pas brasser ou laisser tomber de mortier ou de béton sur les chaussées,
- à utiliser de préférence des toupies à béton équipées de tapis transporteur, de manière à ce que le véhicule puisse stationner sur la chaussée et ne manœuvre pas, évitant ainsi la détérioration des bords de chaussée,
- à utiliser de préférence une grue à un chargeur élévateur, dans le souci de détériorer le moins possible le sol de la parcelle et à ménager les voies et espaces publics,
- à ne rien déverser au réseau des eaux usées, et à ne déverser au réseau des eaux pluviales que des eaux ayant subi une décantation, de manière à ne pas entraîner de boues et de limons au réseau des eaux pluviales,
- à faire débarrasser les roues des camions et engins de chantier de la terre qu'elles pourraient déposer sur les chaussées et de nettoyer chaque jour la boue qui aurait pu y être transportée du fait du non respect des prescriptions ci-dessus énoncées ; à ne pas faire circuler d'engins chenillés sur les voies , et à ne pas poinçonner les revêtements de chaussées et de trottoirs par des charges importantes , telles que celles appliquées sous les béquilles de stabilité des grues , pelles mécaniques ou autres engins.

**En application du Document d'intervention, établi dans le cadre de la loi n°93-1418 du 31 décembre 1993 et des décrets n°94-1159 du 26 décembre 1994 et 95-543 du 4 mai 1995, l'entrepreneur devra clore son chantier. Les limites de la clôture ne devront pas excéder celles de la parcelle de l'acquéreur ; l'accès au chantier, d'une**

**largeur de 6 m devra être exactement situé à l'emplacement de l'accès définitif de la parcelle.**

Ces prescriptions ne sont pas limitatives et ne peuvent en aucun cas dégager la responsabilité des propriétaires de parcelles ni de leurs entrepreneurs.

Les plantations réalisées sur les espaces communs (en limites séparatives ou limites sur les voies et emprises publiques), dans le cadre des travaux d'aménagement de l'opération, devront être préservées et entretenues en conformité avec le plan des plantations et espaces vert joint en annexe au présent dossier.

Toutes ces obligations devront être répercutées par l'acquéreur auprès de ses constructeurs.

### 3 TITRE III - REGLES ET SERVITUDES D'INTERET GENERAL

#### 3.01 ENTRETIEN DES EQUIPEMENTS ET ESPACES COMMUNS

Les équipements et espaces communs doivent, de par la signature du Traité de Concession d'Aménagement, entre la commune des MOUTIERS EN RETZ et l'aménageur, être rétrocédés à la collectivité.

Néanmoins l'aménageur, avant toute commercialisation de terrain crée une Association Syndicale des Propriétaires qui pourrait être activée avant l'achèvement de la ZAC, notamment pour la gestion et l'entretien de certains équipements et/ou espaces communs, qu'il n'aurait pas été prévu d'être rétrocédés à la collectivité dans le dossier de réalisation.

Par la signature de l'acte consacrant la vente qui leur est consentie, les acquéreurs marquent d'ores et déjà leur consentement à l'adhésion de cette Association Syndicale des Propriétaires.

**Il sera donc réclamé, au moment de la signature des contrats de vente, à chaque acquéreur, par logement à construire sur la parcelle, la somme de Cent Euros (100 euros), à titre de provision pour l'activation éventuelle de l'A.S.L.**

Cette somme couvrirait les frais d'activation, de déclaration et de publicité de l'A.S.L., ainsi

que ses premières dépenses de fonctionnement.

S'il s'avère, le jour où la ZAC est achevée (cet achèvement étant acté par une délibération de la commune des MOUTIERS EN RETZ) que l'A.S.L. n'a pas été activée, la somme de Cent Euros (100 euros), sera restituée à chaque acquéreur par la comptabilité de l'Office Notarial ayant réalisé la vente.

#### 3.02 SERVITUDES

3.02.1 L'acquéreur sera tenu de subir, sans indemnité, toutes les servitudes nécessitées par le passage sur son terrain et, éventuellement, dans les immeubles bâtis des canalisations publiques, d'eau, électricité, téléphone, éclairage public, égouts, etc ..., telles qu'elles seront réalisées, conformément au dossier de réalisation, par la S.A.S. BESNIER AMENAGEMENT, la Commune, les concessionnaires ou pour leur compte.

#### 3.03 TENUE GENERALE

Il ne pourra être établi, sur les façades des bâtiments ni sur les terrains, rien qui puisse nuire à la propreté, au bon aspect, à la tranquillité et à la sécurité des habitants. Il ne pourra, notamment, être exécuté aucun travail sur les bâtiments ou sur les terrains qui en modifierait l'aspect ou la fonction, tels qu'ils ont été prévus dans la déclaration préalable ou le permis de construire.

Les antennes extérieures seront tolérées dans la mesure où les antennes sous toiture ne pourraient donner une parfaite réception.

Dans le cas d'antennes paraboliques, elles seront obligatoirement posées de manière à être le moins possible visibles de la voie publique.

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

Chaque propriétaire devra respecter la destination de son terrain : espace vert, jardin, aménagement de loisir. Dès lors, il s'interdit toute exposition de linge, tout dépôt ou stationnement prolongé de caravane, camion, camping-cars etc... qui soit de nature à nuire au voisinage et à l'aspect général de la ZAC. De même toute citerne (fioul, gaz, etc...) devra être enterrée, toute citerne apparente étant interdite.

### 3.04 ASSURANCES

Tout acquéreur devra faire assurer les constructions élevées sur son terrain à une compagnie solvable et pour leur valeur réelle. La police devra contenir une clause d'assurance contre le recours des voisins.

Le présent article n'est pas applicable aux administrations qui sont habituellement leur propre assureur.

### 3.05 LITIGES – SUBROGATION

Les dispositions contenues dans le titre III du présent cahier des charges de cession de terrain feront loi tant entre la S.A.S. BESNIER AMENAGEMENT et l'acquéreur qu'entre les différents autres acquéreurs.

La S.A.S. BESNIER AMENAGEMENT subroge, en tant que de besoin, l'acquéreur dans tous ses droits ou actions, de façon que tout acquéreur puisse exiger des autres, l'exécution des conditions imposées par les dispositions en cause.

## 4 ANNEXE AU CAHIER DES CHARGES DE CESSION DE TERRAINS NOTICE DEFINISSANT LES LIMITES DES PRESTATIONS REALISEES PAR L'AMENA- GEUR AU TITRE DES DIFFERENTS RESEAUX

### 4.01 SERVICE DE L'EAU

Les prestations de la S.A.S. BESNIER AMENAGEMENT s'arrêtent à la pose des canalisations dans les voiries principales et secondaires et au branchement de chaque parcelle, compris pour les parcelles libres de constructeur, la pose de la borne à eau. La pose et la location du compteur et la réalisation de la liaison entre les sorties du citerneau de comptage et la construction sont à la charge de l'acquéreur des parcelles.

### 4.02 RESEAUX téléphone

Les prestations de la S.A.S. BESNIER AMENAGEMENT s'arrêtent à la pose du citerneau. La liaison intérieure à la parcelle entre le citerneau et la construction sera à la charge de l'acquéreur qui devra raccorder les fourreaux de la liaison « B » au citerneau posé par la S.A.S. BESNIER AMENAGEMENT.

### 4.03 E.U. & E.P.

Les prestations de la S.A.S. BESNIER AMENAGEMENT s'arrêtent à la fourniture et à la pose des réseaux généraux et à la partie des branchements situés à l'extérieur des parcelles privatives ainsi qu'à la pose des boîtes à passage direct sur les branchements EU, tous les autres travaux sont à la charge des acquéreurs.

### 4.04 ELECTRICITE

La prestation de la S.A.S. BESNIER AMENAGEMENT comprend tout le réseau haute tension et les transformateurs, les réseaux basse tension jusqu'aux coffrets de branchement de la parcelle. Les acquéreurs devront raccorder leur alimentation basse tension dans ces coffrets pour desservir leur construction, ils devront raccorder les fourreaux venant de leur construction sur ceux qui ont été posés par la S.A.S. BESNIER AMENAGEMENT en aval des coffrets de branchement.

### 4.05 ECLAIRAGES PUBLICS

La prestation de la S.A.S. BESNIER AMENAGEMENT comporte l'éclairage de toutes les voiries principales et secondaires (suivant précisions indiquées au dossier de réalisation), circulables par des automobiles ; l'éclairage des emprises privées, s'il y a lieu, est à la charge des acquéreurs.

