



COMMUNE DU PLESSIS-GRAMMOIRE

Ecoquartier de la Pelleterie

Cahier des charges



CAHIER DES CHARGES DE CESSION DES LOTS

Article 1 – OBJET DU PRESENT CAHIER DES CHARGES

L'objet du présent cahier des charges est :

- de définir les conditions de cession des terrains situés à l'intérieur du périmètre du lotissement communal de la Pelleterie,
- de fixer les servitudes ainsi que les droits et obligations de l'aménageur/lotisseur, de la commune du Plessis-Grammoire et de l'acquéreur,
- de fixer les règles d'utilisation et d'entretien des terrains.

Article 2 - FORCE OBLIGATOIRE DU PRESENT CAHIER DES CHARGES

a) Les règles ci-dessus visées s'imposeront :

- dans les rapports du lotisseur et des propriétaires des lots ;
- dans les rapports des propriétaires entre eux, et ce, sans limite de durée.

Le cahier des charges est opposable à, et par quiconque, détient ou occupe à quelque titre que ce soit, même à titre d'héritier, donataire ou de bénéficiaire d'apport en société, tout ou partie du lotissement.

A cet effet, il doit être rappelé dans tout acte translatif ou locatif des parcelles par reproduction in extenso à l'occasion de chaque vente ou location, qu'il s'agisse d'une première vente ou de reventes.

b) Le respect des règles du cahier des charges est assuré par tout propriétaire du lotissement.

En cas de transgression et de différend, le tribunal de grande instance est compétent pour connaître de toute action en exécution forcée, notamment en démolition, et allouer tous dommages-intérêts.

c) Tout propriétaire d'un terrain est subrogé aux droits du lotisseur. Il peut exiger de tout autre propriétaire, l'exécution des conditions imposées auxquelles celui-ci aurait contrevenu.

Par suite, tout litige entre propriétaires doit se vider directement entre eux, sans que, jamais et sous aucun prétexte, le lotissement en tant que tel puisse être mis en cause.

CONDITIONS PARTICULIERES IMPOSEES AUX ATTRIBUTIONS DES LOTS

Chapitre I : CONDITIONS DE CESSION

Article 3 – OBJET DE CESSION

Plan des parcelles – groupage et division de lots :

La cession de chaque lot est consentie en vue de l'édification de constructions qui devront répondre aux prescriptions :

- du PLU approuvé et en vigueur,
- du cahier des charges de cession.

Les acquéreurs prendront les lots à eux vendus dans l'état où ils se trouvent au jour de l'entrée en jouissance.

La construction de plusieurs logements sur un même lot est interdite, à l'exception des lots destinés à la construction de logements aidés.

Les subdivisions de lots sont également interdites sauf pour les parcelles destinées à la construction de logements aidés ou lorsqu'elles consistent à détacher une partie d'un lot pour le rattacher à un lot contigu.

Article 4 - MESURE ET BORNAGE

Le lotisseur devra, préalablement à la mise en vente des lots, faire procéder au mesurage et au bornage des lots par M. BUNEL, géomètre-expert à Angers. Un plan régulier de chaque lot sera dressé par ledit géomètre-expert et devra obligatoirement être annexé à l'acte de vente.

Ce plan définira les limites du lot, sa contenance définitive et devra être utilisé pour établir le plan de masse annexé à la demande de permis de construire.

Avant la signature de l'acte de vente, l'acquéreur pourra à ses frais, faire vérifier le plan et le bornage de son lot.

L'acquéreur devra remettre ce plan à son constructeur et à l'entreprise de maçonnerie qui procédera à l'implantation de la construction.

L'acquéreur aura à sa charge la réimplantation de toute borne déplacée ou arrachée postérieurement à la signature de l'acte.

Article 5 - DELAIS D'EXECUTION

L'acquéreur devra :

1° Commencer sans délai, dès la signature de la promesse d'achat, les études de la totalité des bâtiments pour lesquels le terrain lui est cédé. En cas d'opération d'habitat groupé, il devra communiquer à la commune son projet définitif de construction un mois au moins avant la date souhaitée pour le dépôt de la demande de permis de construire.

