

Cahier des charges – PA 9 – PA 10
Lotissement de l'Orme du Payrat
Communauté d'agglomération du Grand Cahors
Cahors - Lot

CAHIER DES CHARGES

Lotissement de l'Orme du Payrat
2011



Cahier des charges – PA 9 – PA 10
Lotissement de l'Orme du Payrat
Communauté d'agglomération du Grand Cahors
Cahors - Lot

**Cahier des charges – PA 9 – PA 10
Lotissement de l'Orme du Payrat
Communauté d'agglomération du Grand Cahors
Cahors - Lot**

OBJET DU CAHIER DES CHARGES

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - DESIGNATION DES TERRAINS

ARTICLE 2 - APPLICATION DU CAHIER DES CHARGES ET DU REGLEMENT

ARTICLE 3 - RESPECT DE LA REGLEMENTATION

ARTICLE 4 - CLASSEMENT DES LOTS

TITRE II - LES CONDITIONS RELATIVES A LA VENTE

ARTICLE 1 - OBJET DE LA CESSION

ARTICLE 2 - DESIGNATION DES LOTS

ARTICLE 3 - PRIX ET FRAIS DE VENTE

ARTICLE 4 - DELAI DE CONSTRUCTION

TITRE III - LES CONDITIONS RELATIVES A L'AMENAGEMENT

ARTICLE 1 - TRAVAUX DE VOIRIE

ARTICLE 2 - LIMITATION DE VITESSE

ARTICLE 3 – ENTRETIEN

ARTICLE 4 – SERVITUDES

ARTICLE 5 – RESEAUX

ARTICLE 6 - EAU PLUVIALE

ARTICLE 7 – ECLAIRAGE EXTERIEUR

ARTICLE 8 – STATIONNEMENTS - ENTREES DE PARCELLES

ARTICLE 9 – PLANTATIONS

TITRE V : LA JOUISSANCE DES LIEUX

ARTICLE 1 - USAGE DES LOTS

ARTICLE 2 - RESPECT DES SERVITUDES

ARTICLE 3 - ESPACES ET EQUIPEMENTS COLLECTIFS

TITRE IV : LES CONDITIONS RELATIVES A LA CONSTRUCTION

ARTICLE 1 – CHANTIER

ARTICLE 2 - DROITS DES PROPRIETAIRES

**ARTICLE 3 - DEMARCHE ENVIRONNEMENTALE DEVELOPPEMENT
DURABLE**

ARTICLE 4 – RAPPORT A L'ESPACE PUBLIC

ARTICLE 5 – DROIT AU SOLEIL

ARTICLE 6 – MATERIAUX

ARTICLE 7 – NUANCIER

ARTICLE 8 – EQUIPEMENTS DIVERS

TITRE V : LA JOUISSANCE DES LIEUX

ARTICLE 1 - USAGE DES LOTS

ARTICLE 2 - LES LOCAUX A USAGE PROFESSIONNEL

ARTICLE 3 - RESPECT DES SERVITUDES

ARTICLE 4 - ESPACES ET EQUIPEMENTS COLLECTIFS

ARTICLE 5 - TRI DES DECHETS

ANNEXES

OBJET DU CAHIER DES CHARGES

Le présent cahier des charges fixe les devoirs et les droits réciproques du lotisseur et des acquéreurs entre eux sur le lotissement de l'Orme du Payrat réalisé par la Communauté d'agglomération du Grand Cahors.

Le présent cahier des charges est divisé en 5 parties :

- La première partie " Dispositions générales " définit l'objet du cahier des charges, la désignation des terrains et les principes de gestion du parc,
- La deuxième partie " Conditions relatives à la vente " définit les droits et obligations concernant la cession des terrains,
- La troisième partie " Conditions relatives à l'aménagement " définit les droits et obligations concernant l'aménagement des terrains,
- La quatrième partie " Construction " définit les droits et obligations concernant l'édification de constructions sur les terrains,
- La cinquième partie " Jouissance des lieux " définit les droits et obligations concernant l'usage des terrains.

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - DESIGNATION DES TERRAINS

Le lotisseur offre à la vente 19 496 m² de terrain divisible en 27 lots et 3 ilots.

