



## **Commune de Naintré**

### *Cahier des charges de cession ou de location des terrains situés à l'intérieur de la ZAC La Marmoure*

Approuvé par délibération du conseil municipal du 27 juin 2019

Naintré, le .... **02 JUL. 2019**

Le Maire

**La Maire  
Christine PIAULET**



**créham**

## SOMMAIRE

|                                                                                                             |           |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| PREAMBULE                                                                                                   | 1         |
| <b>– Titre 1 – Identification du terrain et de ses caractéristiques constructives</b>                       | <b>3</b>  |
| <b>– Titre 2 – Dispositions générales</b>                                                                   | <b>5</b>  |
| 1 – Champ d'application                                                                                     | 6         |
| 2 – Objet et portée                                                                                         | 6         |
| 3 – Affectation et division de la zone                                                                      | 7         |
| 4 – Adaptations mineures                                                                                    | 7         |
| <b>– Titre 3 – Prescriptions relatives à la cession des terrains</b>                                        | <b>9</b>  |
| 1 – Objet de la cession                                                                                     | 10        |
| 2 – Délais d'exécution                                                                                      | 10        |
| 3 – Sanctions à l'égard du constructeur                                                                     | 11        |
| 4 – Vente/ Location/ Morcellement des terrains cédés ou loués                                               | 12        |
| 5 – Nullité                                                                                                 | 13        |
| 6 – Obligations de la commune de Naintré et limite des prestations                                          | 13        |
| 7 – Utilisation, entretien et réparations des espaces publics et de leurs interfaces                        | 14        |
| 8 – Droit de modification et extensions de l'opération                                                      | 15        |
| <b>– Titre 4 – Prescriptions urbaines, paysagères, environnementales et architecturales</b>                 | <b>17</b> |
| 1 – Règles d'urbanisme et d'architecture                                                                    | 18        |
| 2 – Dispositions applicables aux lots                                                                       | 19        |
| 2.1. Accès                                                                                                  | 19        |
| 2.1.1 Accès aux lots libres                                                                                 | 19        |
| 2.1.2 Accès aux lots groupés                                                                                | 20        |
| 2.1.3 Accès aux macro-lots                                                                                  | 20        |
| 2.2. Desserte par les réseaux                                                                               | 20        |
| 2.3. Gestion de l'assainissement pluvial et récupération – réutilisation des eaux de toiture eaux pluviales | 20        |
| 2.4. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques                             | 21        |
| 2.5. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives                                     | 21        |
| 2.6. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété                  | 21        |
| 2.7. L'emprise au sol                                                                                       | 21        |
| 2.8. Hauteur maximale des constructions                                                                     | 21        |
| 2.9. Aspect extérieur des constructions                                                                     | 22        |
| 2.9.1 Constructions                                                                                         | 22        |
| 2.9.2 Clôtures et portails                                                                                  | 22        |
| 2.9.3 Couvertures                                                                                           | 22        |
| 2.10 Stationnement                                                                                          | 23        |
| 2.11 Espaces libres et plantations – espaces boisés classés                                                 | 23        |
| <b>– Titre 5 – Prescriptions techniques</b>                                                                 | <b>25</b> |
| 1 – Bornage et clôtures                                                                                     | 26        |
| 2 – Desserte des terrains cédés ou loués                                                                    | 26        |
| 3 – Sanction à l'égard de la commune de Naintré                                                             | 26        |
| 4 – Branchements et canalisations                                                                           | 27        |
| 5 – Établissement des projets du constructeur, coordination des travaux                                     | 29        |
| 6 – Exécution des travaux par les entrepreneurs                                                             | 29        |
| <b>– Annexes</b>                                                                                            | <b>31</b> |

## PREAMBULE

### **Vous avez choisi d'acquérir un terrain dans la Zone d'Aménagement Concerté « La Marmoure »**

- ✓ Le Cahier des Charges a un caractère obligatoire. Il est régi par l'article L.311.6 du Code de l'Urbanisme. Il deviendra caduc à la date de la suppression de la Zone d'Aménagement Concerté.
- ✓ Ce cahier des charges est aussi un document contractuel qui permet de vous aider dans l'implantation de votre projet ainsi que de vous informer sur les prescriptions (urbaines, environnementales, paysagères, architecturales et techniques) à suivre, en complément des règles contenues dans le Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Naintré.

Ces prescriptions ont pour but de :

- permettre une image homogène de l'ensemble de la zone, tout en laissant une liberté de choix,
- participer au traitement qualitatif de la ZAC et de ses limites.

UR

– TITRE 1 –

**IDENTIFICATION DU TERRAIN ET DE SES  
CARACTERISTIQUES CONSTRUCTIVES**



**Objet de la cession :**

La cession consentie par la Commune de Naintré à :

— Adresse : .....  
 .....  
 .....  
 .....

porte sur un terrain d'une contenance de ..... m<sup>2</sup> tel qu'il résulte d'un plan dressé par  
 Monsieur ....., Géomètre-Expert à .....

**Identification du terrain :**

N° du lot : .....

Ou référence cadastrale : .....

Superficie du terrain : .....

Surface de Plancher autorisée : .....

Programmes autorisés :

- affectation principale :
- autres affectations :

Avant sa cession, le terrain devra faire l'objet d'un bornage par géomètre.

**– TITRE 2 –**  
**DISPOSITIONS GENERALES**

## 1 – Champ d'application

Le présent Cahier des Charges s'applique aux terrains à l'intérieur du territoire de la ZAC, dont le dossier de Création a été approuvé par délibération du Conseil Municipal du 24 octobre 2007 et dont le Dossier de Réalisation a été approuvé en Conseil Communal du 22 octobre 2009.

Le périmètre de la ZAC est indiqué explicitement par le plan en Annexe extrait du Dossier de Création de la ZAC.

Le Cahier des Charges est régi par l'article L.311-6 du Code de l'Urbanisme.

## 2 – Objet et portée

Le présent Cahier des Charges est organisé en cinq parties :

- **L'identification du terrain et de ses caractéristiques constructives (Titre 1)**
- **Les dispositions générales (Titre 2)**
- **Les prescriptions relatives à la cession ou location des terrains (Titre 3)**  
Ces prescriptions s'imposent aux constructeurs et aux utilisateurs des terrains pour satisfaire au respect de l'utilité publique ; elles précisent notamment : le but de la cession, les conditions générales dans lesquelles la cession est consentie et résolue en cas d'inexécution des obligations. Elles comportent notamment les clauses types approuvées par le Décret n°55-216 du 3 février 1955 en application des dispositions de l'article L.21-3 du Code de l'Expropriation.
- **Les prescriptions urbaines, paysagères, environnementales et architecturales (Titre 4)**  
Elles complètent ou précisent les dispositions réglementaires du PLU, qui restent applicables.
- **Les prescriptions techniques (Titre 5)**

Ces documents constituent un ensemble cohérent de dispositions et de règles, et de ce fait ne peuvent être dissociés. Celles-ci s'imposent aux personnes physiques comme morales de droit public et de droit privé, sans préjudice des prescriptions résultant de législations spécifiques, susceptibles d'avoir des effets sur l'occupation du sol, du sous-sol et du sur-sol.

Le présent Cahier des Charges sera inséré intégralement, par les soins du notaire ou de la partie la plus diligente, dans tout acte translatif de propriété ou locatif des terrains ou des constructions, qu'il s'agisse soit d'une première cession ou location, soit de cessions ou de locations successives.

### 3 – Affectation et division de la zone

Le territoire de la ZAC est couvert par un Cahier des Charges applicable à l'ensemble du périmètre. La nature et le mode d'utilisation du sol sont définis par les articles des Titres 1 et 4 du présent Cahier des Charges et par les indications mentionnées dans les annexes de ce document.

Les terrains inclus dans le périmètre de la ZAC feront l'objet d'une division entre, d'une part les terrains destinés à être incorporés à la voirie ou aux espaces libres publics, d'autre part ceux destinés à être cédés ou loués aux constructeurs publics ou privés, désignés ci-après par le terme "constructeur".

Les divisions de lots représentées sur les documents graphiques ne constituent pas un lotissement et ne seront pas soumises aux formalités de lotissement en vertu des dispositions de l'article R.442-1b du Code de l'Urbanisme.

### 4 – Adaptations mineures

Les règles et servitudes définies par le présent Cahier des Charges ne peuvent être l'objet de dérogations, à l'exception des adaptations mineures qui pourront être accordées par arrêté motivé de l'autorité compétente, en ce qui concerne les conditions d'occupation du sol soumises à des dispositions particulières du présent Cahier des Charges. Elles devront être intégrées au CCCT du lot concerné.

Ces adaptations devront être rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Elles pourront éventuellement être prises en compte suite à une demande motivée du porteur de projet.



**– TITRE 3 –**

**PRESCRIPTIONS RELATIVES A LA CESSION  
DES TERRAINS**

## 1 – Objet de la cession

La cession ou la location est consentie en vue de la réalisation d'un programme dont la destination principale est définie dans l'acte de cession ou de location et dans le CCCT. L'identification et les caractéristiques constructives propres à chaque terrain sont spécifiées au Titre 1.