2° Transmettre un dossier complet du projet de demande de permis de construire à la mairie par courriel au plus tard dans un délai de 3 mois à compter de la signature de l'acte de vente et un mois avant le dépôt du permis de construire. La demande de permis de construire devra indiquer la côte NGF de la dalle.

Pour tout projet déposé, la mairie accuse réception par courriel ou par courrier et transmet le dossier à l'urbaniste conseil. Celui-ci dispose de 15 jours ouvrés à compter de la date d'accusé réception électronique du projet pour transmettre à la mairie un avis-conseil.

L'urbaniste-conseil a pour mission de vérifier la prise en compte des prescriptions du règlement et du cahier des charges de cession dans chaque projet. Il portera un intérêt particulier aux ombres portées afin de favoriser l'ensoleillement des bâtiments et l'intimité des constructions les unes par rapport aux autres

En cas de problème de conformité du projet ou de suggestion(s) visant à son amélioration, l'urbaniste conseil, après en avoir informé la mairie, prend contact avec l'acquéreur pour expliquer les éléments à revoir ou à améliorer. Les mêmes délais s'appliquent à partir de la transmission du projet de permis de construire modifié prenant en compte les remarques de l'urbaniste conseil.

L'avis conseil positif est transmis par courriel à la mairie avec une demande d'accusé réception électronique. Par retour, la mairie en informe l'acquéreur.

L'avis conseil de l'urbaniste-conseil ne saurait engager sa responsabilité ni celle de la commune. L'acquéreur restant légalement seul responsable en tant que maître d'ouvrage de son projet, de ses études, des ses choix comme du respect de ses obligations.

3° Déposer sa demande de permis de construire dans un délai d'un mois à compter de l'obtention de l'avis conseil de l'urbaniste. Un délai particulier peut être négocié pour les opérations d'habitat groupé.

4° Entreprendre les travaux d'aménagement et de construction dans un délai de trois mois à compter de la délivrance du permis de construire. Un délai particulier peut être négocié pour les opérations d'habitat groupé.

5° Réaliser l'ensemble des travaux objets du permis de construire (construction, finitions, aménagements extérieurs clôture) dans un délai de 24 mois à compter de l'ouverture du chantier (Déclaration d'Ouverture de Chantier faisant foi). L'exécution de cette obligation sera considérée comme remplie par la présentation de l'attestation de non-contestation de la déclaration d'achèvement et la conformité des travaux (DAACT), signée par la mairie de la commune du PLESSIS-GRAMMOIRE.

Article 6 - PROLONGATION EVENTUELLE DES DELAIS

Les délais d'exécution prévus au cahier des charges 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 la durée de l'empêchement sont à la charge de l'acquéreur.

Les difficultés d'obtention d'un financement ne sont pas considérées comme constituant des cas de force majeure dans la mesure où la promesse d'achat inclura une clause suspensive relative au financement de l'opération (terrain + bâtiment).

Toutefois, seront considérés pour l'application du présent article comme constituant des cas de force majeure, les retards non imputables à l'acquéreur dans l'octroi des prêts prévus par la législation relative aux logements aidés.

Si, passé ce délai, l'acquéreur n'a pas donné suite aux prescriptions de la mise en demeure, l'aménageur pourra résoudre la promesse d'achat ou la vente.

Chapitre II : DISPOSITIONS AFFERENTES AUX EQUIPEMENTS COMMUNS

Article 7- PROPRIETES DES EQUIPEMENTS COMMUNS ET ESPACES PUBLICS

Dès leur achèvement, les espaces verts et réseaux communs du lotissement seront transférés dans les domaines privé ou public de la Commune du PLESSIS-GRAMMOIRE, et directement pris en gestion par la Commune.

Article 8 - DROITS ET OBLIGATIONS DES ACQUEREURS

Lors de la signature de l'acte authentique et préalablement à tout démarrage des travaux, il sera procédé entre l'aménageur et l'acquéreur à l'établissement d'un état des lieux. A la demande de l'acquéreur il pourra être dressé par huissier à la charge de celui-ci.