### 4.06 VOIRIE

La prestation de la S.A.S. BESNIER AMENAGEMENT comporte toutes voiries principales et secondaires, avec circulations piétonnes et éventuellement, cyclables, tels que ces ouvrages sont définis aux plans et pièces écrites du dossier de réalisation et du traité de concession d'aménagement. Les voiries à l'intérieur des parcelles sont à la charge des acquéreurs, ainsi que leur raccordement sur les voiries principales et secondaires.

### 4.07 ESPACES VERTS

La plantation et l'aménagement de tous les espaces verts collectifs et publics à l'extérieur des parcelles privées, conformément au plan des espaces verts validé par le conseil municipal, sont à la charge de la S.A.S. BESNIER AMENAGEMENT. Les compléments de plantations à l'intérieur des lots vendus sont à la charge des acquéreurs.



Dès la réalisation de chaque tranche d'espaces verts dus par l'aménageur, leur conformité sera constatée par un représentant de la Commune.

L'acquéreur de la parcelle devra imposer à ses entrepreneurs de prendre toutes dispositions pour ne pas dégrader les plantations existantes. Les plantations détériorées devront être remplacées par des végétaux de même force et de même espèce. S'il s'agit d'arbres importants, ils seront remplacés par les plus forts sujets qu'il est possible de trouver sur le marché.

Le tableau synoptique annexé résume les limites des prestations de la S.A.S. BESNIER AMENAGEMENT.

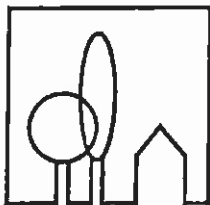
4.08 TABLEAU DE REPARTITION DES PRESTATIONS

Nature des travaux	Prestations dues par l'aménageur	Prestations incombant aux acquéreurs de parcelles
<b>Terrassement généraux</b>	Tous les terrassements nécessaires pour la construction des voiries et des espaces communs, exclusivement dans leur emprise	Tous travaux de terrassement dans l'emprise des parcelles
<b>Assainissement EU &amp; EP</b>	L'ensemble des réseaux et de leurs ouvrages annexes y compris la partie des branchements particuliers sous l'emprise des voiries et à 0,50m environ sous l'emprise de la parcelle	Les branchements sous l'emprise des parcelles privées accordées sur la partie des branchements réalisés par l'aménageur.
<b>Réseau d'eau potable et de défense contre l'incendie</b>	L'ensemble du réseau, de ses raccordements aux réseaux existants, tous les ouvrages et appareils annexes, la partie des branchements particuliers compris entre la canalisation et l'emplacement de la borne de comptage. Compris la fourniture et pose de la borne.	La partie du branchement constituant la liaison « B »*.
<b>Voiries</b>	Toutes les chaussées, bordures éventuelles, trottoirs allées piétonnes et tous aménagements hors l'emprise des parcelles privées	Tous les travaux sous le domaine des parcelles privées et notamment la démarcation en béton entre les domaines communs et privatif à l'entrée de la parcelle
<b>Eclairage public</b>	l'ensemble des réseaux et appareillages sous voies et espaces publics tels qu'ils sont figurés au plan de la ZAC.	Tous ouvrages sous l'emprise privative.
<b>Plantations</b>	Celles qui sont prévues sur les espaces communs et publics	Celles qui pourraient être imposées par le règlement ou ses annexes, à réaliser sur les parcelles privées
<b>Électricité</b>	L'ensemble des réseaux sous voies publiques et des coffrets de branchements non équipés	L'équipement des coffrets de branchement et la liaison « B »*.
<b>Téléphone</b>	L'ensemble des réseaux de fourreaux aiguillés et des chambres de tirage, des ouvrages annexes et en général de toutes les prestations sous le domaine public, compris regard de branchement sur parcelles.	Tous travaux et aménagement dans l'emprise de la parcelle privative et la liaison « B »*.
<b>GAZ si le réseau public existe</b>	L'ensemble des réseaux sous voies publiques et des coffrets de branchements non équipés	L'équipement des coffrets de branchement et la liaison « B »*.

\* liaison B : partie du branchement comprise entre l'arrivée du réseau en limite du domaine privé et la construction.



**BESNIER**  
aménagement



## COMMUNE DES MOUTIERS EN RETZ

### "ZAC DU QUARTIER DU DIABLE"

#### PRINCIPES D'IMPLANTATION DE CLOTURES

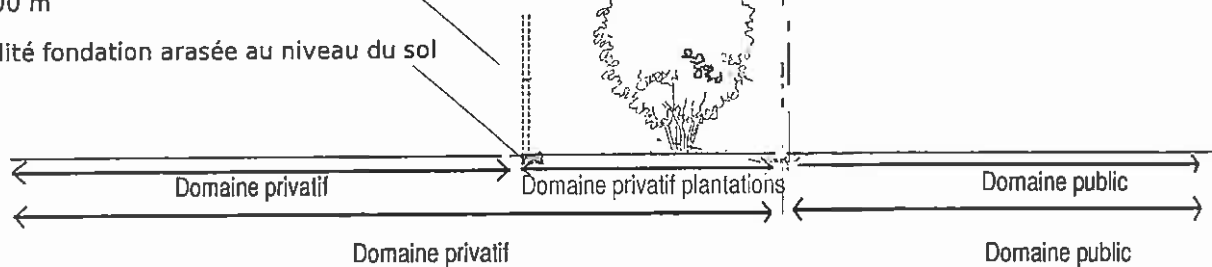
**1er Cas :** Haie plantée sur le domaine privatif par l'acquéreur en limite du domaine public si la construction n'est pas implantée en limite pour les lots 9, 12, 13, 18, 27, 28, 33 et 39. *Voir exemple en annexe 2*

Haie plantée sur le domaine privatif par l'acquéreur

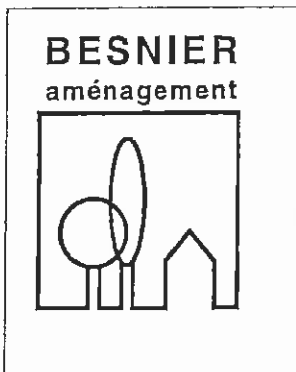
Grillage éventuel implanté à 1,00 m de la limite de propriété par l'acquéreur, hauteur maximum de 1,00 m