Les constructions et installations devront être effectuées en respectant les dispositions urbaines, environnementales, paysagères et architecturales spécifiées au Titre 4 et les dispositions techniques spécifiées au Titre 5.

## 2 – Délais d'exécution

Le constructeur s'engage à :

1. commencer sans délai les études de la totalité des bâtiments autorisés sur le terrain qui lui est cédé ou loué, et **à communiquer à la commune de Naintré son projet définitif de construction 1 mois au moins avant le dépôt de sa demande de permis de construire** ; le cas échéant, présenter en même temps à l'approbation de la commune de Naintré un programme échelonné de réalisation par tranches annuelles.
2. **déposer sa demande de permis de construire dans un délai de 4 mois maximum à dater de l'acte de cession ou de location**, étant précisé que, sauf disposition contraire dudit acte, c'est la date de signature de l'acte sous seing privé (compromis de vente), qui est prise en considération à ce titre. En cas de réalisation par tranches :
  - la demande de permis de construire afférente à toute tranche autre que la première devra être déposée suivant l'échéancier annexé dans ce cas au CCCT et approuvé par la commune de Naintré, ou à défaut au plus tard dans les 6 premiers mois de l'année correspondant à la tranche considérée ;
  - si la demande de permis de construire initial ne comporte pas la tranche considérée, la demande de permis de construire de la tranche considérée devra être soumise à la commune de Naintré pour validation 1 mois minimum avant tout dépôt de demande.
3. **entreprendre les travaux de construction dans un délai de 6 mois à compter du permis de construire rendu définitif**, purgé du droit du recours des tiers et du Préfet ;
4. **avoir réalisé les constructions dans un délai de 24 mois à compter du permis de construire rendu définitif** ; l'exécution de cette obligation sera considérée comme remplie par la présentation à la commune de Naintré de la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux, délivrée par l'architecte ou le maître d'œuvre du constructeur, sous réserve de sa vérification par l'architecte coordonnateur de la commune de Naintré ou de la fourniture par le service instructeur de l'attestation de non contestation de conformité.

Des délais différents pourront être stipulés dans chaque acte de cession ou de location. La commune de Naintré pourra de même accorder des dérogations dans des cas exceptionnels et justifiés. Les délais fixés précédemment seront, si leur inobservation est due à un cas de force majeure, prolongés d'une durée égale à celle durant laquelle le constructeur 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 du constructeur.

Les difficultés de financement ne sont pas considérées comme constituant des cas de force majeure, sauf les retards imputables au constructeur dans l'octroi des prêts aidés par l'Etat en matière de logement social. Mais dans ce cas, le constructeur ne sera pas dispensé du paiement des intérêts de retard sur la partie du prix de cession qu'il n'aura pas réglée aux échéances fixées.

### 3 – Sanctions à l'égard du constructeur

En cas d'inobservation des obligations mises à la charge du constructeur par le présent Cahier des Charges, l'acte de vente ou de location et leurs annexes, la commune de Naintré pourra, selon la nature de l'infraction commise et à son choix, obtenir des dommages intérêts et résoudre la vente, le cas échéant cumulativement dans les conditions suivantes :

#### **a) Dommages-intérêts**

- Si le constructeur n'a pas respecté les délais prévus par l'article 2, la commune de Naintré le mettra en demeure de satisfaire à ses obligations dans un délai de 10 jours en ce qui concerne les délais du &2.1, 2.2 et 2.3 et dans un délai de 3 mois en ce qui concerne celui du & 2.4.
- Si, passé ce délai, le constructeur n'a pas donné suite aux prescriptions de la mise en demeure, la commune de Naintré pourra résoudre la vente dans les conditions fixées ci-après, à moins qu'elle ne préfère recevoir une indemnité dont le montant est fixé à 1/1.000 du prix de cession hors taxes par jour de retard avec maximum de 10/100 (10 %). Lorsque le montant de l'indemnité due pour le retard aura atteint 10 %, la commune de Naintré pourra prononcer la résolution du contrat dans les conditions prévues ci-après.

En cas de dérogation dans l'acte de cession sur les délais mentionnés à l'article 4, les modalités et pénalités fixées au présent article seront applicables dans les mêmes conditions si les délais dérogatoires sont dépassés.

#### **b) Résolution de la vente**

La cession pourra être résolue par décision de la commune de Naintré, notifiée par acte d'huissier, en cas d'inobservation d'un des délais fixés à l'article 2 ci-dessus.

La cession pourra également être résolue par décision de la commune de Naintré, notifiée par acte d'huissier, en cas de non paiement d'une quelconque fraction du prix à son échéance, et ce 1 mois après une mise en demeure de payer restée sans effet, et plus généralement en cas d'inexécution de l'une des obligations du présent CCCT, de l'acte de cession ou de leurs annexes.

Le constructeur aura droit, en contrepartie, à une indemnité de résolution qui sera calculée tel qu'il suit :

- si la résolution intervient avant le commencement des travaux, l'indemnité sera égale au prix de cession, ou le cas échéant, à la partie du prix effectivement payée, déduction faite du montant du préjudice subi par la commune de Naintré, lequel sera réputé ne pas être supérieur à 10% du prix de cession hors taxes.
- si la résolution intervient après le commencement des travaux, l'indemnité ci-dessus est augmentée d'une somme égale au montant de la plus-value apportée aux terrains par les travaux régulièrement réalisés, sans que cette somme puisse dépasser la valeur des matériaux et le coût de la main d'œuvre utilisée. Le cas échéant, l'indemnité sera diminuée de la moins-value due aux travaux exécutés ou aux nécessités de démolition.

La plus-value, ou la moins-value, sera fixée par voie d'expertise contradictoire, l'expert de la commune de Naintré étant l'Administration des Domaines, celui du constructeur pouvant, s'il ne pourvoit pas à sa désignation, être désigné d'office par le Président du Tribunal de Grande Instance sur la requête de la commune de Naintré.

En cas de réalisation des constructions par tranches, ou en vue de la construction de bâtiments distincts, la résolution de la vente pourra ne porter, au choix de la commune de Naintré, que sur les parties de terrain non utilisées dans les délais fixés.

#### ***c) Résiliation de l'acte de location***

En cas de location, les conditions de la résiliation seront fixées dans l'acte de location.

#### ***d) Tous les frais seront à la charge du constructeur.***

Les privilèges et hypothèques ayant grevé l'immeuble ou le bail du chef du constructeur défaillant seront reportés sur l'indemnité de résolution ou de résiliation dans les conditions fixées à l'article L.21-3 du Code de l'expropriation.

### **4- Vente/ Location/ Morcellement des terrains cédés ou loués**

Les terrains ou les baux ne pourront être cédés par le constructeur qu'après réalisation des travaux d'aménagement et constructions prévus au programme visé aux chapitres ci-dessus.

Toutefois, le constructeur 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 utilisés), à charge pour le bénéficiaire de la cession de réaliser ou d'achever les travaux d'aménagement et de construction. Avant toute cession, le constructeur devra aviser la commune de Naintré au moins 3 mois à l'avance, de ses intentions.

La commune de Naintré pourra exiger que les terrains lui soient rétrocédés ou soient cédés à un acquéreur désigné ou agréé par elle ou, le cas échéant, que le bail soit résilié ou ne soit cédé qu'à un cessionnaire agréé par lui.

En cas de rétrocession, le prix de rétrocession sera calculé dans les conditions prévues pour l'indemnité de résolution, sans qu'il y ait lieu à une réduction de 10 %.

En cas de vente à un acquéreur désigné ou agréé par la commune de Naintré, de la totalité des terrains ou d'une partie non encore entièrement construite, la commune de Naintré pourra exiger que le prix de vente soit fixé dans les mêmes conditions.

En cas de cession de bail, le prix de cession ne pourra être supérieur au montant des loyers déjà versés à la commune de Naintré.

Le constructeur 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 du constructeur lui-même.

Aucune location des terrains cédés ne pourra être consentie tant qu'ils n'auront pas reçu l'affectation prévue. Toutefois, le constructeur aura la possibilité de consentir des contrats de crédit-bail immobilier à la condition que les crédits-preneurs aient reçus l'agrément préalable de la commune de Naintré.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables en cas de mise en copropriété des locaux dans les termes de la loi du 10 juillet 1965, ni en cas de vente d'immeuble à construire.

En cas de cessions successives, les acquéreurs successifs seront tenus par les dispositions du présent CCCT, notamment l'obligation de maintenir l'affectation prévue après réalisation des travaux.

Tout morcellement ultérieur sera soumis préalablement soumis à l'avis de la commune de Naintré et devra respecter la réglementation en vigueur.

## 5 – Nullité

Les actes de vente, de partage, de location ou de concession d'usage... qui seraient consentis par le constructeur ou ses ayants cause en méconnaissance des interdictions, restrictions ou obligations stipulées dans le Titre 3 du présent Cahier des Charges seraient nuls et de nul effet conformément aux dispositions de l'article L.21-3 du Code de l'expropriation.