Ce document relatera aussi bien les abords du lot vendu (voirie, réseaux divers, espaces verts, tout aménagement en général, etc..) que celui du terrain lui même et de ses équipements (amorces de branchements, coffrets, etc...).

A défaut d'état des lieux préalable, l'acquéreur sera réputé avoir reçu le lot vendu et les abords en parfait état sans qu'il puisse ultérieurement établir la preuve contraire.

Un nouvel état des lieux interviendra, à l'initiative de la commune, si elle le juge nécessaire, à la fin des travaux entrepris par l'acquéreur. Cet état des lieux contradictoire pourra être dressé par huissier si la commune ou l'acquéreur en font la demande, les frais d'huissier étant à la charge de l'acquéreur. Il permettra de constater les éventuels dommages occasionnés par l'acquéreur et de ses entrepreneurs qu'ils auront à remettre en état.

Pendant toute la durée du chantier, l'acquéreur devra :

- interdire aux différents entrepreneurs le stockage de tous matériaux sur palette ou en vrac sur l'emprise des chaussées, ou espaces verts, ou une autre parcelle.
- interdire la manipulation de béton sur l'emprise de la chaussée et le déversement des coulées de laitance vers les collecteurs d'assainissement.
- Faire protéger par tous les moyens les bordures de chaussées pour permettre le passage des engins de chantier et de tous les véhicules lourds.

- Faire prendre toutes précautions pour renforcer l'emplacement des stabilisateurs des engins de levage, que ce soit sur la chaussée ou les espaces verts.
- Interdire aux véhicules de fort tonnage de rouler en dehors de la voirie provisoire ou des voiries définitives.
- L'utilisation de grue sera privilégiée afin d'éviter les dommages.
- Procéder à une récupération de leurs déchets (DIB, DIS) en vue de leur traitement dans des centres agréés.

Les entrepreneurs de l'acquéreur ne pourront pénétrer sur la parcelle sur laquelle ils ont à intervenir que par l'accès figurant au plan d'aménagement de la zone. Lors du terrassement, la terre végétale (sur une épaisseur de 20 cm environ) devra être conservée et stockée sur le terrain en vue de sa réutilisation lors de l'aménagement du jardin.

Les entrepreneurs de l'acquéreur auront la charge d'assurer le nettoyage des voiries en cas de dépôt de terre par les véhicules de chantier et les réparations des dégâts causés par eux aux ouvrages de voiries, de réseaux divers et d'aménagement en général exécutés par l'aménageur ou d'autres propriétaires du lotissement.

L'acquéreur devra imposer ces obligations et ces charges aux entrepreneurs participant à la réalisation de ses bâtiments et travaux par l'insertion des clauses nécessaires dans les marchés.

En cas de dégâts aux équipements publics ou aux autres propriétaires, le lotisseur se retournera contre le ou les entrepreneurs pour la réparation des dommages. En cas de défaillance de l'entrepreneur, le lotisseur pourra se retourner contre l'acquéreur qui sera tenu solidairement et indivisiblement responsable des dégâts occasionnés par ses entrepreneurs et ce sans aucune limite.

Pour faire face au cas où l'auteur des dégâts n'aurait pas pu être déterminé, une retenue de garantie de 1000 € (mille euros) par logement envisagé sera versée à l'aménageur au moment de la signature de l'acte authentique de vente. Cette somme sera consignée chez le Notaire en attendant l'achèvement du lotissement. Les réparations seront alors assurées par le lotisseur qui se fera rembourser par le notaire sur cette somme consignée. Pour les opérations d'habitat groupé, des dispositions particulières pourront être négociées : elles seront alors mentionnées dans l'acte de vente.

Après réalisation de l'ensemble des constructions la somme restante sera reversée aux acquéreurs, en fonction des dépenses de réparation et de reprise qui auront été mises à leur charge par le lotisseur.

Au titre des relations entre le lotisseur et ses ayants droits, il est convenu que les espaces verts, sis au droit d'une parcelle, en accompagnement de voirie, pour la partie comprise entre la chaussée et la limite privative, seront en attendant la réalisation des plantations, nettoyées et maintenues en état de propreté par les acquéreurs de la parcelle correspondante, que les acquéreurs autoriseront l'accès à leur terrain dans une bande de 3m par rapport à la limite avec la voirie au lotisseur ou à toute entreprise missionnée pour la réalisation des travaux de voirie définitive : pose de bordures....