Possibilité fondation arasée au niveau du sol

Limite de propriété





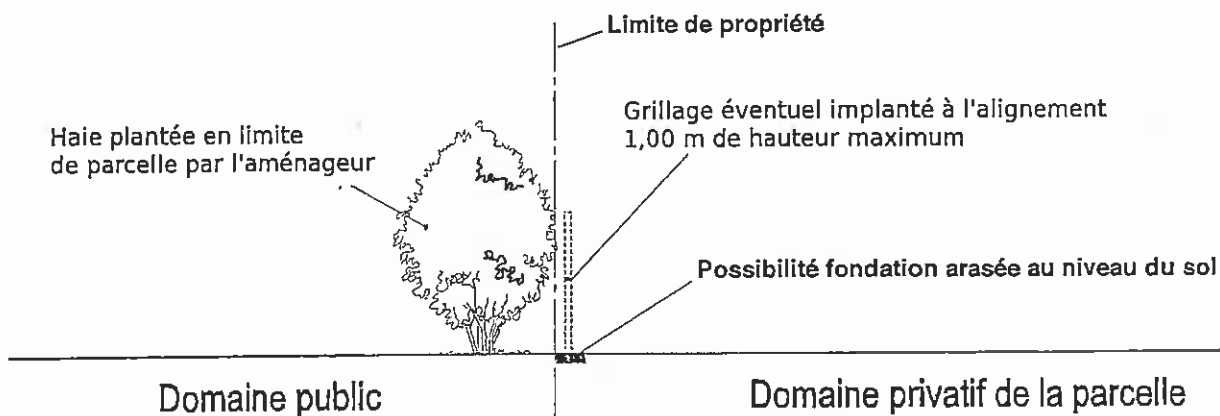


**COMMUNE DES MOUTIERS EN RETZ**

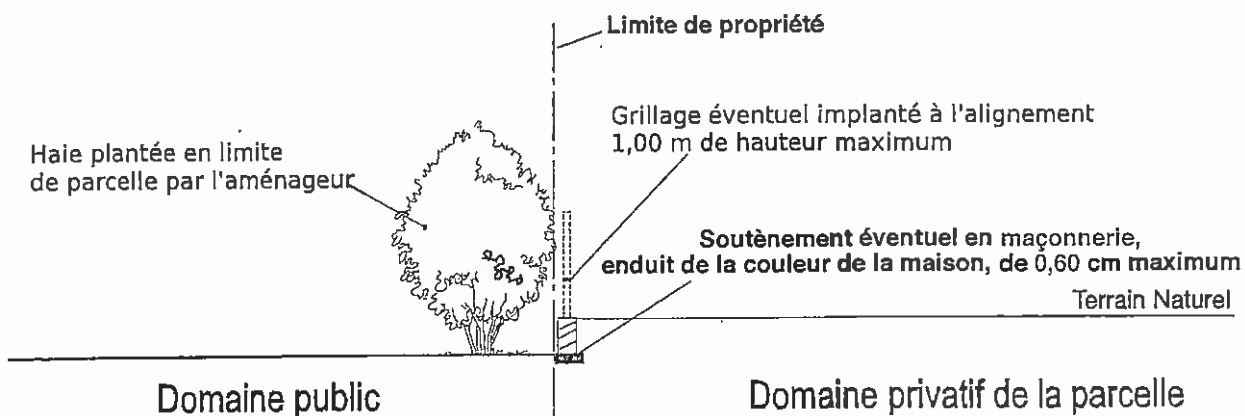
**"ZAC DU QUARTIER DU DIABLE"**

**PRINCIPES D'IMPLANTATION DE CLOTURES**

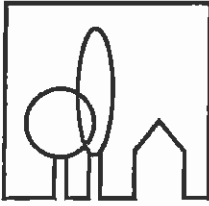
*3ème Cas : Haie plantée sur le domaine public par l'aménageur*



*4ème Cas : Haie plantée sur le domaine public par l'aménageur*



**BESNIER**  
aménagement

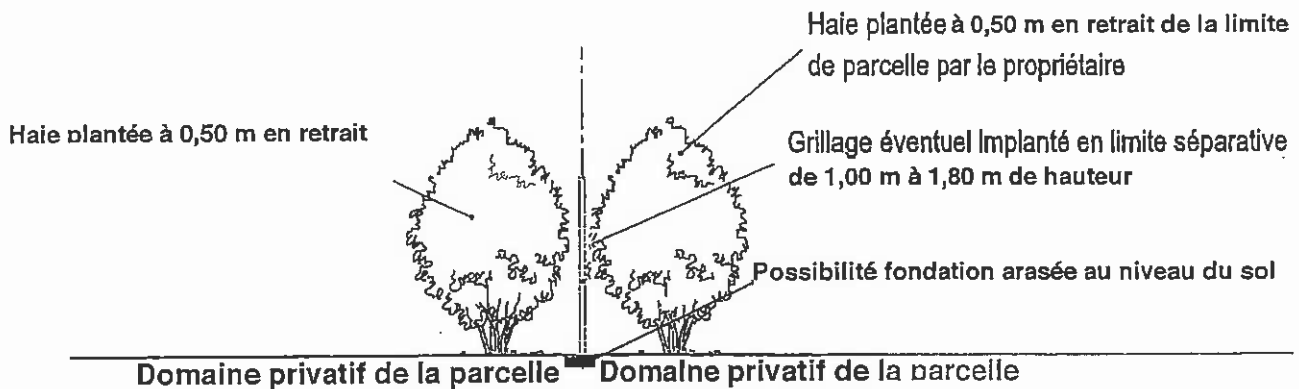


**COMMUNE DES MOUTIERS EN RETZ**

**"ZAC DU QUARTIER DU DIABLE"**

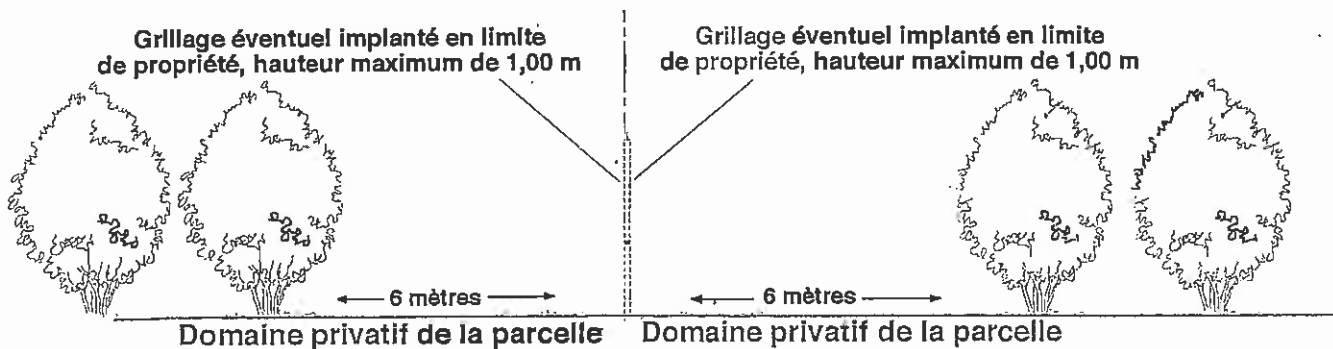
**PRINCIPES D'IMPLANTATION DE CLOTURES**

**5ème Cas : Haies plantées en limite séparative en arrière des habitations et fond de parcelles**

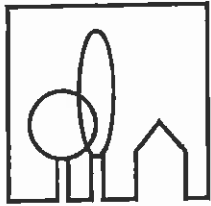


Nota : pour favoriser l'intimité des constructions accolées en limite séparative, un dispositif de mur de 1,80 m de hauteur maximum peut être édifié sur une profondeur de 5 m à compter de l'arrière de la construction principale.

**6ème Cas : Clôture en limite séparative au droit de l'accès des parcelles, à l'avant des habitations : parkings du midi**



**BESNIER**  
aménagement



**COMMUNE DES MOUTIERS EN RETZ**

**"ZAC DU QUARTIER DU DIABLE"**

**PRINCIPES DE HAIES VIVES**

**ARBUSTES CHAMPETRES ADAPTES A LA TAILLE**

**CADUCS**

Chama  
Erable champêtre  
Nolsetier  
Genêt d'Espagne  
Amélanchier  
Lilas

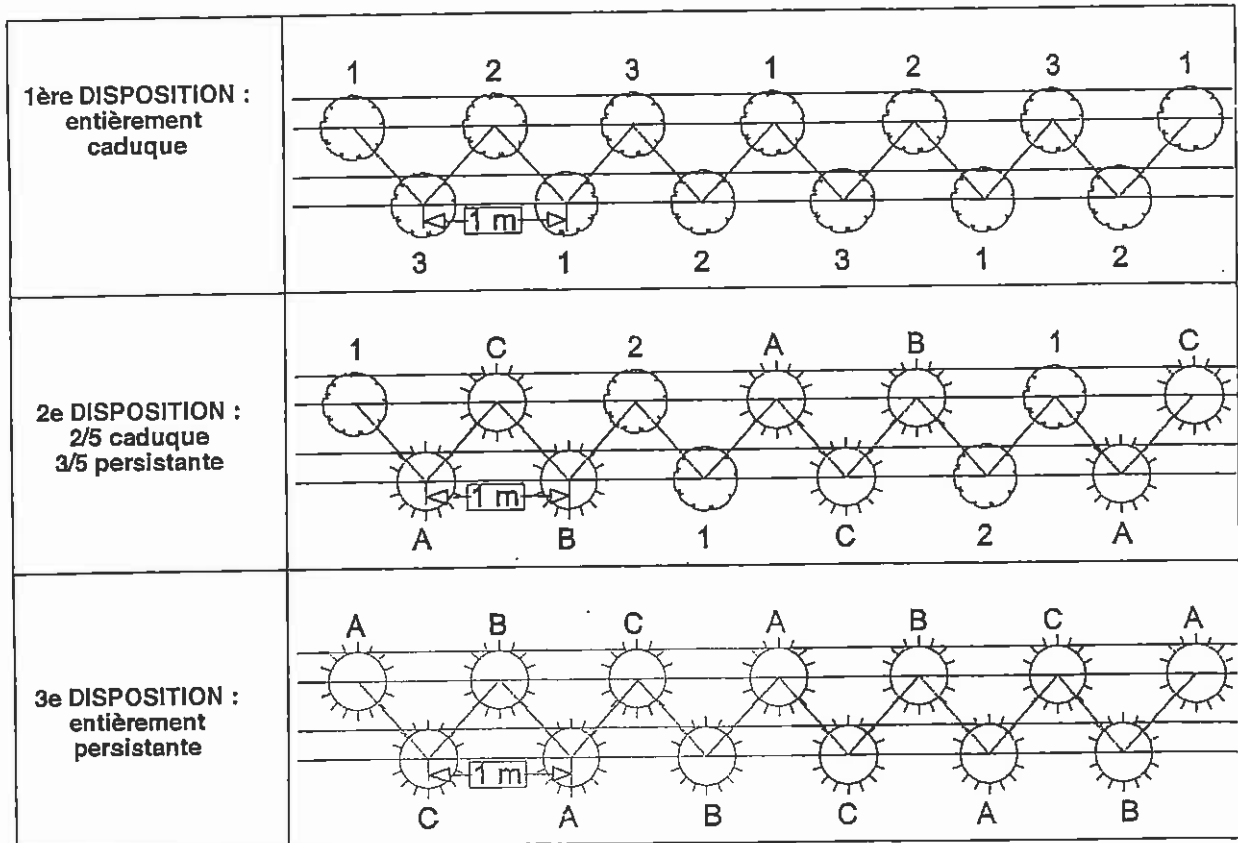
Carpinus Betulus  
Acer Campestre  
Corylus Avellana  
Spartium Junceum  
Amélanchier  
Syringa Vulgaris