Cette nullité pourra être invoquée pendant un délai de 5 ans à compter de l'acte par la commune de Naintré ou à défaut par le Préfet du département, sans préjudice, le cas échéant, des réparations civiles.

## 6 – Obligations de la commune de Naintré et limite des prestations

La commune de Naintré exécutera conformément au Dossier de Réalisation, au programme des équipements publics et à leurs éventuelles modifications, tous les ouvrages de voirie, d'aménagement des espaces libres et des réseaux destinés à être incorporés au domaine des collectivités ou à être remis aux organismes concessionnaires.

Sous réserve que d'autres délais ne soient pas fixés dans l'acte de cession ou dans ses annexes, la commune de Naintré s'engage à exécuter :

- dans les 6 mois de la cession ou de la location de chaque parcelle, d'une part, une voirie provisoire suivant le tracé de la voirie définitive et permettant l'accès à la parcelle dédiée, et, d'autre part, les canalisations d'eau et d'électricité permettant une alimentation satisfaisante de ladite parcelle,
  - tous les autres travaux de réseaux à sa charge dans les délais nécessaires pour assurer la desserte des bâtiments au fur et à mesure de leur mise en service, sous la réserve expresse que soient respectées les dispositions d'urbanisme en vigueur,
  - la voirie définitive dans un délai de 6 mois après la date où tous les bâtiments prévus sur la zone seront terminés. Toutefois, lorsque l'aménagement de la zone fera l'objet d'un programme échelonné de réalisation par tranches, ce délai s'appliquera au périmètre concerné par la tranche considérée.
- Toutefois, les délais prévus ci-dessus ne sauraient être opposés à la commune de Naintré si les travaux étaient rendus irréalisables du fait de la saison ou des intempéries.

Les limites des prestations dues à ce titre par la commune de Naintré sont définies comme suit :

- pour les lots destinés à être cédés à des particuliers, notamment pour leur construction individuelle, les travaux seront livrés bornage, accès et coffrets de branchement compris,
- pour les lots destinés à être cédés à des opérateurs professionnels sous forme d'îlots ou de macro-lot destiné à des constructions groupées, ou collectives, ou individuelles impliquant une nouvelle division des terrains, les travaux seront livrés avec un bornage et un accès limité à l'échelle de l'îlot ou du macro-lot. Les bornages, accès et coffrets de branchement supplémentaires, nécessités par les constructions groupées ou collectives ou individuelles sont à la charge de l'opérateur professionnel. Leur exécution devra être coordonnée par avenant avec le maître d'œuvre de la ZAC désigné par la commune de Naintré. Les constructeurs auront à leur charge tous les autres travaux, notamment clôtures, plantations et VRD) internes à leur lot, ainsi que les frais de branchement divers.

## 7 – Utilisation, entretien et réparations des espaces publics et de leurs interfaces

### **a) Utilisation**

Jusqu'à la réception des travaux d'aménagement, la commune pourra interdire au public, et notamment aux constructeurs, la circulation et le stationnement sur tout ou partie des voies et places qu'elle aura réalisées.

Dès leur ouverture au public, la police y sera assurée par la personne publique compétente conformément à la loi.

### **b) Entretien**

Jusqu'à leur remise à la collectivité intéressée, chaque constructeur sera tenu de contribuer à l'entretien des voies, espaces libres, réseaux divers et le cas échéant, aux frais d'éclairage, d'arrosage, d'enlèvement des boues et neiges... etc, ainsi qu'au paiement des taxes et impôts y afférent.

Cette contribution sera proportionnelle au nombre de m<sup>2</sup> de Surface de Plancher des édifices construits « hors eau » sur la parcelle cédée par rapport à la Surface de Plancher de l'ensemble des immeubles construits « hors eau » sur la zone. Toutefois, au cas où il existerait une Association Syndicale, la facture sera adressée à l'Association Syndicale et les dépenses seraient réparties conformément aux statuts de l'association.

Les sommes dues à la commune de Naintré seront comptabilisées par celle-ci sur un compte spécial. Elles lui seront versées dans le mois suivant l'envoi de sa facture.

Dès leur remise à la collectivité publique intéressée, celle-ci en assurera la gestion.

### **c) Réparations**

Jusqu'à la réalisation de son programme objet de la cession, l'acquéreur aura l'obligation de maintenir en état de propreté le terrain d'assiette de son immeuble.

L'acquéreur veillera à ce que tant lui-même que ses entreprises n'occasionnent la moindre dégradation aux espaces communs et aux voiries communes.

Si tel était néanmoins le cas, l'acquéreur serait tenu d'assurer la réparation des désordres pouvant être directement imputés à son action ou à celle de ses entreprises.

S'agissant des désordres dont l'auteur demeure inconnu, les acquéreurs seront tenus de contribuer à leur réparation au prorata des mètres carrés de Surface de Plancher qui leur ont été attribués.

A cet effet, une Association Syndicale ou un fonds de caution sera créé(e) et aura pour but de garantir l'entretien et la réparation des espaces communs pendant la phase du chantier jusqu'aux opérations de réception définitive après levée des réserves.

Afin de garantir les éventuelles dégradations ou aggravations de charges, d'une part, et de s'assurer de la bonne réalisation des clôtures par le constructeur, d'autre part, il est versé entre les mains du notaire, au moment de la signature de l'acte d'acquisition et en sus des prix, frais et honoraires prévus, une somme forfaitaire qui sera déposée sur un compte bloqué ouvert au nom de la commune de Naintré. Cette obligation est transférée au sous-acquéreur à l'acte chez le notaire.

Cette provision, d'un montant de 4 euros par Surface de Plancher attribuée, sous réserve de complément, est destinée à payer les éventuels travaux de remise en état qui seraient la conséquence de dégradations du fait des constructeurs, de leurs ayants droit ou ayants cause, lors des travaux d'édification des constructions, des clôtures et des jardins privatifs.

La commune de Naintré utilisera cette provision, en cas de défaillance du constructeur, pour l'exécution des travaux de remise en état.

De stipulation expresse, le constructeur autorise dès à présent le notaire dépositaire, à remettre le montant de cette provision à la commune de Naintré, sur sa première demande et sans autre formalité, hors sa présence et sans autre autorisation.

Cette provision ou son reliquat, sera remboursé au constructeur, avec, le cas échéant, la production des justificatifs des frais de remise en état, après constat de l'achèvement des clôtures conformes par le constructeur (déclaration d'achèvement des travaux validée par la Mairie). En cas de nécessité, sur justification, un appel de fond complémentaire pourra être effectué par la commune de Naintré.

Avant le début des travaux de construction par les acquéreurs, il sera procédé à un état des lieux contradictoire pour les espaces communs aux frais de l'acquéreur.

Chaque parcelle faisant l'objet par l'acquéreur d'une réception individuelle, ce n'est qu'après cette réception et la levée des éventuelles réserves que l'acquéreur pourra démarrer ses propres travaux et constructions.

## 8 – Droit de modification et extensions de l'opération

Dans le cadre des évolutions éventuelles de périmètre de la ZAC, les continuités d'emprises et de fonctionnalités nécessaires à la réalisation et à l'exploitation des voiries et réseaux divers devront être assurées par la commune de Naintré.

Dans le cas d'extension par la commune de Naintré, celui-ci aura la possibilité de se raccorder sans frais sur la voirie et les réseaux existants. Ces raccordements ne peuvent faire l'objet d'aucune restriction opposée par les constructeurs ou les Associations Syndicales préalablement installées.

UP

**— TITRE 4 —**  
**PRESCRIPTIONS URBAINES, PAYSAGERES,**  
**ENVIRONNEMENTALES ET**  
**ARCHITECTURALES**

## 1 – Règles d'urbanisme et d'architecture

- ✓ Le Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Naintré est le document applicable dans la ZAC.

Les projets d'aménagement et de construction s'inscrivant dans le périmètre de la ZAC devront respecter à la fois :

- l'ensemble des règles et orientations définies au Plan Local d'Urbanisme, notamment le règlement d'urbanisme dans ses dispositions générales et ses dispositions particulières applicables sur le périmètre de la ZAC de La Marmoure,
- l'ensemble des prescriptions définies au présent Cahier des Charges.

Le constructeur devra établir ses projets en concertation avec la commune de Naintré. Celle-ci s'assurera que les travaux projetés sont compatibles avec l'environnement général et la destination de la zone, ainsi qu'avec les ouvrages et infrastructures publiques réalisées ou projetées.

- ✓ A la date d'approbation du présent document, le règlement de la zone du PLU applicable sur la ZAC la Marmoure est celui de la zone AU1a. S'y substituera d'office le règlement de la zone applicable au périmètre de la ZAC, à l'issue de toute procédure de modification ou de révision du PLU rendue exécutoire.

## 2 – Dispositions applicables aux lots

### 2.1. Accès

#### 2.1.1 Accès aux lots libres

Chaque parcelle ne peut avoir qu'un seul accès automobile sur l'espace public.