Chapitre III : PRESCRIPTIONS TECHNIQUES PARTICULIERES

Article 9 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS

L'implantation de la construction devra être prévue afin que le niveau du rez-de-chaussée de la construction ne dépasse pas de plus de 50 cm du terrain aménagé. Le rez-de chaussée de la maison ne devra pas en tout état de cause être inférieur à 15 cm par rapport au niveau de l'axe chaussée.

Les aménagements extérieurs seront réalisés afin qu'il n'y ait pas d'effet de butte. Ces dispositions devront apparaître clairement au dossier du permis de construire.

Article 10 – RECONNAISSANCE DES SOLS

Le lotisseur a fait procéder à des études préliminaires de reconnaissance des sols. Les études sont à disposition de l'acquéreur, cependant elles ne dispensent pas celui-ci de procéder à ses propres sondages et étude de sols préalablement à l'édification des constructions par lui.

La commune n'est tenue d'aucune garantie, soit de l'état du sol ou du sous-sol.

Article 11 - RACCORDEMENT DES RESEAUX, COLLECTE DES DECHETS ET TELECOMMUNICATION

L'acquéreur fera son affaire personnelle de tous contrats et abonnements à passer avec les concessionnaires des réseaux.

11 – 1 Réseaux, gestion des eaux pluviales :

L'acquéreur devra se raccorder sur les canalisations d'amenée d'eau, électricité, égouts, etc.... établies par le lotisseur.

En application du Code de la Santé Publique la mise en place de toilettes sèches n'est pas autorisée car les futures constructions de l'Ecoquartier sont situées dans un secteur d'assainissement collectif.

Après remise des ouvrages, ces travaux seront soumis aux règlements applicables à chacun des réseaux et que le constructeur est réputé connaître.

A partir du moment où les égouts seront installés à proximité des lots, l'acquéreur devra à ses frais assurer le raccordement au réseau public par canalisation étanche pour l'évacuation de ses eaux usées. Les travaux feront l'objet d'une vérification par Angers Loire Métropole.

Les eaux pluviales de chaque lot devront se raccorder au réseau public d'eaux pluviales.

L'acquéreur ne devra pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, sauf à disposer de système de récupération d'eaux pluviales devant être enterré ou non visible depuis la voie publique. La récupération des eaux pluviales dans des cuves de stockage enterrées est fortement encouragée.

Dans le cadre d'une utilisation de l'eau pluviale pour un usage domestique, le réseau devra être distinct de celui d'eau potable et cette utilisation devra respecter la réglementation en vigueur.

11 – 2 Electricité

L'acquéreur aura à sa charge les frais de raccordement sur les câbles basse tension installés par l'aménageur dans un coffret ou en attente.

11 – 3 Piliers et citerneaux

Les coffrets devront être réalisés en limite de voie publique et en limite séparative. Ils devront être intégrés au pilier prévu à cet effet par la commune (il intégrera la boîte aux lettres et le numéro de la maison).

Les emplacements des piliers et citerneaux, nécessaires aux raccordements aux différents réseaux d'évacuation ou de distribution, sont fermes et définitifs et ne pourront faire l'objet d'aucune modification ou déplacement. L'acquéreur devra en tenir compte lors de l'implantation de son ou ses accès.

Le plan masse joint à la demande de permis de construire devra faire apparaître les différents réseaux.

Le libre accès aux citerneaux et piliers devra être assuré en permanence.

11 – 4 Boîtes aux lettres

Les piliers prévus par la commune pour intégrer les coffrets et citerneaux intégreront également les boîtes aux lettres et les numéros de la maison posés dans ses piliers. Ils n'installeront pas de numéros de maison autres que ceux fournis par le lotisseur.

11 – 5 Les déchets ménagers

Les déchets ménagers devront être déposés dans les molocks prévus à cet effet dans le lotissement

Le dépôt des déchets ménagers est interdit en bord de voie publique sous peine d'amende

Les riverains en proximité de l'éco quartier de la Pelleterie pourront utiliser les conteneurs enterrés.