**PERSISTANTS**

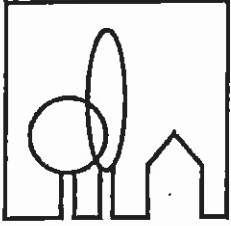
Troène commun  
Fusain d'Europa  
Laurier tin  
Laurier du portugal  
Houx  
Crataegus

Ligustrum Vulgare  
Euonymus Europaeus  
Viburnum Tinus  
Prunus Lusitanica  
Ilex Aquifolium  
Crataegus PaulScartel

**DISPOSITIONS DE PRINCIPLE** (Hors plantations en façade de lots réalisées par l'aménageur)





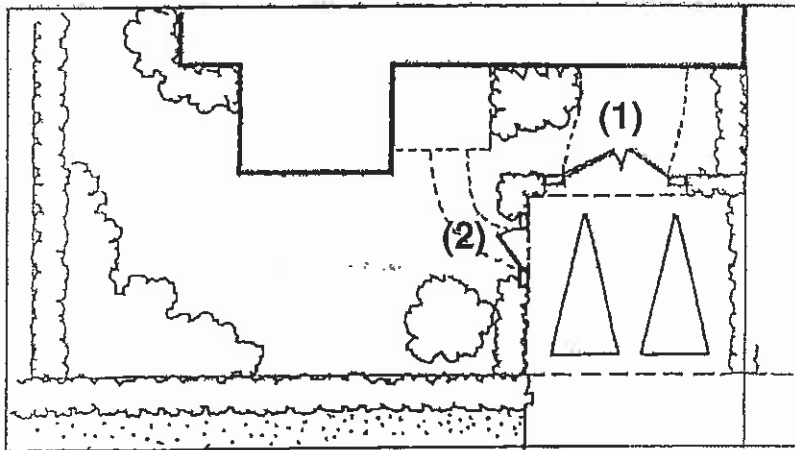


**COMMUNE DES MOUTIERS EN RETZ**

**"ZAC DU QUARTIER DU DIABLE"**

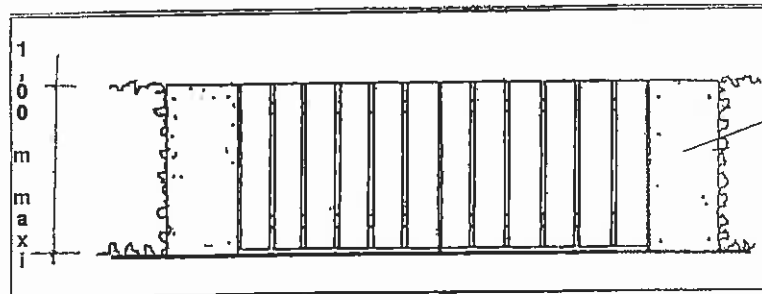
**ACCES PARCELLES  
TYPES DE PORTAILS ET PORTILLONS**

**ACCES PARCELLES**



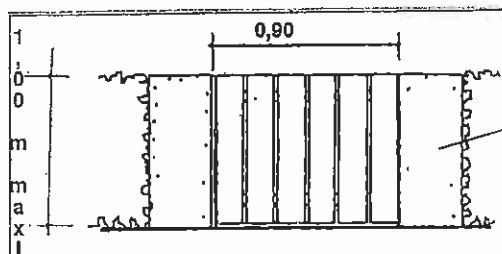
**Accès parcelle obligatoire (largeur 6 m x 5 m ou 3,5 m x 5 m)  
Si portail : implantation en retrait de 5m**

**PORTAILS (1)**



Possibilité piliers

**PORTILLONS (2)**



Possibilité piliers

COMMUNE DES MOUTIERS EN RETZ

Z.A.C. DU QUARTIER DU DIABLE

PREMIERE TRANCHE DE REALISATION

**PROJET DE PROGRAMME  
GLOBAL DE CONSTRUCTION**

CALCUL DE LA SURFACE HORS-OEUVRE NETTE

La S.H.O.N. globale de la 1ère tranche est de 16 000 m<sup>2</sup>. Elle se répartit de la façon suivante :

**1 - Secteurs d'habitat groupé :**

- Îlot A1 : 680 m<sup>2</sup>
- Îlot A2 : 680 m<sup>2</sup>
- Îlot A3 : 680 m<sup>2</sup>
- Îlot A4 : 680 m<sup>2</sup>
- Îlot A5 : 510 m<sup>2</sup>
- Îlot A6 : 680 m<sup>2</sup>

Soit au total une S.H.O.N. de 3 910 m<sup>2</sup>.

**2 - Parcelles individuelles :**

- Lots 1 à 40 : 170 m<sup>2</sup> par lot.

Soit au total une S.H.O.N. de 6 800 m<sup>2</sup>.

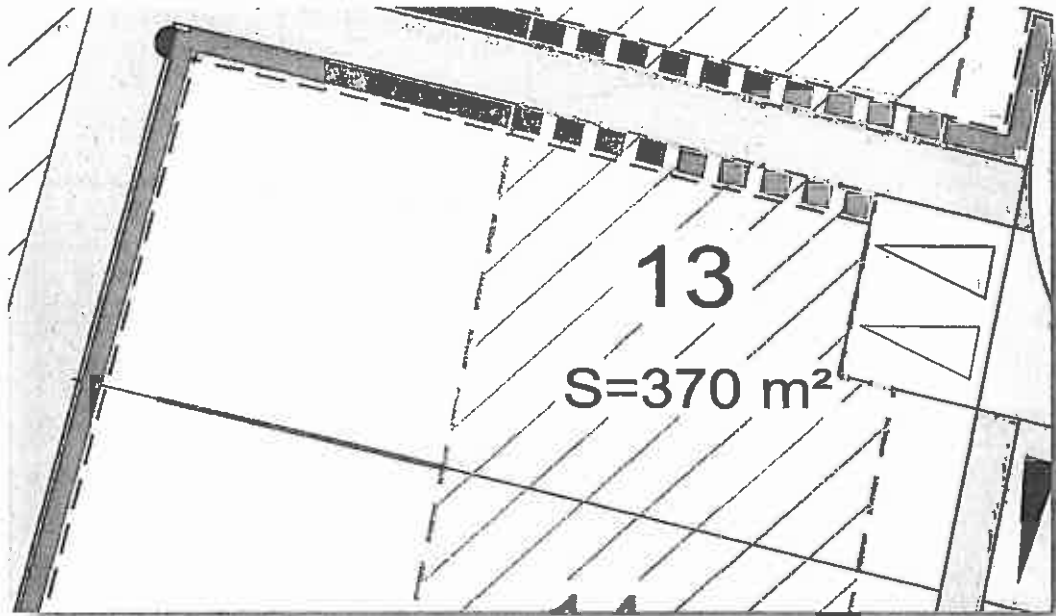
**3 - Equipements collectifs :**

- Groupe scolaire : 1 510 m<sup>2</sup>
- Réserve équipements publics : 1 600 m<sup>2</sup>

Soit au total une S.H.O.N. de 3 110 m<sup>2</sup>.

Le solde de 2 180 m<sup>2</sup> étant conservé en réserve d'attribution.