ARTICLE 2 - APPLICATION DU CAHIER DES CHARGES ET DU REGLEMENT

Les prescriptions du présent cahier des charges ainsi que du règlement seront insérées intégralement par les soins du notaire ou de la partie la plus diligente dans tout acte translatif de propriété ou locatif des terrains et/ou des constructions, qu'il s'agisse soit d'une première cession, soit de cessions ou de locations successives.

ARTICLE 3 - RESPECT DE LA REGLEMENTATION

L'application du cahier des charges ne peut en aucun cas faire obstacle au règlement du lotissement.

Le lotisseur et les acquéreurs s'engagent à respecter les prescriptions et les dispositions du règlement et toutes les modifications qui seraient apportées par l'administration et par la collectivité.

Toute infraction à la réglementation sur les lotissements sera passible de sanctions prévues en la matière par le Code de l'Urbanisme.

Par ailleurs, les règlements de police généraux départementaux ou municipaux sont applicables sur le territoire du lotissement.

ARTICLE 4 - CLASSEMENT DES LOTS

Le lotissement a un caractère résidentiel, il doit être édifié, sur chacun des lots, des constructions à usage d'habitation et leurs annexes définies à l'article 1 - titre II du règlement du lotissement, avec possibilité d'annexer, dans le même corps de bâtiment, un local à usage professionnel (professions libérales, artisanales et services uniquement) dans les conditions prévues au présent règlement.

TITRE II - LES CONDITIONS RELATIVES A LA VENTE

ARTICLE 1 - OBJET DE LA CESSION

La cession ou la location seront consenties en vue de la construction d'un programme de bâtiment défini dans l'acte de cession ou de location.

Les bâtiments privés édifiés sur le lotissement de l'Orme du Payrat auront pour vocation principale l'habitation.

ARTICLE 2 - DESIGNATION DES LOTS

Les terrains seront vendus au mètre carré. Un bornage du terrain et un plan correspondant seront réalisés par un géomètre avant tout acte de vente. Ce plan de bornage sera joint à l'acte de vente.

Les superficies des lots seront celles qui figureront sur les plans annexés aux actes notariés.

La garantie de constructibilité qui est donnée par le bureau d'études géologiques pour l'ensemble du lotissement ne pourra être opposée au lotisseur à propos de l'état du sol ou du sous sol d'une parcelle particulière, pour le seul motif tiré de l'existence de difficultés inconnues sur les autres lots.

ARTICLE 3 - PRIX ET FRAIS DE VENTE

Tout acquéreur prendra le lot dans l'état où il se trouve le jour de la vente, sans prétendre à aucune indemnité ou diminution de prix pour raison dudit état ou pour tout autre motif.

Les frais de bornage et d'établissement du plan correspondant seront avancés par le lotisseur et seront compris dans le prix de vente des lots.

La vente une fois réalisée, le plus ou le moins de contenance réelle des lots vendus ne pourra, en aucun cas, donner lieu à une augmentation ou diminution de prix, ni à aucune espèce de réclamation, sous réserve que la différence ne soit pas supérieure à 1/20^{ème} de la surface totale du lot.

Le prix de cession ou de location du terrain et/ou des constructions est fixé par la collectivité. Ce prix figurera dans l'acte de cession ou de location.

ARTICLE 4 - DELAI DE CONSTRUCTION

Les acquéreurs des lots sont tenus de procéder dans le délai de deux ans, à la construction. Ce délai est compté à partir de la signature du contrat de vente.

TITRE III - LES CONDITIONS RELATIVES A L'AMENAGEMENT

ARTICLE 1 - TRAVAUX DE VOIRIE

Le lotisseur exécutera conformément au programme de travaux et à ses éventuelles modifications, tous les travaux d'aménagement de l'espace public, de voirie publique et de desserte des lots.

ARTICLE 2 - LIMITATION DE VITESSE

La vitesse sera limitée à 30 km / h sur l'ensemble des voies internes.