11 – 6 Les composteurs

Chaque acquéreur est incité à s'équiper d'un composteur.

Les composteurs ne devront pas être perceptibles depuis l'espace public.

11 – 7 Paraboles

Les paraboles sont tolérées mais elles devront se faire aussi discrètes que possible et ne pas dépasser une circonférence de 0,8 m de diamètre.

Elles devront être dissimulées de la vue du domaine public, elles pourront être implantées, soit dans des « redans » de constructions, soit dans les jardins côté fond de lot. Dans ce cas, la hauteur du trépied et de la parabole ne dépassera pas 1,5 m par rapport au terrain naturel.

Les paraboles sur les façades visibles du domaine public (voirie / espaces verts) ou toitures des constructions sont interdites.

Article 12 - CAS PARTICULIERS DES ANNEXES ET DEPENDANCES A LA CONSTRUCTION PRINCIPALE

Préaux

L'implantation de préaux sur sa parcelle est recommandée pour le stationnement des véhicules et devra être réalisée en recul de la rue (3 mètres) et de manière préférentielle au nord de l'habitation.

Abris simples pour animaux

La réalisation de clapiers, poulaillers, volières et chenils au sein des lots cessibles est interdite. En revanche, il pourra être convenu avec une association de quartier et dans le respect des attentes de la commune du Plessis-Grammoire la réalisation de poulaillers, au sein de l'espace public.

Chapitre IV : LES SERVITUDES

Article 13 – SERVITUDES DU LOTISSEMENT

13 - 1 Accès aux piliers techniques

Une servitude d'accès pour permettre l'accès direct et permanent aux piliers techniques disposés à l'entrée des lots et en retrait de l'alignement des voies (pilier intégrant les coffrets de branchements sur les réseaux). L'élévation de toute clôture ou tout portillon entre l'espace public et ces piliers est interdite.

13 – 2 Servitude de tour d'échelle

Dans le cas de l'édification d'une construction en limite d'une propriété riveraine, cette dernière sera grevée d'une **servitude dite de « tour d'échelle »**. Cette servitude ne pourra pas s'exercer à n'importe quel moment. Elle devra être située dans le temps, après accords des parties, et les dommages occasionnés, le cas échéant, par des travaux, devront être réparés par le bénéficiaire de la servitude au propriétaire de la parcelle.

13 – 3 Servitude de plantations

Le fait d'acquérir un lot vaudra pour l'acquéreur l'engagement de supporter le surplomb éventuel sur sa propriété des arbres ou arbustes plantés par le lotisseur dans le cadre de l'aménagement du lotissement (en bordure de voie ou bordure de propriété riveraine), ainsi que les arbres existants situés soit sur le domaine privé riverain ou sur les espaces communs (voies, espaces verts). L'entretien, l'élagage sera assuré selon les règles du code civil.

13 – 4 Lignes électriques aériennes

Le lot 46 est grevé d'une servitude d'implantation de poteau électrique en béton et de surplomb de ligne aérienne haute tension.

L'acquéreur de la parcelle devra maintenir en permanence un accès direct au poteau.

13 – 5 Réseau électrique, eau...

Les acquéreurs ne pourront s'opposer au passage des canalisations d'eau d'assainissement, d'électricité ou de télécommunications devant, pour des raisons techniques, traverser éventuellement leur terrain et aux servitudes qui en résulteront. Cette servitude concerne en particulier les parcelles 37 et 38.

13– 6 Secours

L'acquéreur devra accepter le libre passage sur la propriété de tous les services incendie et de secours.