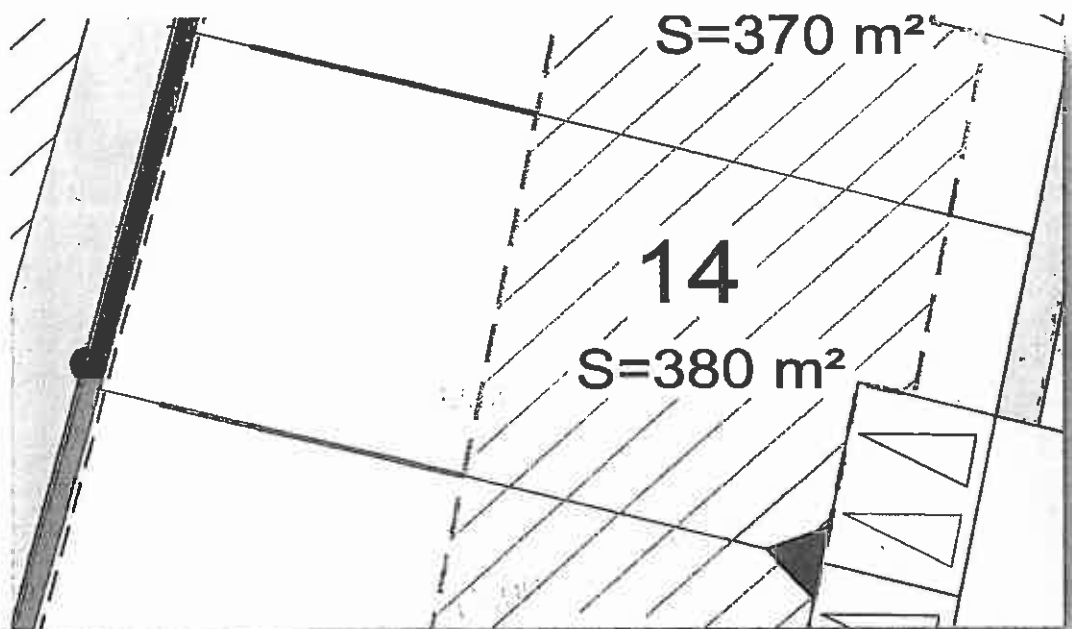
Exemple 1<sup>er</sup> cas de la page 17 :



Haie à planter par l'acquéreur sur le domaine privé en limite du domaine public si la construction n'est pas implantée en limite Largeur : 1.00m

Clôture éventuelle à implanter sur le domaine privatif à 1.00m en retrait du domaine public

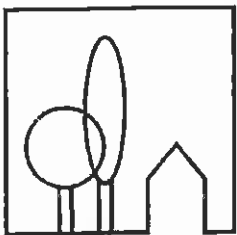
Exemple 2<sup>ème</sup> cas de la page 18 :



Haie à planter par l'acquéreur sur le domaine privé en limite du domaine public  
Largeur : 1.00m

Clôture éventuelle à planter sur le domaine privé à 1.00m en retrait du domaine public

**BESNIER**  
aménagement



PARTIE 2

**PRESCRIPTIONS TECHNIQUES URBANISTIQUES  
ET ARCHITECTURALES**

02/07/2008  
modifié le 03/07/2008  
modifié le 01/08/2008  
modifié le 03/09/2008  
modifié le 19/11/2008  
modifié le 11/06/2010  
modifié le 15/07/2010  
modifié le 30/07/2010

## TITRE I

\*\*\*

### PRESCRIPTIONS GENERALES

## ZAC du QUARTIER du DIABLE

### CAHIER DES CHARGES ARCHITECTURALES

Le présent cahier des charges architecturales apporte des précisions quant à l'organisation générale du quartier, la coordination des programmes, la constitution du cadre bâti et la prise en compte des emprises publiques.

Il est indissociable des documents graphiques qui définissent notamment les règles d'implantation visant à favoriser la cohérence d'ensemble de l'opération.

#### LE CONTEXTE

- Le projet du Quartier du Diable s'inscrit dans une démarche visant à renforcer les fonctions centrales et à maîtriser les formes et le rythme de développement du bourg.
- L'idée est d'intégrer ce nouveau quartier dans les paysages du bourg, avec une attention particulière à la continuité des formes urbaines, aux vues lointaines à préserver et aux transitions à assurer avec l'espace rural du coteau.
- Les projets devront impérativement faire l'objet d'une étude particulière concernant leur insertion dans le cadre urbain du quartier : nivellement, intimité, ensoleillement, cohérence architecturale, prise en compte de l'environnement, qualité et durabilité des matériaux, ...
- La sensibilité particulière du site vis à vis de la gestion des eaux pluviales impose de rechercher au niveau de chaque projet des solutions visant à limiter au maximum les rejets (surfaces perméables, dispositifs de récupération à la parcelle, absence de gouttières, ...).

#### LA DEMARCHE PAYSAGERE ET ARCHITECTURALE

- Les atouts paysagers initiaux du site (végétation, vues, topographie), la demande accrue d'un équilibre entre ville et nature et l'ambition communale de poursuivre le développement maîtrisé d'un centre-bourg vert et convivial ont motivé la volonté de structurer fortement ce nouveau quartier résidentiel par le végétal, tant au niveau des espaces publics que des espaces privés.
- La qualité particulière des ambiances du bourg, qui s'exprime davantage dans le caractère des espaces publics et du réseau de ruelles et de murs que par des caractéristiques architecturales fortes, a dicté l'organisation en greffe sur le centre d'un secteur d'habitat groupé et d'équipements publics, de part et d'autre d'un espace traité dans l'esprit de la place centrale.
- La forte présence de la silhouette de l'église en fond de place a justifié la préservation d'un cône de visibilité en traversée du quartier, depuis les hauteurs du coteau, permettant d'affirmer un lien visuel fort avec le cœur du bourg et de préserver du même coup un axe de vues lointaines sur le marais et le paysage littoral.

## SUIVI DU PROJET

Dans le cadre des objectifs généraux de la ZAC, l'aménageur entend mettre en place un certain nombre de moyens destinés à favoriser la qualité des réalisations, leur coordination et leur contrôle. Cette politique comporte trois étapes : information, concertation au cours de l'élaboration du projet, contrôle du projet et de sa réalisation.

### a) Information de "l'acquéreur" :

Le dossier de vente des lots comprend notamment le cahier des charges de la ZAC et le présent volet concernant les dispositions de cohérence urbaine et architecturale, ainsi que les plans techniques, base de référence pour la topographie du lot, sa couverture végétale existante et les prescriptions particulières et informations techniques le concernant.

En outre, l'architecte-urbaniste de la ZAC et les services techniques de l'aménageur se tiendront à la disposition de "l'acquéreur" pour lui apporter des renseignements sur :

- . les détails particuliers des aménagements du lot concerné et de ses abords,
- . les points sensibles du paysage par rapport aux aménagements susceptibles d'y être apportés,
- . l'état d'avancement et les caractéristiques des projets des lots riverains.

### b) Concertation au cours de l'élaboration du projet :

"L'acquéreur" est tenu de contacter, à chaque phase de l'élaboration du projet, l'architecte-urbaniste de la ZAC, responsable de la coordination et du suivi de la qualité des constructions, qui travaillera en collaboration avec les services techniques de l'aménageur.

Dans les délais prévus au cahier des charges après conclusion du compromis de vente, "l'acquéreur" devra s'informer sur l'état d'avancement des projets des lots riverains en vue de réaliser une esquisse du ou des partis architecturaux envisagés.

L'architecte-urbaniste de la ZAC fera connaître ses observations écrites à "l'acquéreur" pour lui permettre de mettre au point le projet avant dépôt de la demande de permis de construire.

### c) Contrôle du projet et de sa réalisation :

Le contrôle effectué par l'architecte-urbaniste de la ZAC ne se substitue pas à celui effectué par les diverses administrations dans le cadre de la législation sur le permis de construire.

"L'acquéreur" est tenu de disposer de l'accord écrit de l'architecte-urbaniste de la ZAC sur son projet avant tout dépôt de demande de permis de construire, modification ou déclaration préalable.

A cet effet, il devra remettre à l'architecte-urbaniste de la ZAC un dossier "projet" en un exemplaire comportant :

- c.1. Un plan masse sur fond du plan technique, à l'échelle du 1/200<sup>e</sup>, faisant apparaître les bâtiments avec les cotes de niveaux NGF nécessaires à la compréhension de leur adaptation au sol naturel, l'aménagement de l'aire d'accès et de stationnement avec localisation des portillons et portail éventuel, les plantations de haies de clôture et leurs essences, les constructions voisines,
- c.2. le plan coté de chaque niveau des bâtiments à l'échelle du 1/100<sup>e</sup> ou du 1/50<sup>e</sup>,
- c.3. les coupes transversales des bâtiments avec mention des abords et points de niveau,
- c.4. l'élévation des différentes façades à l'échelle du 1/100<sup>e</sup> ou du 1/50<sup>e</sup> avec mention de la nature et de la couleur des divers matériaux visibles de l'extérieur,
- c.5. les photos-montages du projet dans son contexte.