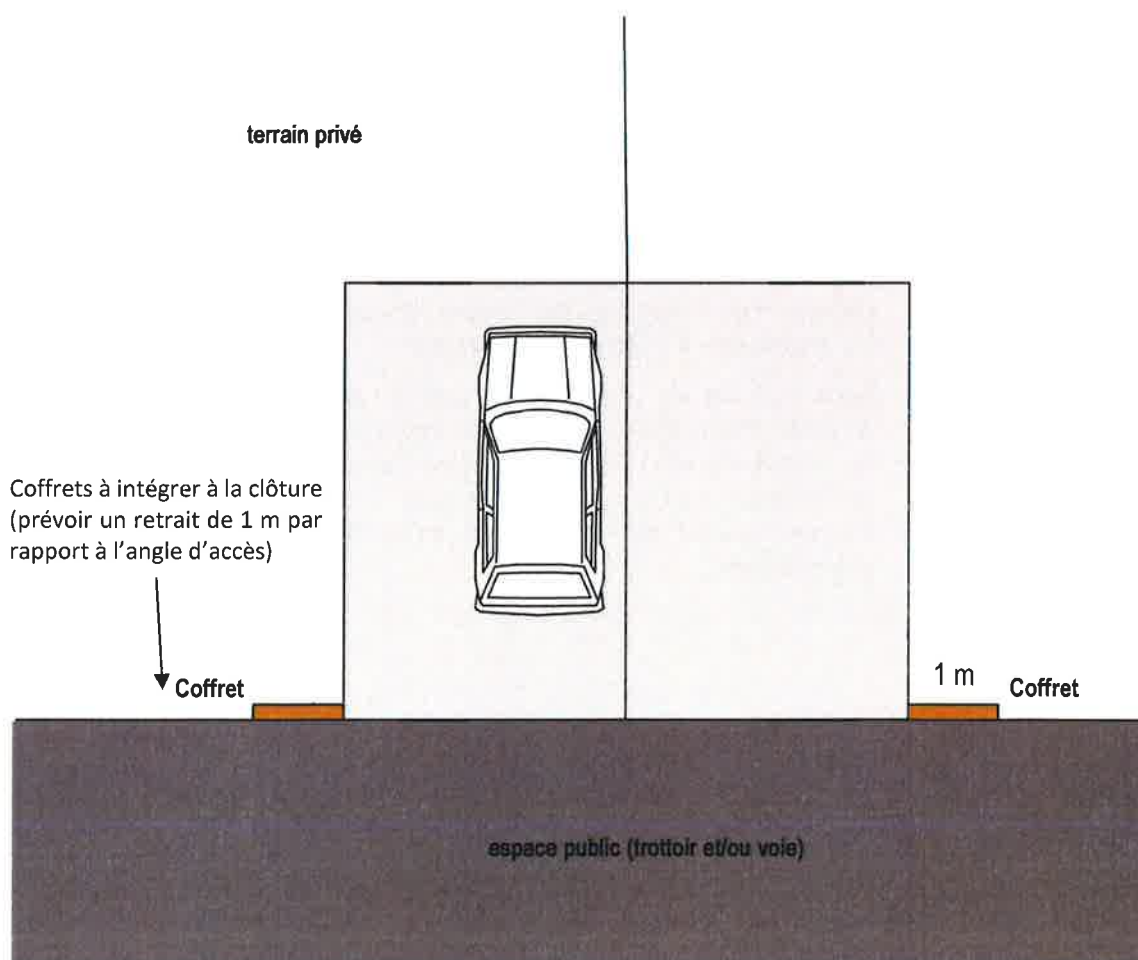
Cette entrée comporte aussi une zone nommée parking du midi, permettant le stationnement de véhicule à l'extérieur du portail d'accès.

Il est précisé que les parkings de midi font partie du lot mais ils sont aménagés par la Commune. Par conséquent ils devront être protégés par le constructeur et non dégradés pendant la période de travaux des constructions.

Les accès sont regroupés par deux, sauf en cas d'impossibilité ou de localisation particulière de la parcelle. Les propriétaires ne peuvent en aucun cas les déplacer ou les modifier.

La limite centrale partageant l'aire de stationnement commune aux 2 lots ne peut être clôturée.

Cet accès ne peut être fermé à l'alignement avec la limite publique.



### 2.1.2 Accès aux lots groupés

Chaque parcelle ne peut avoir qu'un seul accès automobile sur l'espace public.

Les accès sont regroupés par deux, sauf en cas d'impossibilité ou de localisation particulière de la parcelle. Les propriétaires ne peuvent en aucun cas les déplacer ou les modifier.

La limite centrale partageant l'aire de stationnement commune aux 2 lots ne peut être clôturée.

Cet accès ne peut être fermé à l'alignement avec la limite publique.

### 2.1.3 Accès aux macro-lots

Chaque macro-lot est livré avec au moins un accès automobile sur l'espace public.

A charge au constructeur de réaliser la circulation interne au macro-lot comprenant les dessertes, les stationnements et les accès aux habitations.

## 2.2. Desserte par les réseaux

Les constructions devront être implantées selon les prescriptions techniques décrites au Titre 5.

## 2.3. Gestion de l'assainissement pluvial et récupération – réutilisation des eaux de toiture eaux pluviales

La gestion de l'assainissement pluvial devra respecter les dispositions prévus dans le règlement du PLU et dans les dossiers de la procédure Loi sur l'Eau. L'annexe 4 traduit les dispositions d'infiltration à la parcelle.

Dans le cadre de la gestion de l'assainissement pluvial et de la réduction des consommations d'eau potable, il est recommandé de collecter les eaux pluviales pour les raccorder à un récupérateur d'eaux pluviales (de dimension adaptée aux besoins de nettoyage ou d'arrosage par exemple). Il fera l'objet d'une intégration enterrée ou d'une intégration discrète hors sol, en harmonie avec l'architecture et l'aspect des constructions.

## 2.4 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Reculs d'implantation: les règles du PLU s'appliquent, sous réserve de respecter le plan des prescriptions urbaines joint en annexe 6.

Altimétrie d'implantation: l'implantation altimétrique des constructions devra concilier 2 nécessités :

- De façon générale, pour les constructions, prévoir les dispositifs de surélévation des planchers de constructions en appliquant les règles édictées par le PLU ou ses annexes contre le risque d'inondation par débordement ou remontées de nappes, dans une fourchette de +10 à +20cm par rapport à celle du trottoir de la voie publique d'accès à la construction.
- Pour les parties des constructions situées dans le prolongement des parkings du midi, elles devront, le cas échéant, également tenir compte de la cote altimétrique des bâtiments déjà implantés dans le prolongement du parking de midi mitoyen.

## 2.5 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les règles du PLU s'appliquent, sous réserve de respecter le plan des prescriptions urbaines joint en annexe 6.

## 2.6 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les règles du PLU s'appliquent.

## 2.7 L'emprise au sol

Les règles du PLU s'appliquent.

## 2.8 Hauteur maximale des constructions

Les règles du PLU s'appliquent.

## 2.9 Aspect extérieur des constructions

Les dispositions du PLU, auquel le constructeur devra se référer, sont complétées et précisées par les dispositions ci-après :

### 2.9.1 Constructions

Les constructions de formes compactes et les orientations bioclimatiques sont privilégiées pour favoriser les économies d'énergie, notamment en matière de chauffage.

Les annexes et constructions principales doivent être traitées avec le même revêtement. Seul le bois pourra être accepté dans le cas de différence de traitement.

Toute imitation de matériaux est à éviter.

Les revêtements et les teintes doivent être choisis et réalisés en harmonie avec le paysage local.

### 2.9.2 Clôtures et portails

Les clôtures et portails ne sont pas obligatoires.

Dans le cas où le projet en comporte, il conviendra de privilégier les clôtures végétalisées et celles assurant des transparences visuelles du paysage en lien avec les voies publiques.

Les divers occultants de clôture (canisses, brise vues, ...) en matière synthétique sont à proscrire. En cas de besoin, il sera préféré les occultants en matériaux naturels. Dans tous les cas, ces occultants doivent être limités aux seules nécessités d'intimité en arrière-plan des constructions et ils sont interdits sur les clôtures en bordure des voies publiques.

Les clôtures devront être réalisées conformément aux dispositions du PLU.

Le portail sera réalisé côté intérieur du parking du midi (le parking de midi doit rester ouvert côté espace public).

### 2.9.3 Couvertures

Toute autre couverture pourra être utilisée uniquement si elle découle de l'application d'une démarche de qualité environnementale et énergétique avec l'utilisation d'énergies renouvelables (panneaux photovoltaïques, capteurs solaires, orientations bioclimatiques) et, qu'en même temps, elles ne sont pas de nature à nuire à l'homogénéité du cadre urbain et paysager dans laquelle elle s'insère :

- caractère architectural de la construction existante et des constructions avoisinantes,
- homogénéité de la rue,
- caractère particulier du site et du paysage.