Chapitre V : UTILISATION ET ENTRETIEN

Article 14 : CONSERVATION ET ENTRETIEN DES CLOTURES & DES PLANTATIONS REALISES DANS LE CADRE DU PRE-VERDISSEMENT, AMENAGEMENT PAYSAGER ET ENTRETIEN SUR LA PARCELLE

Les clôtures réalisées par la commune dans le cadre du pré-verdissement, avant cession des lots, devront être conservées et entretenues (taille et arrosage notamment) par les acquéreurs des lots concernés, à savoir :

- Clôtures des limites de parcelles donnant sur la "coulée verte" ou sur des "espaces verts" : lots n° 5, 17 à 21, 25, 26, 34, 41 à 45, 51 à 54,
- Clôtures des limites de parcelles donnant sur le bassin de collecte des eaux pluviales à l'est : lots n° 15 à 17 et 34 à 37,
- Clôtures des limites de parcelles donnant sur l'espace des sports et loisirs à l'ouest : lots n° 21 à 25 et 48 à 51

L'entretien porte sur l'ensemble des végétaux (de part et d'autre de la clôture).

Le renouvellement ou remplacement occasionnel de ces clôtures devra respecter les caractéristiques de la clôture initialement implantée. Les plantations initiales ne font l'objet d'aucune garantie de la part de la commune.

Les aménagements paysagers réalisés dans le cadre du pré-verdissement autour des abris de jardins devront également être entretenus. Le renouvellement ou remplacement occasionnel de ces aménagements devra respecter les caractéristiques de ceux initialement réalisés.

Pour les lots donnant sur les voies publiques de desserte interne au lotissement, conformément au règlement de lotissement, la bande de terrain inconstructible située entre la limite d'emprise de la voirie publique et la construction doit rester ouverte sur le domaine public. Elle fera l'objet d'un pré-verdissement par la commune en limite de lot et devra être conservée et entretenue en espace paysagé. La clôture est interdite dans la bande de 3 m définie à compter de la limite d'emprise de la voirie publique. Elle devra être réalisée à l'alignement de la façade ou du pignon de la construction principale donnant sur la voie publique.

Les clôtures pré-implantées en limite de l'aire de jeux communale pour les lots n°21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 48, 49, 50 et 51 ; en limite de la rue des Moissonneurs pour les lots n°1 à 4, 27 et 28, en limite de la rue des Quatre Vents pour les lots n°37 et 38 et en limite de l'espace public pour les lots n°25 et 26, pourront être doublées par un support éventuel d'une hauteur maximum de 1,50 m soit en grillage soit en croisillons en bois non peints ou en panneaux bois non peints d'une hauteur de 1,80 m maximum, sous réserve de respecter un recul d'un mètre par rapport à la limite du domaine public.

Les autres clôtures pré-implantées pourront être également doublées par un support éventuel mais dans la limite d'une hauteur de 1,20 m soit en grillage soit en croisillons de bois non peint, sous réserve de respecter un recul d'un mètre par rapport à la limite du domaine public.

Pour tous les lots :

Les plantations d'arbres de haute tige devront privilégier des essences locales et être disposées de manière à limiter les effets de masques solaires pour les façades de construction du lot proprement dit mais également des lots voisins.

Une surface de l'ordre de 50 % de la superficie totale du terrain devra être conservée en espaces non imperméabilisés.

Article 15 - CAS PARTICULIERS DU STATIONNEMENT ET DES AIRES DE STATIONNEMENT

Pour les constructions individuelles à usage d'habitation il devra être prévu au moins deux places de stationnement sur le lot.

Les différentes aires de stationnement pourront être utilisées par les résidents et les visiteurs. Le cas échéant, elles pourront être couvertes par la commune en vue d'une production d'électricité photovoltaïque.

Il est interdit d'encombrer et de stationner sur les voies du lotissement et de gêner la circulation sur celles-ci.

Article 16 - TENUE GENERALE

L'exercice d'une profession libérale est soumis à l'autorisation du lotisseur.

Toute publicité ou affichage sont interdits, sous réserve des exceptions suivantes : plaques professionnelles, panneau indiquant qu'une maison est à vendre ou à louer et pour les panneaux dits de chantier.

Il est également interdit tout dépôt ou stationnement prolongé de caravane, camion, camping car etc.

L'acquéreur devra entretenir ses 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.

CONDITIONS SPECIFIQUES RELATIVES A LA DEMARCHE D'ECO-QUARTIER

Le projet a été conçu dans un esprit de développement durable que le présent cahier des charges vient conforter.