Suivant le cas, l'architecte-urbaniste de la ZAC se réserve le droit de demander des détails à plus grande échelle, échantillons de matériaux, compléments ponctuels (murets, lucarnes, végétaux,...).



## **TITRE II**

**\* \* \***

**PRESCRIPTIONS APPLICABLES**

**SUR LES LOTS LIBRES**

**DE CONSTRUCTEURS**

Les règles applicables dans la ZAC sont celles des zones **AU** du Plan Local d'Urbanisme (PLU) auxquelles il convient de se référer.

S'y ajoutent, dans le cadre du suivi et de la coordination des projets de construction à édifier sur les lots, les diverses dispositions suivantes :

## **PRISE EN COMPTE DES CARACTERISTIQUES DU TERRAIN**

Chacune des parcelles présente des caractéristiques spécifiques qui doivent être prises en compte impérativement dès le début des études du projet : forme du lot, topographie, orientation, disposition par rapport aux voies et aux espaces publics.

Ces données constituent le point de départ de l'étude architecturale du projet de construction qui doit **s'adapter aux caractéristiques du terrain et non l'inverse.**

A cette fin, le plan masse du projet sera impérativement établi sur le document de vente à l'échelle du 1/200<sup>e</sup>, base de référence pour la topographie du lot et sa couverture végétale existante. Il fera apparaître clairement les cotes NGF du projet en relation avec celles du terrain naturel, ainsi que celles des ouvrages nécessaires pour assurer le raccordement des seuils du projet au terrain naturel.

## **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

Elle doit tenir compte des caractéristiques particulières de chaque terrain (forme, orientation, parcelle d'angle, etc...), ainsi que de l'implantation des constructions des parcelles mitoyennes.

L'implantation des constructions doit respecter les dispositions et la légende du **document graphique** joint au document de vente, qui précise pour chaque parcelle la composition urbanistique de la Z.A.C.

**Le volume principal** des constructions sera développé à l'intérieur des emprises figurées par une trame hachurée.

Les annexes non accolées et aménagements extérieurs (terrasses, préaux, piscines non couvertes, ...) peuvent être implantés à l'extérieur de ces emprises.

Il n'est autorisé qu'**une seule construction annexe non accolée** par lot, **obligatoirement implantée sur la limite séparative repérée au document graphique.**

Sur les lots concernés par une prescription commune de **cohérence d'implantation**, la façade sur voie du volume principal des constructions doit se situer dans la bande d'attache figurée au plan par une trame hachurée serrée.

Sur les lots concernés par une prescription de **continuité architecturale**, la façade sur voie du volume principal de chacune des deux constructions doit obligatoirement être édifiée :

- soit en partant de l'angle d'attache figuré par un triangle noir,
- soit en contact par au moins un point avec la ligne d'attache de 3 m figurée par un trait noir,

de manière à constituer un ensemble bâti homogène conformément au plan de composition.

Cette liaison à l'angle ou la ligne d'attache peut éventuellement être assurée par un préau, non clos, dont la toiture prolonge le volume principal.

Ce même principe de continuité est recommandé pour les autres parcelles à accès jumelés.

Il est figuré sur chaque lot une aire d'accès de 6 m x 5 m (ou 3,5 m x 5 m) destinée au stationnement privatif des véhicules. Cette emprise doit rester non close en limite de la voie publique, une clôture avec portillon ou portail éventuels ne pouvant être implantée que sur ses limites intérieures.

## ASPECT EXTERIEUR

Dans le respect des règles du document d'urbanisme, chaque construction devra justifier d'une cohérence d'ensemble avec les projets voisins et tenir compte des dispositions suivantes :

### - Adaptation au terrain

Les constructions doivent s'adapter au terrain existant de manière à assurer des **accès de niveau** en façade avant ou arrière. Compte-tenu de la pente, ceci peut imposer des décrochements intérieurs ou une organisation par demi-niveau.

De même les **volumes bâtis** doivent accompagner par des décrochements de toiture les mouvements du terrain.

Toutefois, pour tenir compte de certaines contraintes ponctuelles liées notamment à la **cote des voles et réseaux réalisés**, une différence de niveau pourra être acceptée, en particulier pour les **constructions en contrebas de la vole**.

Les aménagements nécessaires pour compenser cette différence de niveau devront être étudiés avec de simples emmarchements, ou jeux de terrasses successifs avec murets bas, de manière à **éviter tout effet artificiel de remblai ou de déblai**.

Les effets de surplomb par rapport au terrain existant (talus, soutènement) sont strictement interdits.

### - Volumétrie

Afin de limiter le nombre des **pignons apparents**, un jumelage est recommandé du côté de l'accès garage. Les murs-pignons accolés doivent présenter des proportions et une implantation similaires pour limiter les surfaces de murs apparentes.

L'assemblage de constructions mitoyennes sera réalisé en recherchant une cohérence d'ensemble et une continuité des volumes.

Les constructions localisées près d'une limite comportant une ligne de plantation à créer devront conserver par rapport à cette limite une distance adaptée au volume de la végétation prévue.

### - Façades

Chaque façade doit faire l'objet d'une composition d'ensemble adaptée à sa forme générale, à ses proportions et à son contexte.

#### Animation :

Les façades doivent présenter une **animation suffisante** par les matériaux, les détails de modénature (linteaux, appuis, encadrements, garde-corps,...) et la couleur des portes et fenêtres : **à défaut, celles-ci seront dotées de volets battants de couleur**.

Les chutes d'eau pluviale seront de préférence en zinc ou dans la teinte de l'enduit.

#### Percements :

L'ensemble des percements doit faire l'objet d'une composition d'ensemble en façade, tant pour leur localisation que pour leurs proportions respectives.

Les appuis saillants en béton sont interdits. Ils seront remplacés par des briques, appuis moulés en terre cuite ou en métal (zinc, alu,...) avec larmier faisant goutte d'eau.

Les portes de garage éventuelles doivent être localisées dans des volumes bas, sous la ligne d'égout du toit, ou composées de manière équilibrée avec les percements d'étage. Leur largeur doit être limitée à un maximum de 3 m.

Des portails doubles séparés par un trumeau central ne pourront être autorisés que sur des volumes en retrait et si les proportions générales de la construction le permettent.

## - Toitures

Les croupes ne sont autorisées qu'exceptionnellement.

### **Egout du toit :**

Il est recommandé de conserver un libre écoulement des eaux pluviales, sans dispositif de collecte par gouttières et descentes. En conséquence un débord de toit doit être prévu.

Il sera de préférence traité en corniche génoise, en référence à l'architecture locale, avec dépassement des abouts de tuile d'égout.

Les dispositifs de collecte des eaux pluviales, s'ils existent, devront s'associer à la toiture sans dénaturer l'aspect de la rive (les gouttières pendantes sont interdites ainsi que tout dispositif aboutissant à masquer les abouts de tuiles,).

Dans ce cas, la récupération des eaux de pluie par stockage ou puit perdu est préconisée.

### **Châssis de toit - Lucarnes :**

Les châssis de toit et les lucarnes, s'adaptant mal à la pente très faible et au module de la tuile demi-ronde, sont interdits.

Cependant il peut être envisagé des frontons permettant l'organisation de percements en partie haute de la façade et d'éclairer éventuellement des volumes sous rampants.

### **Cheminées :**

Les conduits doivent être intégrés au volume de construction sans saillie extérieure en façade ou pignon.

Les souches présenteront un dessin simple, sans saillie ni plaque de couronnement en béton, et feront au minimum 0,80 m de large.

Des lignes de brique en ressaut sous un faitage à fruit et mitrons de terre-cuite peuvent être adoptés en référence à l'architecture locale.

## - Vérandas

Le projet de véranda doit être anticipé dès l'origine dans la volumétrie de la construction principale de manière à réserver les hauteurs de façade ou les décrochements de volumes nécessaires à une bonne intégration.

## - Clôtures

### En limite du domaine public :

Une plantation de haie est assurée par l'aménageur en limite des parcelles. Les dispositifs de clôture complémentaires seront obligatoirement implantés en retrait, derrière cette ligne de haie.

Les portails, portillons et piliers éventuels seront d'un dessin simple, de teintes et matériaux s'harmonisant avec la végétation et feront une hauteur de 1,00 m.

### En limite séparative :

Un plan détaillé précisant les essences végétales, la nature et l'implantation des éléments de clôture, en périphérie de la parcelle et des places de stationnement, sera obligatoirement joint au projet de la construction principale.

## - Espaces libres, plantations

Les arbres existants repérés au document de vente sur les parcelles devront être préservés.