ARTICLE 3 – ENTRETIEN

Le lotisseur est tenu d'entretenir tous les espaces collectifs, les voiries lui appartenant ainsi que les lots non vendus, suivant les besoins, avec des engins ne risquant pas de dégrader la chaussée de la voirie du lotissement.

Les lots non aménagés ne pourront pas être utilisés comme décharge. Cette obligation s'applique aux acquéreurs tant que les travaux de construction ne sont pas entrepris.

ARTICLE 4 – SERVITUDES

Les acquéreurs souffriront sans indemnité les servitudes frappant le lot dont ils sont propriétaires.

ARTICLE 5 – RESEAUX

Les acquéreurs devront, suivant le planning des travaux, et conformément au permis de construire, se brancher à leurs frais sur les canalisations d'eau, de gaz, d'électricité et d'assainissement, mises en place par le lotisseur.

Ces branchements ainsi que les installations intérieures correspondantes devront respecter les lois et règlements en vigueur. Les acquéreurs feront leur affaire de tous contrats et abonnements à passer avec les services publics.

ARTICLE 6 - EAU PLUVIALE

Cahier des charges – PA 9 – PA 10
Lotissement de l'Orme du Payrat
Communauté d'agglomération du Grand Cahors
Cahors - Lot

Toutes les solutions proposées par les acquéreurs des lots seront étudiées, dans la mesure où elles vont dans le sens d'une démarche environnementale et du développement durable.

Les acquéreurs doivent installer un système de récupération des eaux pluviales d'au moins 1000 litres.

Le trop plein du système mis en place sera raccordé en amont de l'amorce du branchement d'eaux pluviales réalisé au droit des lots.

Les réserves d'eau non enterrées doivent être masquées par des clins de bois ou un écran végétal.

Toutes les canalisations participant à l'installation de la collecte des eaux pluviales seront différenciées des autres canalisations.

ARTICLE 7 – ECLAIRAGE EXTERIEUR

Afin de respecter la démarche de développement durable, l'éclairage artificiel extérieur doit être traité avec soin.

Les luminaires mis en place par les futurs acquéreurs des lots doivent être économes en énergie ou utiliser l'énergie solaire pour leur fonctionnement. Les luminaires ne doivent pas polluer la voûte céleste. L'éclairage doit être orienté vers le sol.

ARTICLE 8 – STATIONNEMENTS - ENTREES DE PARCELLES

Les stationnements visiteurs sont situés au niveau des accès au lotissement.

Les accès parcelles seront positionnés dans la logique du projet de construction

Pour les parcelles numérotées 1 à 16 (sauf lot 15) et l'îlot I :

L'accès piéton au droit de l'entrée ne devra pas faire plus de 1,40 m de large.

Les accès véhicules feront 2,5 m de large ou et 3,3 m de large pour répondre à la réglementation sur l'accessibilité.

L'ensemble ne devra pas conduire à imperméabiliser plus de 36 m² de surface.

Toutes ces zones seront traitées en castine stabilisée et les pentes conduiront à renvoyer les eaux de ruissellement dans les zones enherbées ou végétalisées internes à la parcelle.

Pour les parcelles numérotées 15, 17 à 27, pour les îlots II et III :

L'accès piéton au droit de l'entrée ne devra pas faire plus de 1,40 m de large.

Cahier des charges – PA 9 – PA 10
Lotissement de l'Orme du Payrat
Communauté d'agglomération du Grand Cahors
Cahors - Lot

Les accès véhicules feront 2,5 m de large ou et 3,3 m de large pour répondre à la réglementation sur l'accessibilité.

L'ensemble ne devra pas conduire à imperméabiliser plus de 72 m² de surface.

Les pentes conduiront à renvoyer les eaux de ruissellement dans les zones enherbées ou végétalisées internes à la parcelle.

Les portails et portillons seront fixés sur des potelets métalliques intégrés à la clôture.

Les réseaux seront en attente au pied ou dans les murets techniques situés au droit de chaque parcelle.

ARTICLE 9 – PLANTATIONS

A proximité des façades orientées Sud et Ouest, il est recommandé de planter des espèces à feuilles caduques pour laisser passer les rayons du soleil en hiver et protéger la façade en été.