Article 17 - FAVORISER LE LIEN SOCIAL ET L'ACCESSIBILITE DES PERSONNES A MOBILITE REDUITE

La commune du Plessis-Grammoire s'engage à mettre en œuvre des aménagements et équipements dans le but de favoriser les rencontres et le lien social sur le futur quartier. A ce titre, sont envisagés la réalisation :

- De jeux pour enfants,
- D'un espace de rencontre au cœur du quartier intégrant un théâtre de verdure,
- De jardins partagés avec 2 points d'eau (alimentés, le cas échéant, par le système de distribution mis en place-ci-dessus). A noter que l'espace dédié aux jardins partagés pourrait en cas de sous utilisation évoluer vers de l'espace public et donc être réintégré ainsi à la coulée verte.

Ces espaces de rencontre ne seront pas destinés exclusivement aux habitants du quartier mais pourront également être fréquentés par les habitants de la commune.

La Commune du Plessis-Grammoire souhaite également veiller à une bonne accessibilité de ces espaces par les personnes à mobilité réduite.

A ce titre, il sera demandé également aux porteurs de projets de veiller dans le cadre de leurs constructions et leurs aménagements à cette prise en compte de l'accessibilité des personnes à mobilité réduite (par exemple, largeur de portes suffisantes pour le passage d'un fauteuil roulant...).

Article 18 - DES MATERIAUX RESPECTUEUX DE L'ENVIRONNEMENT

La commune du Plessis-Grammoire souhaitant inscrire la réalisation de ce quartier dans une démarche d'Eco-Quartier, les acquéreurs sont soumis à un certain nombre d'exigences :

- L'utilisation du PVC et en menuiserie est autorisée si le PVC est recyclable,
- **L'utilisation en clôture d'un grillage plastifié et/ou de poteaux plastifiés est à éviter,**
- L'utilisation de matériaux de construction écologiques pour un habitat sain est encouragée,
- L'appel à des filiales locales pour limiter les flux de transports est encouragé,
- Le recours à des produits ISO 14021 sera privilégié. Cette norme définit les exigences pour la déclaration environnementale des produits, sous la seule et entière responsabilité du fabricant (Utilisation réduite des ressources, Energie récupérée, Réduction des déchets, Consommation réduite d'énergie, Consommation réduite d'eau, Allongement de la durée de vie d'un produit, Réutilisable ou rechargeable, Conçu pour être désassemblé, Compostable, Degradable, Recyclable, Contenu en recyclé)
- Le recours à des produits bénéficiant d'écolabels sera privilégié (distinguent les produits dont l'impact sur l'environnement est réduit : NF Environnement (France) ou Ecolabel Européen)
- Un choix de produits spécifiques bénéficiant d'une certification environnementale sera également privilégié comme par exemple :
 - FSC : assure que la production d'un produit à base de bois (ex. meuble) a respecté des procédures censées garantir la gestion durable des forêts.
 - PEFC : visant à contribuer à la gestion durable des forêts.

La commune du Plessis-Grammoire s'engage de son côté à réaliser des choix de mobiliers urbains en respect de ces principes de respect de l'environnement.

Article 19 – LIMITER LA CONSOMMATION D'ENERGIE

Afin de réduire la consommation d'énergie, il sera globalement demandé à chacun des résidents de l'éco-quartier :

- De favoriser la compacité du bâtiment,
- De favoriser la mitoyenneté,
- D'orienter sa construction de manière à optimiser autant que possible une exposition sud de la façade principale,
- D'éviter de générer des masques solaires pour sa propre opération mais également pour les constructions voisines,
- De prévoir les protections solaires adaptées,
- De réduire l'exposition du bâtiment aux vents,
- D'utiliser des équipements de chauffage et de régulation performants, avoir recours aux énergies renouvelables,
- De favoriser certaines solutions techniques par exemple ampoules économes, choix de produits électroménagers basse consommation...
- D'éviter les gaspillages (exemple : éclairage raisonné, minuteurs...),
- Un choix de produits spécifiques bénéficiant d'une certification environnementale sera également privilégié, comme par exemple :
 - Energy Star : équipements efficaces en terme de rendement énergétique.
 - TCO : Définit les standards en termes d'ergonomie, d'émissions, d'énergie et d'écologie pour matériel de bureau et écrans plats.