Cette protection inclut également les plantations réalisées sur les parcelles et espaces publics dans le cadre de l'aménagement paysager de la ZAC : elles sont régies par les règles du cahier des charges de cession de terrain concernant les distances de plantation qui se substituent de droit aux règles supplétives prévues à l'article 671 du Code Civil.

Les bandes arborées figurées au document de vente en limites séparatives et fonds de parcelles seront plantées de haies bocagères composées d'arbres et arbustes en mélange de plusieurs espèces de feuillus, non persistants ou persistants (voir liste en annexe n°1).

### **TITRE III**

**\* \* \***

**PRESCRIPTIONS APPLICABLES**

**SUR LES ILOTS CONFIES**

**A DES CONSTRUCTEURS**

## CADRE COMMUN A L'ENSEMBLE DES ILOTS

En cohérence avec les prescriptions générales (Titre I), chaque îlot se distingue et se définit dans ses relations particulières avec le bourg, la configuration paysagère du site et les grandes orientations d'aménagement de la ZAC. L'implantation des constructions édifiées sur les îlots destinés à accueillir des opérations groupées doit respecter une cohérence d'alignement et de continuité architecturale.

Dans ce contexte, les projets doivent proposer des typologies architecturales adaptées à ces enjeux et compatibles avec les volumétries et densités modérées des Moutiers en Retz : maisons ou semi-collectifs associés en maisons de bourg, maisons-patios, maisonnées, immeubles-villas, ...

L'expression architecturale sera basée sur un langage sobre et contemporain, privilégiant la composition par un jeu de volumes et formes simples, et jouant sur la combinaison et l'opposition des matériaux (bois, verre, maçonnerie, ...).

Le caractère intime des logements et de leurs espaces extérieurs privatifs doit être impérativement assuré quelle que soit la typologie adoptée :

- . Les balcons ou loggias doivent être préservés des vues par un dispositif opaque (mur ou claustra).
- . Les patios ou jardinets doivent être enclos de murs hauts assurant une isolation visuelle et sonore.
- . Les terrasses doivent être organisées de manière à garantir l'intimité et éviter les vues plongeantes.
- . Les jardins devront préserver au contact du logement une profondeur de 5 m minimum à l'abri des vues.

L'organisation du stationnement doit être étudiée de manière à limiter son impact sur les espaces publics et à favoriser son intégration paysagère :

- . Les garages individuels seront organisés en minimisant leur impact en façade des logements (retraits, cours à garages végétalisées, accès arrière,...).
- . Les groupements de garages et aires de stationnement seront préférentiellement refermés et desservis par un accès commun unique sur voie.
- . Le stationnement collectif intégré aux immeubles doit utiliser la topographie, l'organisation du bâti et du végétal pour limiter la perception des rampes d'accès.
- . Le stationnement semi-enterré sera privilégié pour constituer un effet de soubassement végétalisé, participant à l'intimité des logements du premier niveau.

La conception des logements doit s'attacher à garantir la qualité et la diversité des espaces intérieurs en évitant ou réduisant les disparités de situation :

- . Dans les groupements de maisons, une attention particulière sera portée à l'individualisation des logements dans leur volumétrie, leurs matériaux, leur conception.
- . Dans les individuels superposés, les logements du RDC seront traités à égalité avec les logements de l'étage (duplex, volume intérieur, intimité de l'espace extérieur,...).
- . Dans les petits collectifs, les logements traversants ou à double orientation seront privilégiés ainsi qu'un équilibre dans les atouts de situation (RDC, étage courant, attique).
- . De manière générale, les logements comprendront des espaces de service (cellier, rangement, séchoir, abri de jardin,...) proportionnés à leur taille et adaptés à leur typologie.
- . L'habitat individuel et intermédiaire sera étudié en offrant des possibilités d'évolutivité (dans l'affectation des espaces ou l'addition de pièce supplémentaire).

## CADRE ADAPTE AUX PARTICULARITES DES ILOTS

### Ilots du secteur 1AUa :

Ces îlots voisins des espaces centraux et des équipements collectifs ont vocation dans les orientations d'aménagement du PLU à accueillir un programme d'habitat s'inspirant des caractéristiques urbanistiques du centre-bourg : **continuités bâties, réseau de ruelles étroites mixtes ou piétonnes, murs hauts préservant une présence végétale,...**

Les éléments marquants des projets de construction devront donc pouvoir se justifier au regard de ces critères d'urbanisme.

La complémentarité des emprises affectées à ce programme avec celles accueillant des équipements collectifs, le long du mail nord-sud, impose une bonne coordination des études de ces projets contigus pour préserver la cohérence des espaces publics et des ambiances à l'échelle du secteur.

Les options structurantes de la ZAC se limitent au tracé d'une liaison douce ouest-est continue entre le chemin de Trélebourg et la ruelle du Diable, débouchant au niveau du square-mail au cœur des équipements, et à organiser la trame de desserte perpendiculairement à ce tracé, sur une direction nord-sud.

Le programme cherchera dans ce secteur à minimiser la présence automobile : stationnements groupés en périphérie, garages dissociés avec desserte arrière, ...

La présence nécessaire de l'emprise de noue-tampon enherbée, sur les arrières des maisons de la ruelle Sainte Marguerite, dégage une façade paysagée au sud des îlots.

L'annexe n°4 ci-après présente une esquisse d'intention qui sert de référence à l'étude des projets successifs et fixe des prescriptions complémentaires relatives à l'îlot du secteur 1AUa.

## LISTE DES PRINCIPALES ESSENCES LOCALES ET RUSTIQUES préconisées

Cette liste, donnée pour information, ne revêt pas un caractère limitatif. Il est simplement demandé que les haies privatives en périphérie des lots soient prioritairement et majoritairement composées avec les essences citées, sans pour autant exclure les autres plantes et arbustes décoratifs que l'on réservera plutôt pour l'intérieur du jardin.

Les plantations seront toujours composées d'arbres ou d'arbustes en mélange de plusieurs espèces de feuillus, non persistants ou persistants.

### **ARBUSTES ET ARBRISSEAUX - Essences communes :**

Ajonc d'Europe, Argousier, Arroche, Aubépine, Bourdaine, Bruyères, Buis, Charme, Cognassier, Cornouiller sanguin, Eglantier, Fusain d'Europe, Genêt à balai, Houx, If, Laureau, Laurier sauce, Laurier-tin, Lilas commun, Noisetier commun, Olivier de Bohême, Poiriers, Pommiers, Pruniers, Prunellier, Saule roux, Saule cendré, Saule à oreillettes, Saule rampant, Seringa, Sureau noir, Tamaris d'Angleterre, troène commun, Viorne Obier.

### **ARBRES - Essences communes :**

Aulne glutineux, Bouleau verruqueux, Bouleau pubescent, Châtaignier commun, Chêne pédonculé, Chêne vert, Cormier, Erable champêtre, Frêne élevé, Merisier, Orme champêtre, Robinier.

### **ARBRES - Autres essences :**

Alisier torminal, Arbousier, Chêne Tauzin, Chêne Sessile, Figuier, Frêne à feuilles étroites, Hêtre, Marronnier, Néflier, Noyer commun, Sorbier des oiseaux, Tilleul à grandes feuilles, Tilleul à petites feuilles.

### **LIANES :**

Bryone d'ivoire, Lierre, Chèvrefeuille, Clématite, Houblon, Vigne, Vigne vierge.

### **ESSENCES A PROSCRIRE !!!**

Les Laurier-palme, Thuya, ou bien encore Cyprès (et autres hybrides), sont proscrits pour diverses raisons :

- ces essences assèchent les sols situés à leur pied, et rendent impossible toute autre culture,
- elles sont sensibles aux maladies et aux parasites, et alors, c'est toute la haie qui est condamnée,
- elles nécessitent des tailles constantes (3 fois par an) pour maintenir une hauteur acceptable,
- elles ne sont pas favorables à la faune et ne donnent jamais de fleur,
- ce type de haie produit un paysage monotone et identique en toute saison, sans lien avec les variations des paysages de la région.



Commune des  
MOUTIERS-EN-RETZ

ZAC du QUARTIER du DIABLE

PRESCRIPTIONS RELATIVES A L'ÎLOT SCOLAIRE

Cet îlot est une réserve foncière destinée à accueillir un programme d'école maternelle et élémentaire publique.