## 2.10 Stationnement

Le stationnement des véhicules devra se faire sur les emplacements prévus à cet effet :

- sur les aires d'accès/ stationnement prévues en entrées de lot,
- sur les aires de stationnement implantées le long des voies et accolées à chaque entrée de lot.

Des stationnements ponctuels sont matérialisés le long des voies afin d'accueillir des véhicules supplémentaires. Ces emplacements ne peuvent servir, en aucun cas, pour le stockage ou le stationnement permanent de véhicules.

Le stationnement sur les trottoirs est interdit.

## 2.11 Espaces libres et plantations – espaces boisés classes

Ces prescriptions ont pour but :

- de permettre une image homogène à la fois sur les espaces publics et les espaces privés,
- de favoriser l'emploi de végétaux adaptés au sol sablo argileux et sablo graveleux et au climat du site,
- d'éviter l'utilisation de végétaux en décalage avec l'environnement général.

### 2.11.1 Les espaces verts en pleine terre

Les espaces verts devront être regroupés en surfaces significatives, non résiduelles, participant au mieux à l'intégration urbaine et paysagère des constructions dans l'environnement.

Chaque constructeur devra entretenir ces espaces libres en bon état de façon permanente et à ses frais, de manière à conserver le site dans un état satisfaisant et à ne pas nuire à la bonne tenue des terrains voisins.

Dans tous les cas :

- les essences plantées devront être conformes à la liste indicative des essences préconisées par la DDAF de la Vienne (cf. Annexe 2),
- la hauteur des arbres ne peut pas être limitée exagérément par la taille ou l'élagage,
- la distance des arbres avec les habitations devra être au moins égale à 4 mètres,
- les arbres devront s'intégrer à l'environnement local.

### 2.11.2 Les haies en façade de l'espace public et en limites séparatives

La plantation des haies, en façade avec l'espace public et en limites séparatives, devra se conformer à la liste indicative des essences préconisées par la DDAF de la Vienne (cf. Annexe 1), afin d'homogénéiser l'ensemble du quartier et être adaptée à la nature des sols.

Dans tous les cas, les haies mono-spécifiques sont interdites. Les végétaux tels que Thuya, cyprès de Leyland, et laurier palme sont interdits en façade de l'espace public.

## **– TITRE 5 – PRESCRIPTIONS TECHNIQUES**

## 1 – Bornage et clôtures

La commune de Naintré déclare avoir procédé, préalablement à la signature de la promesse de vente ou du compromis de vente, au bornage du terrain conformément aux dispositions de l'article L.111-5-3 du Code de l'urbanisme et que le descriptif du terrain mentionné dans ledit acte résulte de ce bornage.

Tout cessionnaire d'une parcelle contiguë à des lots non encore cédés par la commune de Naintré ne peut, en aucun cas, réclamer à celle-ci la moitié du coût d'établissement de la clôture. En revanche, tout constructeur sur une parcelle bénéficiant d'une clôture mitoyenne déjà existante a l'obligation de rembourser au constructeur voisin qui aura supporté les frais d'établissement de cette clôture, la moitié de la dépense engagée, dans les conditions de droit commun en matière de mitoyenneté.

## 2 – Desserte des terrains cédés ou loués

La limite des prestations dues par la commune de Naintré et la définition des obligations du constructeur au titre des divers réseaux de desserte des terrains cédés ou loués sont précisées dans le Titre 3, article 6.

Les ouvrages à la charge de la commune de Naintré seront réalisés par celle-ci, conformément aux prescriptions des documents d'urbanisme en vigueur, au dossier de ZAC et aux ajustements des programmes mis à jour et approuvés annuellement.

Sous réserve que d'autres délais ne soient pas fixés dans l'acte de cession ou dans ses annexes, la commune de Naintré s'engage à exécuter :

- dans les 6 mois de la cession ou de la location de chaque parcelle, d'une part, une voirie provisoire suivant le tracé de la voirie définitive et permettant l'accès à la parcelle cédée, et, d'autre part, les canalisations d'eau et d'électricité permettant une alimentation satisfaisante de ladite parcelle.
- tous les autres travaux de réseaux à sa charge dans les délais nécessaires pour assurer la desserte des bâtiments au fur et à mesure de leur mise en service, sous la réserve expresse que soient respectées les dispositions d'urbanisme en vigueur.
- la voirie définitive dans un délai de 6 mois après la date où tous les bâtiments prévus sur la zone seront terminés. Toutefois, lorsque l'aménagement de la zone fera l'objet d'un programme échelonné de réalisation par tranches, ce délai s'appliquera au périmètre concerné par la tranche considérée.

Toutefois, les délais prévus ci-dessus ne sauraient être opposés à la commune de Naintré si les travaux étaient rendus irréalisables du fait de la saison ou des intempéries.

## 3 – Sanction à l'égard de la commune de Naintré

En cas d'inexécution par la commune de Naintré des travaux qui lui incombent, dans les délais prévus et sauf dispositions particulières de l'acte de cession, le constructeur est en droit, après mise en demeure restée sans effet dans le délai d'un mois, de réclamer à la commune de Naintré une indemnité pour le préjudice direct, matériel et certain qui aura pu lui être causé du fait de la défaillance de la commune.

## 4 – Branchements et canalisations

En dehors des travaux prévus par les limites de prestations de la commune de Naintré (Titre 3 - article 6), l'acquéreur prendra à sa charge tous les branchements complémentaires utiles.

Jusqu'à la remise des ouvrages à la commune de Naintré ou aux sociétés concessionnaires, le constructeur devra, suivant le planning des travaux et conformément aux dispositions des plans joints au permis de construire, se brancher à ses frais sur les canalisations d'eau, de gaz, d'électricité, égouts, ... etc, établis par la commune de Naintré, et conformément aux avant-projets généraux approuvés par le service compétent.

Les points de raccordement sont fixés par les concessionnaires ou fermiers de réseaux et ne peuvent pas être modifiés par le constructeur. Les raccordements à l'intérieur des parcelles privées seront réalisés en souterrain.

Le constructeur aura le droit d'ouvrir des tranchées pour l'exécution de ces branchements. Ceux-ci, ainsi que les installations intérieures correspondantes, devront respecter les lois et règlements qui leur sont applicables et que le constructeur est réputé connaître.

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

Le constructeur 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 des indemnités de branchement à l'égout susceptibles de lui être réclamées par la collectivité ou le service public.

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

### 4.1. Branchements aux collecteurs d'eaux usées et d'eaux pluviales

Pour chaque construction, la séparation devra être assurée entre les eaux pluviales (ruissellement des toitures, des cours, drainages, ... etc) et les eaux usées.

L'infiltration des eaux pluviales à la parcelle devra se faire conformément aux prescriptions mentionnées en Annexe 4.

### 4.2. Branchement au réseau d'eau potable

La commune de Naintré réalise le réseau structurant d'eau potable. Les branchements au réseau public et les coffrets de comptage sont réalisés en limite des lots ou des macro-lots par la commune. Chaque constructeur doit réaliser son raccordement jusqu'au coffret de comptage dans le respect du service de l'eau et du règlement sanitaire Départemental.

### 4.3. Branchement au réseau électrique

L'acquéreur aura à sa charge les frais de branchement sur les câbles MT ou BT installés par la commune de Naintré, frais comprenant notamment la fourniture et la pose des boîtes de dérivation, des câbles de bouclage du raccordement, et, si besoin est, la construction, l'installation et l'entretien du poste de livraison à édifier en bordure des voies et desserte.

Un poste d'abonné pourra être éventuellement jumelé avec un poste de distribution publique ou d'alimentation de l'éclairage public ou avec un poste d'un autre abonné.

Lorsque des postes de transformation et de distribution publique d'électricité seront prévus sur leur terrain ou dans leurs bâtiments, les constructeurs devront mettre à la disposition du service public distributeur d'énergie électrique les terrains ou les locaux nécessaires.

L'implantation et les caractéristiques de ceux-ci devront être établies en accord avec ce service. Cette mise à disposition, qui se fera dans le cadre des textes réglementaires, fera l'objet de conventions particulières entre le service distributeur et le constructeur.

Le constructeur s'engage, en outre, à consentir à l'exploitant du service public, tous les droits nécessaires à l'équipement et à l'exploitation de ces postes de transformation, notamment celui d'établir et d'entretenir, en amont et en aval de ces ouvrages, toutes canalisations de raccordement aux réseaux, le libre accès, à tout moment, de son personnel et celui de ses entreprises, aux canalisations et aux locaux en cause, et les dégagements permanents permettant le passage du matériel.

Les engagements du constructeur, ci-dessus définis, ont été requis par la commune de Naintré tant à son profit qu'à titre de stipulation pour autrui au profit du service public. En conséquence, ce service pourra s'en prévaloir pour obliger directement le constructeur, au besoin par voie de justice, au respect de ses engagements, à moins que mieux ne lui plaise l'allocation de dommages-intérêts.