Article 20 – RESPECT DU CYCLE NATUREL DE L'EAU ET DE LA BIODIVERSITE

L'économie de la ressource en eau étant une priorité, les futurs résidents devront rechercher à baisser de 30% leur consommation d'eau potable par rapport à une consommation dite 'classique' de cette ressource (soit 110 l par personne en référence à la consommation actuelle sur le secteur d'Angers Loire Métropole). Afin de viser cet objectif, il est par exemple proposé à chacun des résidents de l'éco-quartier :

- De réduire sa consommation d'eau potable par la mise en place de diffuseurs aux robinets ainsi que de compteurs différenciés (usages ménagers),
- de veiller à un usage modéré de l'eau potable à usage de loisirs ou de jardin. La récupération de l'eau de pluie à des fins d'usage domestique ou pour l'arrosage d'espaces verts, de jardins ou potagers est en ce sens vivement recommandée. Elle sera alors réalisée dans les conditions fixées à l'article 14-2 du présent cahier des charges (cf. réseaux). Dans le cadre d'un usage sanitaire domestique, l'usage d'eaux pluviales devra être réalisé dans le respect de la réglementation en vigueur. Les réseaux eau potable et eaux de pluies doivent être sans aucune interconnexion et le réseau des eaux de pluie destiné à l'usage sanitaire doit être équipé d'un comptage permettant d'appliquer la redevance assainissement.

Afin de réguler et de mieux gérer les eaux pluviales sur le quartier, les résidents sont également invités dans le cadre de leur projet à s'engager sur une limitation de l'imperméabilisation de la parcelle, par exemple :

- par le choix de matériaux perméables (allée d'accès à l'entrée de sa maison, accès automobile au préau...),
- par la limitation de la distance entre la voie publique et l'aire de stationnement et/ou le préau sur la parcelle,
- par le choix de toitures-terrasses végétalisées sur tout ou partie de l'habitation.

En tout état de cause, il sera demandé au minimum de respecter l'article 17 du règlement du lotissement qui demande qu'une surface de l'ordre de 50 % de la superficie totale du terrain soit conservée en espaces non imperméabilisés (les toitures-terrasses végétalisées pouvant être assimilées à des surfaces non imperméabilisées).

L'objectif étant de préserver la biodiversité et la ressource en eau, il est fixé comme objectif de proscrire l'usage des produits phytosanitaires, notamment des désherbants chimiques. Afin de respecter cet objectif, il sera demandé à chacun des résidents de l'éco-quartier de s'orienter vers d'autres alternatives telles que :

- un choix des matériaux de sol adapté, que l'on peut désherber mécaniquement, ou qui ne nécessite pas d'être désherbé (enherbement par exemple),
- le paillage systématique des plantations à l'aide de produits naturels : paille de blé, paille de chanvre, végétaux broyés, BRF, feutre de coco ou de jute... Ce paillage limite le développement des plantes indésirables, et économise les arrosages,
- des produits naturels de traitement, ou des associations végétales limitant les attaques parasitaires ou les maladies...

Toujours dans le même objectif, la réalisation de piscines au chlore est interdite. Il sera demandé aux résidents de l'éco-quartier désireux de disposer d'une piscine de privilégier les piscines naturelles.

Article 21 – GESTION DES DECHETS

Les futurs résidents devront veiller à une bonne gestion des déchets, quels qu'ils soient :

- Les déchets de chantier doivent être limités, il s'agit d'en produire le moins possible, notamment en effectuant des plans de calepinages afin de limiter les chutes et calculer au mieux les besoins.
- Les déchets doivent être triés selon les modalités de tri mis en place par la collectivité.
- Les déchets verts doivent être évacués en décharge spécialisée, ou compostés sur place dans le dispositif approprié. L'usage de ce compost comme engrais est vivement conseillé et remplace l'engrais chimique.
- Une mutualisation du compostage des déchets verts est envisagée sur le site des jardins partagés, et sera réutilisable par la suite par les utilisateurs des dits jardins.