Il est délimité par des espaces publics différenciés qui déterminent en partie l'organisation future du bâti :

- A l'est, une façade de près de 90 mètres borde le mail nord-sud qui constitue, au contact des divers équipements publics, un axe prioritaire de liaisons douces entre la ZAC et le bourg.
- Au sud, il présente une façade d'une trentaine de mètres sur la voie principale de la ZAC, près du carrefour avec le mail qui fera l'objet d'un aménagement sécuritaire qualitatif.
- A l'ouest, il est bordé par une voie de desserte, en bouclage sur la voie principale, qui assure des possibilités d'accès automobile sur un linéaire d'environ soixante mètres.
- Au nord, le grand axe de liaison douce est-ouest de la ZAC longe l'îlot sur plus de trente cinq mètres entre le mail et le débouché d'un autre chemin doux.

Ces particularités ont guidé les trois prescriptions urbaines du document graphique :

**1- Prescription d'alignement**

Développée principalement sur les linéaires de liaisons douces des façades nord et est, elle vise à structurer ces alignements par le bâti.

Ce principe général d'alignement ne doit pas être confondu avec une exigence de continuité bâtie : il reste en tous cas compatible avec des retraits partiels, décrochements ou interruptions du bâti par des ouvertures visuelles correspondant à des accès piétonniers, des emprises plantées,... dans une logique de composition d'ensemble avec l'espace public des cheminements.

Cette disposition doit également permettre d'écartier les constructions de l'emprise du cône de vue qui surplombe les façades ouest et sud, et de dégager au maximum les emprises de cours.

**2- Prescription d'implantation**

A partir de la prescription d'alignement, une emprise de 15 mètres est soumise à une prescription d'implantation qui localise l'implantation prioritaire du bâti.

Il ne s'agit en aucun cas d'une emprise constructible stricte : le bâti peut librement déborder de cette bande de 15 mètres sous réserve que la majeure partie de la construction y soit implantée.

**3- Prescription du cône de vue**

L'îlot est par ailleurs surplombé par le cône de vue, qui préserve une relation visuelle entre les hauteurs du coteau de Trélebourg et l'église, en traversée de la ZAC : cette emprise est contrainte par un plafond de hauteur qui limite la constructibilité en fonction de l'altimétrie du terrain naturel (il est moins contraignant dans la partie basse de l'îlot bordant la voie principale).

## Eléments du contexte urbain

L'îlot scolaire s'inscrit dans un projet global de développement du centre et de ses équipements collectifs qui se concrétise avec la réalisation progressive de la ZAC du Quartier du Diable.

Ce projet prévoit la mise en relation de la place de l'Eglise et des espaces publics de la ZAC par un mail piétonnier structurant, nord - sud, raccordé sur le chemin du Diable. C'est ce mail qui borde l'îlot scolaire sur toute sa façade Est et se raccorde sur l'axe de cheminement Est-Ouest formant sa limite nord.

Le chemin du Diable constitue l'unique entrée de la ZAC à partir du centre-bourg. Compte tenu de ses caractéristiques assez modestes et de l'importance du futur quartier, une voie nouvelle est-ouest de distribution a été créée à partir de la rue de la Source. Elle borde au sud l'îlot scolaire.

En jonction entre ces deux voies, la rue des Lutrins dessert les premiers équipements réalisés : restaurant municipal et centre municipal d'accueil "Les Farfadets" (accueil périscolaire et centre d'accueil et de loisirs), d'une part, et bibliothèque municipale d'autre part. Ils seront utilisés par les enfants du groupe scolaire.

En complément des stationnements de la rue des Lutrins, une aire de parking est réservée en bordure de la voie nouvelle de distribution : compte-tenu de sa localisation, au sud de l'îlot scolaire et au contact du mail de liaison, elle pourra également servir au groupe scolaire.

La desserte automobile de celui-ci est assurée par une rue à sens unique, en bouclage sur la voie principale de distribution de la ZAC. Elle forme un coude à partir duquel part un cheminement planté : ce point pourrait être retenu pour aménager l'entrée du groupe scolaire.

L'autre point d'entrée envisageable se situe en partie sud, au niveau de l'espace piétonnier traversant qui sera aménagé pour sécuriser le croisement du mail et de la voie principale.

La réserve foncière communale est destinée d'une part à accueillir le complément du programme municipal d'équipements et d'autre part à aménager un espace public arboré dont le traitement paysager doit s'inspirer des places centrales du bourg.

De l'autre côté du mail, à l'ouest, l'îlot A de la ZAC accueillera un programme d'habitat groupé dont les ambiances de ruelles bordées de murs devront également évoquer les espaces du centre-bourg.

L'ensemble des espaces publics de la ZAC s'accompagne d'emprises de plantations qui doivent contribuer à l'agrément et à l'identité du nouveau quartier : cette dominante végétale sera déclinée dans la conception des espaces extérieurs du projet et prise en compte dans son traitement architectural.

Cette réflexion tiendra également compte de la configuration topographique de la ZAC et de l'effet de surplomb de l'îlot scolaire par le cône de vue.

**Commune des  
MOUTIERS-EN-RETZ**

**ZAC du QUARTIER du DIABLE**

**DEFINITIONS**

**Définition du cône de vue :**

La ZAC du Quartier du Diable prend en compte la volonté de préserver un axe de vue lointain sur l'église et le paysage littoral depuis les hauteurs du coteau de Taillemotte.

Point d'origine : il est localisé au centre de la placette nord de Taillemotte où le terrain naturel est à la cote de 19.70 m NGF. Cette cote est majorée d'une hauteur d'œil fixée à 1,30 m soit une cote d'origine fixée à **21.00 m NGF**.

Points à voir : l'angle d'ouverture du cône de vue est calé sur les deux extrémités de l'église du bourg, le plancher des vues à préserver (servitude non altius tolendi) étant le plan qui passe par le point d'origine et la ligne horizontale tracée à la hauteur de la corniche de nef, à une cote de **12.89 m NGF**.

Servitude non altius tolendi et plantandi : Chaque point du terrain surplombé par le cône de vue est limité en hauteur constructible et hauteur de plantation par le plancher des vues ainsi défini. Il ne pourra être admis au-delà de cette hauteur limite que des éléments ponctuels de faible volume n'affectant pas les vues.

Commune des  
MOUTIERS-EN-RETZ

ZAC du QUARTIER du DIABLE

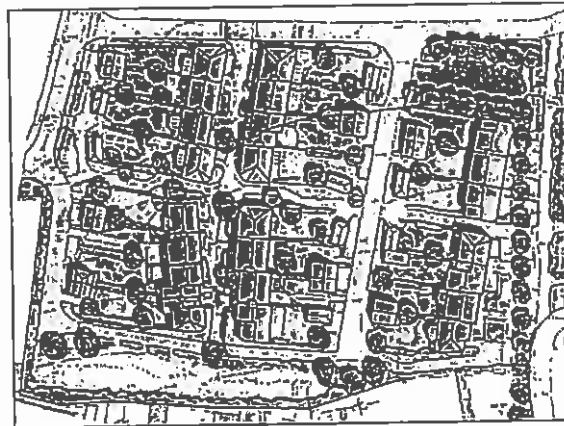
**PRESCRIPTIONS RELATIVES A L'ÎLOT DU SECTEUR 1AUa**

Cet îlot est destiné à accueillir un programme d'habitat s'inspirant des caractéristiques urbanistiques du centre-bourg : **continuités bâties, réseau de ruelles étroites mixtes ou piétonnes, murs hauts préservant une présence végétale,...**

Les éléments marquants des projets de construction devront donc pouvoir se justifier au regard de ces critères d'urbanisme.

Les principes de cet aménagement ont été traduits dans une esquisse d'intention qui sert de référence à l'étude des projets successifs.

Elle fixe notamment les liaisons piétonnes à assurer en traversée de l'îlot et le tracé des deux voies de desserte automobile, raccordées en limite sud par une liaison carrossable accessible aux seuls véhicules techniques.



Les ruelles de desserte partagent l'emprise en six sous-îlots, cinq de 4 logements et un de 3 logements, pouvant constituer des opérations distinctes sous réserve de préserver une cohérence urbaine et architecturale d'ensemble.

Chacun des projets doit notamment respecter les **prescriptions d'urbanisme** suivantes :

- **maisons impérativement édifiées en façade sur les ruelles piétonnes,**
- **garages dissociés en fond de parcelles privées, avec desserte arrière,**
- **jardins clos de murs hauts assurant des continuités bâties.**

L'acquéreur de ces sous-îlots est tenu de désigner un architecte responsable de la qualité des constructions, qui travaillera en collaboration avec l'architecte urbaniste de la ZAC.

L'option de constructions coordonnées sur des lots individuels peut être envisagée sous réserve de l'élaboration d'un corps de règles fixant précisément l'implantation, la volumétrie et l'aspect du bâti.

Les projets devront recevoir le visa favorable de l'architecte urbaniste de la ZAC en préalable à tout dépôt de demande de permis de construire.