Arbres

Aubépine - Crataegus
Aulne - Vergne - Alnus
Cerisier - Prunier - Prunus
Charme - Carpinus
Chêne - Quercus
Cytise - Laburnum
Erable - Acer
Février - Gleditsia
Frêne - Orne - Fraxinus ornus
Genévrier - Juniperus communis, media
Hêtre - Fagus
Marronnier - Aesculus
Micocoulier - Celtis
Noisetier - Coudrier - Avelinier - Corylus
Noyer - Juglans
Pommier - Malus
Sophora
Sorbier - Sorbus
Tilleul – Tilia

Arbustes

Amélanchier - Amelanchier
Arbre aux papillons - Buddleja
Buis - Buxus
Bignone - Campsis
Cassissier - Groseillier - Ribes
Céanothe - Ceanothus

Cahier des charges – PA 9 – PA 10
Lotissement de l'Orme du Payrat
Communauté d'agglomération du Grand Cahors
Cahors - Lot

Ciste - Cistus
Corête - Kerria
Cotonéaster - Cotoneaster
Deutzia - Deutzia
Fusain - Euonymus
Forsythia - Forsythia
Gattilier - Vitex agnus-castus
Genêt - Genista
Genêt d'Espagne - Spartium
Hélianthème - Helianthemum
Hibiscus
Jasmin - Jasminum
Laurier - Laurus
Laurier rose - Nerium oleander
Lavande - Lavandula
Lilas - Syringa
Millepertuis - Hypericum
Nerprun - Rhamnus
Pommier - Malus sargentii, sieboldii
Potentille arbustives - Potentilla
Renouée - Polygonum
Romarin - Rosmarinus
Rosiers - Rosa rugosa
Santoline - Santolina
Sauge de Jérusalem - Phlomis fruticosa
Seringa - Philadelphus
Sorbaria - Sorbaria
Spirée - Spiraea
Sureau - Sambucus
Symphorine - Symphoricarpos
Troène - Ligustrum
Viorne - Viburnum
Yucca - Yucca

Grimpantes - Vivaces - Annuelles - Rocaille

Acanthe - Acanthus spinosus
Achillée - Achillea filidendulina
Agérates - Ageratum houstonianum
Alysses - Alyssum
Alysse annuelle - Lobularia maritima
Amarantine - Gomphrena globosa
Babiane - Babiana
Bergénie - Bergenia
Campanule (nain)- Campanula
Célastre - Celastrus orbiculatus
Cheiranthus cheiri

Cahier des charges – PA 9 – PA 10
Lotissement de l'Orme du Payrat
Communauté d'agglomération du Grand Cahors
Cahors - Lot

Chèvrefeuille - Lonicera
Chrysanthème - Marguerite - Chrysanthemum
hosmariense
Clématite - Clematis *
Colchique - Colchicum
Crocus
Dictame de Crête - Origanum dictamnus
Doronic - Doronicu
Edelweiss - Leontopodium alpinum
Erysimum helveticum
Giroflée - Matthiola
Glaïeul - Gladiolus
Gloire de neige - Chionodoxa
Gloire du soleil - Leucocoryne ixioïdes
Gypsophile - Gypsophila paniculata, repens
Hélianthème - Helianthemum
Hélénie - Helenium
Humea elegans
Immortelle - Xeranthemum annuum
Iris
Lavatère - Lavatera trimestris
Lis - Liliun regale
Muscari
Molène - Verbascum
Narcisse - Narcissus
Oeillet - Dianthus (nana)
Oeillets d'Inde - Rose d'Inde - Tagetes
Panicauts - Eryngium
Passiflore - Passiflora caerulea
Pavot - Papaver burseri
Reine marguerite - Callistephus chinensis
Saponaire - Saponaria ocymoides
Sauge - Salvia horminum, nemorosa
Saxifrage - Saxifraga *
Scabieuse du caucase - Scabiosa caucasica
Scille - Scilla
Sidalcée - Sidalcea
Souci - Calendula officinalis
Statice - Limonium sinuatum
Tulipes - Tulipa
Thym - Thymus caespititius
Véronique - Veronica spicata *(rocaïlle)
Vigne vierge - Parthenocissus
Zephyranthes
Zinnia

Cahier des charges – PA 9 – PA 10
Lotissement de l'Orme du Payrat
Communauté d'agglomération du Grand Cahors
Cahors - Lot

Implantation des haies et des clôtures par rapport à l'espace public.