#### 4.4. Branchement au réseau de gaz

Les installations intérieures de distribution de gaz devront être réalisées suivant les règles de l'art, conformément aux prescriptions réglementaires et, en outre, à celles des DTU (documents techniques unifiés) en vigueur à la date de dépôt de la demande de permis de construire. Le constructeur aura à sa charge l'ensemble des frais de branchement au réseau principal gaz.

En temps opportun, et au plus tard avant exécution des travaux, le constructeur soumettra au service public distributeur de gaz, pour accord, le projet des installations qu'il se propose de réaliser.

Le constructeur s'engage à mettre gratuitement à disposition du service distributeur, les sols, terrains, locaux ad-hoc, nécessaires à l'établissement des ouvrages d'alimentation et de distribution de gaz, la pose des canalisations, l'implantation de postes de détente, de comptage ... etc. Le constructeur s'engage, en outre, à consentir à l'exploitant du service public, tous les droits nécessaires à l'accomplissement de ses obligations de concessionnaire de service public, c'est-à-dire la possibilité de :

- pouvoir faire accéder à tout moment son personnel et celui de ses entreprises aux canalisations et locaux en cause,
- disposer en permanence des dégagements permettant le passage du matériel.

Les engagements du constructeur, ci-dessus définis, ont été requis par la commune de Naintré tant à son profit, qu'à titre de stipulation pour autrui au profit de GDF. En conséquence, cet organisme pourra s'en prévaloir pour obliger directement le constructeur, au besoin par voie de justice, au respect de ses engagements, à moins que mieux ne lui plaise l'allocation de dommages-intérêts.

## 5 – Établissement des projets du constructeur, coordination des travaux

### 5.1. Établissement des projets du constructeur

Le constructeur devra établir ses projets en concertation étroite avec la commune de Naintré et lui communiquera le projet définitif pour accord préalable, dans le délai fixé au Titre 3 ci-avant.

La commune de Naintré établira les documents définissant l'utilisation du sol pour les îlots ou parcelles cédés ou loués. A ce titre, elle pourra notamment établir des plans masse indicatifs définissant le parti architectural et d'organisation, ainsi que les contraintes techniques particulières qui en procèdent.

Une mission d'architecte coordonnateur a été mise en place par la commune pour l'ensemble du projet de ZAC. Elle est menée par le Cabinet Créham qui s'assurera aux côtés de la commune, sans que sa responsabilité puisse être engagée à ce titre, que les prescriptions architecturales et environnementales ont été observées et que l'aspect extérieur des bâtiments que le constructeur se propose de construire ne peut nuire à l'utilisation des terrains voisins.

### 5.2. Coordination des travaux

Le raccordement aux voies et réseaux pourra être refusé si les ouvrages ne sont pas compatibles ou si les règlements n'ont pas été observés. Une vigilance particulière sera exercée pour le respect des dispositions relatives à l'implantation altimétrique des constructions par rapport aux voies (cf. Titre 4 - chapitre 2.4), à l'infiltration des eaux pluviales (cf. Annexe 4) et pour la protection des parkings du midi (cf. Titre 4 - chapitre 2.1.1).

Ces éléments devront notamment être inclus dans le projet définitif de construction transmis à la mairie de Naintré (cf. Titre 3 – chapitre 2). En aucun cas, la commune ne pourra être tenue d'apporter des modifications aux ouvrages qui lui incombent ou d'en modifier les plans.

## 6 – Exécution des travaux par les entrepreneurs

Préalablement au démarrage des travaux, un procès-verbal d'état des lieux sera établi contradictoirement entre la commune et l'acquéreur, par un constat d'huissier aux frais de l'acquéreur.

En cas de manquement d'un acquéreur ou d'un intervenant à la construction à l'une des obligations stipulée au présent cahier des charges de cession de terrain, une mise en demeure de remplir ses obligations lui sera adressée par lettre recommandée avec accusé de réception. Si cette mise en demeure n'est pas suivie d'effet dans le délai imparti, la commune pourra faire exécuter elle-même ces obligations aux frais du contrevenant.

Le futur acquéreur et ses entreprises ne devront occasionner aucune détérioration aux voies d'accès desservant le chantier. Toutes dispositions devront en conséquence être prises à cet effet et il est recommandé de prévoir une protection des bordures pendant la durée de chantier (bidime – sable).

Lorsque les voies d'accès ou de sortie du chantier déboucheront sur des voies de circulation importantes, la commune, directement ou par l'intermédiaire de son organisme de CSPS, aura la faculté d'édicter des prescriptions particulières pour sécuriser la circulation à l'entrée et à la sortie des véhicules de chantier.

Les entrepreneurs du futur acquéreur auront la charge des réparations des dégâts de toute nature causés par eux aux ouvrages réalisés par la commune (voirie, réseaux divers, aménagements ...), ainsi qu'à l'ensemble des ouvrages publics existants sur le site de l'opération.

En cas de défaillance des entrepreneurs pour le paiement des sommes réclamées à ce titre, la commune pourra en demander le paiement au futur acquéreur qui sera solidairement responsable des dégâts occasionnés par ses entrepreneurs.

Le futur acquéreur devra s'assurer que les entrepreneurs et leurs sous-traitants éventuels, intervenant pour son compte, aient souscrit une assurance de responsabilité civile d'une garantie suffisante. Cette garantie doit être illimitée pour les dommages corporels.

Les entrepreneurs et leurs sous-traitants éventuels devront remettre au futur acquéreur les attestations relatives aux polices dès notification du marché et en tout état de cause avant tout commencement d'exécution des travaux.

Ces attestations doivent émaner soit de mutuelles, soit de compagnies, soit d'agents généraux. Elles devront préciser les montants garantis, les franchises et les échéances de versement des primes.

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 du nombre de mètres carrés de plancher hors œuvre des programmes alloués à chaque acquéreur, tels qu'ils résulteront du permis de construire.

Il est rappelé que toute occupation du domaine public (installation de containers, dépôt de matériaux, pose de palissades...) doit faire l'objet d'une autorisation des services de police et de voirie municipale.

Le futur acquéreur devra, préalablement à l'ouverture de son chantier, fournir pour examen et accord de la commune, le plan des installations de chantier de ses entreprises, qui indiquera d'une façon précise l'emplacement :

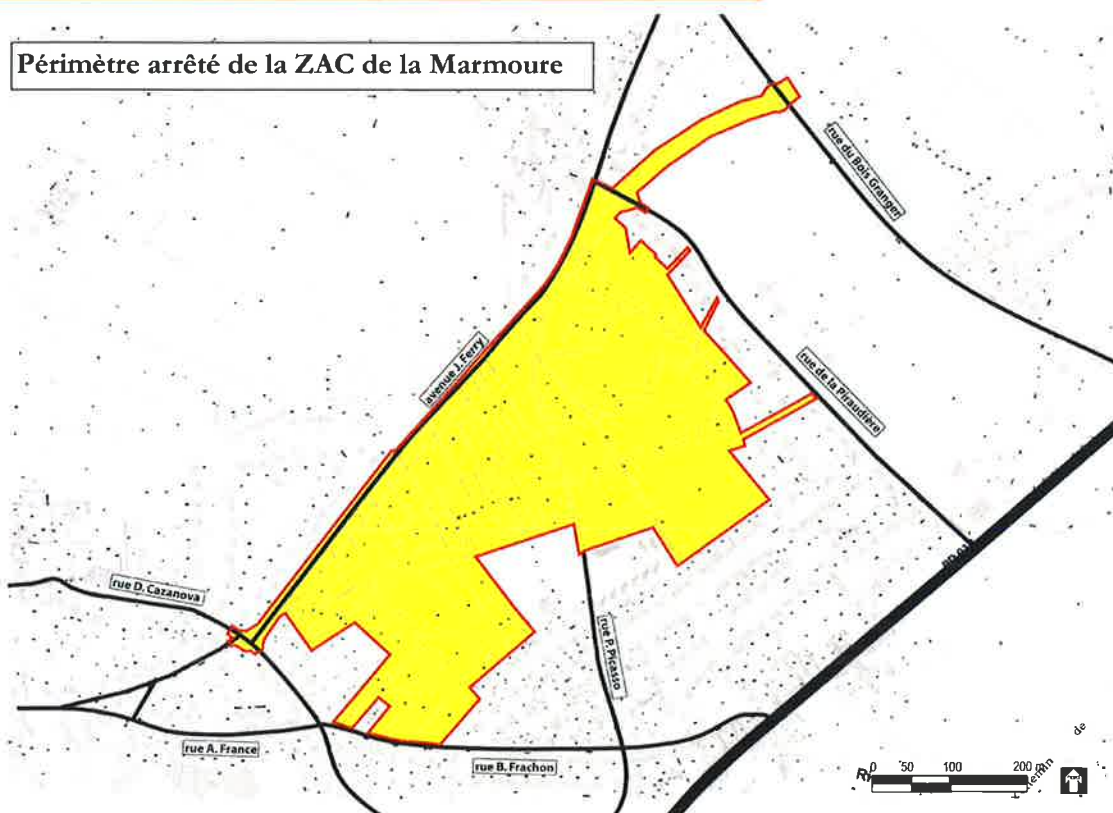
- des accès autorisés aux piétons et véhicules,
- des chemins de grue,
- des centrales à béton,
- des aires de stockage, manutention, déchargement...,
- des ateliers de ferrailage, de menuiserie, de coffrage,
- des bureaux, cantines, installations sanitaires, etc...,
- des lignes aériennes ou souterraines pour les alimentations en énergie depuis l'origine du raccordement jusqu'aux points de livraison, des clôtures de chantier et cheminements sécurisés.

Sans préjudice de l'application des dispositions législatives et réglementaires en vigueur, lorsque des travaux seront exécutés à proximité de lieux habités ou fréquentés, les acquéreurs et leurs entrepreneurs devront prendre à leurs frais et risques toutes dispositions nécessaires pour réduire, dans toute la mesure du possible, les gênes occasionnées aux usagers et aux voisins (difficultés d'accès et de circulation, bruit des engins, vibrations, fumées, poussières...).

L'assainissement du chantier, et notamment l'évacuation des eaux pluviales et usées, devra être effectué conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

## - ANNEXES -

ANNEXE 1 : PLAN DE DELIMITATION DE LA ZAC (EXTRAIT DU DOSIER DE CREATION)



CP

## **ANNEXE 2 : ORIENTATION D'AMENAGEMENT APPLICABLE A LA ZAC « LA MARMOURE »**

L'OAP applicable est celle du PLU approuvé à la date de délivrance des autorisations d'urbanisme.

## ANNEXE 3 : PALETTE VEGETALE



PREFECTURE DE LA VIENNE

Direction départementale des  
territoires de la Vienne

Service : Eau- Biodiversité

20, rue de la Providence  
B.P. 80 523  
86020 Poitiers Cedex

### Plantation de boqueteaux ou de haies arborées

Liste indicative des essences préconisées  
dans le département de la Vienne

#### I - Les contraintes à prendre en compte avant de planter :

##### \* Contraintes climatiques :

Du fait de son éloignement de la façade atlantique, le département de la Vienne est concerné par un climat océanique très atténué ; les influences continentales sont ainsi très marquées à l'Est du département et notamment dans le Montmorillonnais.

Le cumul annuel des précipitations présente une variabilité significative et passe de moins de 600 mm, ce qui est insuffisant pour de nombreuses espèces d'arbres, dans le Loudunais, à plus de 800 mm au contact de la Charente et des premiers contreforts du Limousin.

Quel que soit le secteur du département, il existe une **sécheresse estivale marquée** ainsi qu'une période de déficit pluviométrique en cours de printemps (le mois d'avril étant peu arrosé). Sauf si la réserve en eau du sol est importante, le choix d'essences rustiques, résistantes à une sécheresse estivale s'impose.

Le département est peu exposé aux problèmes de neiges lourdes : par contre, le risque de gel important doit être pris en compte (températures inférieures à -15 °C lors des hivers 1985/86, 2008/09, 2009/10) pour le choix des végétaux.

##### \* Contraintes de sol :

Les sols du département, et donc la végétation naturelle, sont largement influencés par une assise calcaire. Les essences calcifuges comme le châtaignier (ou le chêne liège présent ponctuellement sur le massif forestier de la Guérche et de la Groie) sont à réserver aux seuls terrains décarbonatés en surface.

Le problème le plus fréquemment rencontré est l'hydromorphie (engorgement du sol pouvant provoquer une asphyxie racinaire et une faible croissance voire une mort des végétaux). Ces phénomènes d'hydromorphie peuvent parfois être limités par des travaux de décompactage des sols, de drainage ou la plantation sur des ados.

La richesse chimique est le plus souvent suffisante sauf sur certains sols développés sur des matériaux détritiques (cas sur les plateaux de Moulière ou sur les sables qui entourent Châtelleraut).

Dans le cas des plantations urbaines ou sur parking, le volume de sol disponible pour les racines et la surface libre d'imperméabilisation doivent être évalués.

##### \* Contraintes de voisinage :

Il convient de prendre en compte les règles édictées par le Code civil (articles 670 à 673) et les Usages locaux de la Vienne (cf. pièce jointe) pour déterminer les distances de plantation minimales à respecter vis-à-vis des fonds voisins. Pour les particuliers ou les entreprises, les documents d'urbanisme (Plan Local d'Urbanisme mais aussi règlements de lotissement) peuvent apporter des précisions supplémentaires. Les nouvelles plantations ne doivent pas entraîner une perte de jouissance pour les tiers.

Il n'existe pas actuellement de réglementation des boisements dans le département de la Vienne.

- document réalisé par la DDT 86 - mise à jour : février 2015 -

CF

**\* Autres points à prendre en compte :**

**Paysage protégés / Monuments Historiques :** Les plantations d'arbres susceptibles de modifier le paysage existant sont soumises à l'aval de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) au sein des sites classés au titre la Loi de 1930 ou dans les périmètres de protection des monuments historiques.

**Exposition / situation topographique :** Lors d'un projet de plantation, les conditions d'exposition ou de drainage des terrains sont à prendre en compte (en général les terrains situés en pied de pente ou exposés à l'Est sont les plus favorables pour les arbres).

**Maladies :** certaines essences sont fortement sujettes à des pathologies et doivent être évitées en plantation. C'est le cas de l'aune glutineux (déperissements liés à un champignon pathogène : *phytophthora sp*), des ormes (la graphiose se manifestant encore de manière cyclique), de certains peupliers (*rouilles*, *puceron lanigère*...), des marronniers (brunissement estival du feuillage lié à la teigne minière *Cameraria ohridella*).

Les frênes sont sujet à un dépérissement dû à une maladie, la *chalarose*. Cette maladie très pathogène, apparue au début des années 90 en Pologne, est maintenant présente sur le quart nord-est du territoire national. Encore absente de la Vienne, **il est important d'en retarder son apparition en ne plantant plus de frêne**

**Dégâts causés par les animaux :** Lors d'une plantation en zone agricole, naturelle ou en bord de cours d'eau, la présence des animaux sauvages susceptibles de dégrader les jeunes arbres doit être prise en compte (pose de protections contre les rongeurs ou contre les chevreuils).

## **II - les essences recommandées en Vienne :**

Avant de finaliser un projet de plantation, il est conseillé de s'inspirer des essences poussant naturellement dans les haies et bois situés à proximité du projet.

Les essences citées ci-dessous sont des essences locales ou présentes de longue date dans le paysage de notre département. Peuvent aussi être utilisées dans les secteurs au caractère urbain plus marqué de nombreuses essences horticoles (en veillant toutefois à leur rusticité) en limitant l'usage à proximité du bâti de qualité des feuillages panachés ou pourpres...

Autour des bourgs, hameaux (au niveau des « péri villages ») et en secteur viticole, de nombreux arbres isolés étaient plantés. Ces arbres peuvent donner une identité forte au paysage local comme dans les plaines du Neuvilleois ou du Loudunais. Pour l'installation de nouveaux sujets, il est conseillé de choisir les essences traditionnelles comme le noyer commun et les fruitiers divers sur tige (amandier, cerisiers, pruniers...). Des vergers haute tige ont aussi été implantés le long de la vallée de la Vienne (Vouneuil-sur-Vienne, La Chapelle Moulière, Bonnes...).

Eventuellement, notamment dans les parcs, quelques résineux peuvent être introduits de manière ponctuelle : cèdre de l'Atlas, sapins méditerranéens, séquoias, pin laricio de Corse, pin sylvestre, pin maritime. L'Épicéa commun ou le Douglas sont inadaptés au climat local sauf sur les franges limousines.

### **A – Les arbres :**

#### **Sur coteaux (et sur les sols superficiels) :**

\* **en zone à caractère naturel :** chêne pubescent (voire chêne vert si exposition sud), érable de Montpellier (exposition sud), érable champêtre, érable sycomore (pied de pente, exposition nord), tilleul (pied de pente), charme (exposition est ou nord), fruitiers forestiers divers (alisier torminal, cormier, poirier et pommier sauvages), clone « résistant » de l'orme champêtre ...

\* **dans les zones au caractère plus urbain :** Micocoulier, arbre de Judée, amandier....

#### **En fond de vallée :**

\* **en zone à caractère naturel :** chêne pédonculé, tilleul, charme (sol drainant), érable sycomore (situation confinée), noyer commun (haie, terrains agricoles), noyer hybride, merisier...

**et plus proche de la rivière :** saules autochtones, peupliers (noirs, trembles, grisards...), aune glutineux (plantation déconseillée mais valorisation des sujets naturels)

\* **dans les zones au caractère plus urbain :** marronnier, platane, tulipier de Virginie, (cyprès chauve),...

#### **Sur les plateaux :**

chêne sessile (haies, bois), chêne pubescent, noyer commun (haie, terrains agricoles), érable champêtre, tilleul, charme (sol profond), fruitiers forestier divers (alisier torminal, merisier, cormier, poirier et pommier sauvages), clone « résistant » de l'orme champêtre, châtaignier (si sol décarbonaté)...

\* **dans les zones au caractère plus urbain :** marronnier, platane, mûriers...

- document réalisé par la DDT 86 - mise à jour : février 2015 -

\* dans les parcs : outre les contraintes de sols, il peut être recommandé de choisir les végétaux au sein d'une gamme caractéristique de l'époque de création du parc ou en adéquation avec le bâti proche. Outre les tilleuls (qui a souvent accompagné les ormes) ou les chênes, on peut implanter des végétaux comme les sophoras, ginkgos, févriers d'Amérique, marronniers, liquidambers, cèdres ou résineux de collection...

## **B – Les arbustes :**

\* en zone à caractère naturel : noisetier, charme, buis (coteaux calcaires), fusain d'Europe, sureau, aubépine, églantier, prunellier, ajonc d'Europe (sol acide), viorne aubier et lantane, troène commun, cornouiller sanguin, genévrier commun, bourdaine, camérisier à balais, chèvrefeuille, houx, if (*baies toxiques* !), groseillier commun, cerisier Ste Lucie, néflier, cognassier, épine vinette...

\* en zone au caractère plus urbain : les mêmes + lilas, arbre de Judée, arbousier (baies comestibles), cytise ( ! *baies toxiques* ! ), seringat, rosiers divers, lilas des Indes (exposition chaude), groseilliers à fleurs, eleagnus, laurier noble, laurier-tin, romarin, cotoneaster, ceanothus, pyracanthas, spirées, althéas, forsythia...

### **A déconseiller et proscrire en zone naturelle et agricole et pour les aménagements publics :**

- les plantations de haies monospécifiques à base de thuyas, cyprès de Leyland ou laurier palme.
- les essences envahissantes pour le milieu naturel : faux vernis du Japon (ailanthe), arbre aux papillons (buddleia), renouée du Japon, robinier,...

## **III – conseils techniques :**

Les plantations doivent être réalisées en règle générale pendant le repos végétatif : de novembre à mars. Les plantations les plus précoces donnent souvent les résultats les meilleurs.

Il est préférable pour la majorité des espèces d'utiliser des plants jeunes (de 1 à 3 ans) en racines nus ou en petite motte ; la plantation de sujets plus âgés impose des dispositions particulières (travail du sol sur un volume important, paillage et arrosage obligatoires pendant au moins deux années, installation de tuteurs).

Un paillage biodégradable (paille naturelle, Bois Raméal Fragmenté, compost, feutre ou dalles...) est recommandé. Si un paillage plastique est utilisé pour la plantation d'une haie, celui-ci devra être enlevé après 3 ou 4 saisons de plantation pour permettre la germination de ligneux spontanés, la densification progressive de la haie et assurer sa pérennité (les semis naturels pouvant assurer le renouvellement progressif des végétaux plantés).

Pour les arbres tiges, en cas d'exposition très chaude ou pour les espèces possédant une écorce fine (merisier, tilleul, ...), une protection des jeunes troncs contre les rayons du soleil peut être requise pour éviter des brûlures et des nécroses du tronc.

Les protections contre les rongeurs ou les cervidés, les liens nécessaires au tuteurage devront être enlevés pour éviter des blessures de la tige.

Pour avoir un effet visuel plus rapide et éviter des effets de transparence, planter les haies sur deux ou trois rangs.

### **Diversité biologique :**

La plupart des haies ou des boisements sont composés de plusieurs espèces ; les plantations monospécifiques sont en général à éviter (sauf pour certaines formes architecturées comme les chamilles).

Cependant, il convient notamment en zone rurale de ne pas tomber dans l'excès inverse : on rencontre rarement plus d'une dizaine d'espèces d'arbres dans une haie ou un boisement dit spontané et il est inutile de vouloir planter trop d'espèces différentes sauf à obtenir un effet « arboretum » totalement artificiel.

Il est recommandé de limiter le nombre des essences introduites mais par contre de gérer les plantations de manière à favoriser l'installation d'une biodiversité locale.

Le respect et la valorisation du recré ligneux spontanée permettra à des espèces locales comme l'aubépine, le lierre, les ronces de s'installer progressivement... ces espèces sont souvent essentielles pour permettre la nidification et la nutrition des oiseaux.

Pour les projets de grande ampleur en zone rurale (par exemple, création de coulées vertes), il est conseillé de faire appel à des pépiniéristes spécialisés pouvant proposer des « contrats de culture » permettant de planter des végétaux dont l'origine locale sera avérée.

Pour augmenter les fonctions de nutrition et d'abri assurées par les haies, il est nécessaire de permettre la floraison et la fructification des espèces ligneuses : une emprise suffisante doit être prévue pour éviter une taille tous les ans (de nombreuses essences ne fructifiant que sur du bois de 2 ou 3 ans) au moins pour la partie sommitale de la haie. Le farnier est préférable au broyeur surtout sur les bois anciens.

- document réalisé par la DDT 86 - mise à jour : février 2015 -

CP

#### ANNEXE 4 : INFILTRATION DES EAUX A LA PARCELLE

L'infiltration des eaux pluviales devra être obligatoirement réalisée avec un puisard.

Les dispositifs d'infiltration des eaux à la parcelle devront être conçus et réalisés de façon à permettre leur vérification au stade du permis de construire et lors de la visite de conformité des ouvrages exécutés. A cet effet ils devront comporter un regard verrouillable et visible. La buse devra avoir un diamètre de 1m.

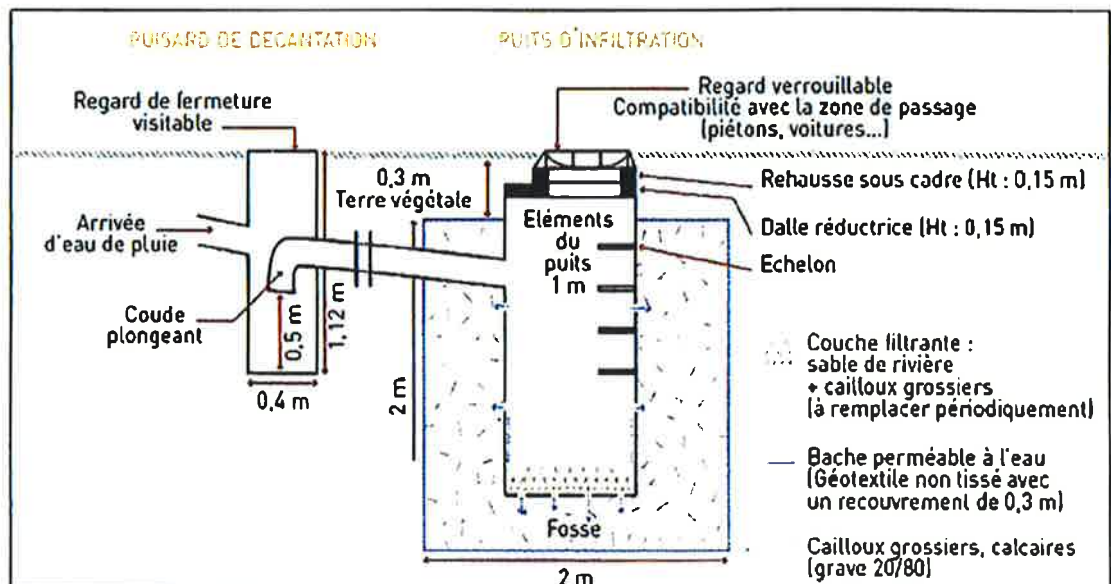
Les dispositions suivantes seront appliquées sur chaque lot (sauf si le pétitionnaire demande et justifie d'autres dispositions alternatives préalablement acceptées par la commune). Les eaux des toitures seront recueillies et regroupées de façon à être infiltrées avec :

- soit un puits d'infiltration d'un volume minimal de stockage de  $4\text{m}^3$ , avec une surface d'infiltration minimale de  $11\text{m}^2$ ,
- soit deux puits d'infiltration d'un volume minimal de  $2\text{m}^3$  chacun, avec une surface d'infiltration minimale de  $7,3\text{m}^2$  chacun.

La localisation des puisards doit éviter la proximité de végétaux importants.

Le nettoyage du puits doit être régulièrement effectué (fréquence recommandée : au moins 2 fois/an) et la couche filtrante doit être renouvelée si nécessaire.

Schéma de principe d'un puits d'infiltration.



## ANNEXE 5 : REGLEMENT DU PLU

A la date d'approbation du présent document, le règlement de la zone du PLU applicable sur la ZAC la Marmoure est celui de la zone AU1a\*. S'y substituera d'office le règlement de la zone applicable au périmètre de la ZAC, à l'issue de toute procédure de modification ou de révision du PLU rendue exécutoire.

\*Zone à Urbaniser à vocation d'habitation (AU1, AU2,).



## ANNEXE 6 : PLAN DES PRESCRIPTIONS URBAINES SUR LES LOTS 48 A 54

### PLAN DES PRESCRIPTIONS URBAINES