Toutes les clôtures grillagées auront une hauteur maximale de 1,20 m et seront intégrées au cœur de haies vives.

Pour les constructions implantées à 5 m de la limite avec l'espace public, le bâti servira de clôture, pouvant être accompagné d'une clôture grillagée intégrée dans une haie vive.

Pour les constructions implantées à 10 m de la limite avec l'espace public, la clôture devra s'implanter en limite de propriété avec l'espace public.

Les clôtures des limites latérales doivent être implantées au droit de la limite séparative.



Cahier des charges – PA 9 – PA 10
Lotissement de l'Orme du Payrat
Communauté d'agglomération du Grand Cahors
Cahors - Lot



TITRE IV : LES CONDITIONS RELATIVES A LA CONSTRUCTION

L'avis de l'architecte conseil du lotissement sera recueilli avant tout dépôt de permis de construire.

Conformément au contenu de l'acte de cession de lot, tout terrain non construit dans les deux ans sera rétrocédé à la collectivité au prix de cession.

La superficie des lots sera garantie après l'établissement du plan d'arpentage et de bornage par un Géomètre expert.

ARTICLE 1 – CHANTIER

Les matériaux de construction en cours d'utilisation et seulement pendant le chantier pourront être déposés sur le terrain des lots intéressés mais en aucune façon sur les espaces communs. De même, les manipulations nécessitées par le chantier seront interdites hors des lots.

Avant toute demande de certificat d'achèvement des travaux sur un lot, chaque loti sera tenu de remettre en état, sous contrôle du lotisseur, les parties communes qui auraient été dégradées par tous travaux entrepris sous sa responsabilité.

ARTICLE 2 - DROITS DES PROPRIETAIRES

Les acquéreurs devront s'assurer que la construction de l'immeuble qu'ils envisagent ne porte pas atteinte aux droits des

autres propriétaires. Ces propriétaires ne pourront pas toutefois imposer des conditions dérogatoires ou opposées aux prescriptions du règlement du lotissement qui auraient pour effet d'interdire la construction.

ARTICLE 3 - DEMARCHE ENVIRONNEMENTALE DEVELOPPEMENT DURABLE

Le lotissement s'intègre dans une démarche environnementale et responsable. Les projets de construction devront donc respecter cette exigence dont quelques points essentiels sont ici rappelés.

Pour garantir le confort d'habitation et la qualité de l'architecture des bâtiments, une surface minimale de baies vitrées de 1/6 de la surface habitable est nécessaire.

Les ponts thermiques à la liaison des parois en contact avec l'extérieur devront être supprimés.

Un chauffe-eau solaire thermique pourra fournir l'eau chaude sanitaire à moins que les constructions ne soient équipées d'un chauffe-eau thermodynamique ou d'une chaudière à microcogénération.

Le coefficient Bbio qui rend compte de la qualité de la conception et de l'isolation du bâtiment, indépendamment du système de chauffage sera l'indicateur de référence dans la conception de la construction afin de valoriser la conception bioclimatique (éclairage naturel, surfaces vitrées au sud...) et l'isolation performante.

Le traitement de l'étanchéité à l'air de l'enveloppe sera particulièrement soigné dans le strict respect des réglementations en vigueur.

ARTICLE 4 – RAPPORT A L'ESPACE PUBLIC

Les règles du code civil régissent l'implantation.

**Pour les lots dont la bande Non ædificandi est de 5m
(Lots 1 à 6, îlot I, lots 9 à 14)**

Cahier des charges – PA 9 – PA 10
Lotissement de l'Orme du Payrat
Communauté d'agglomération du Grand Cahors
Cahors - Lot

Une façade de la construction sera implantée à 5 m de l'alignement à la rue.

Aucune construction ne sera admise dans une bande de 0 mètre à 5 mètres de la rue.

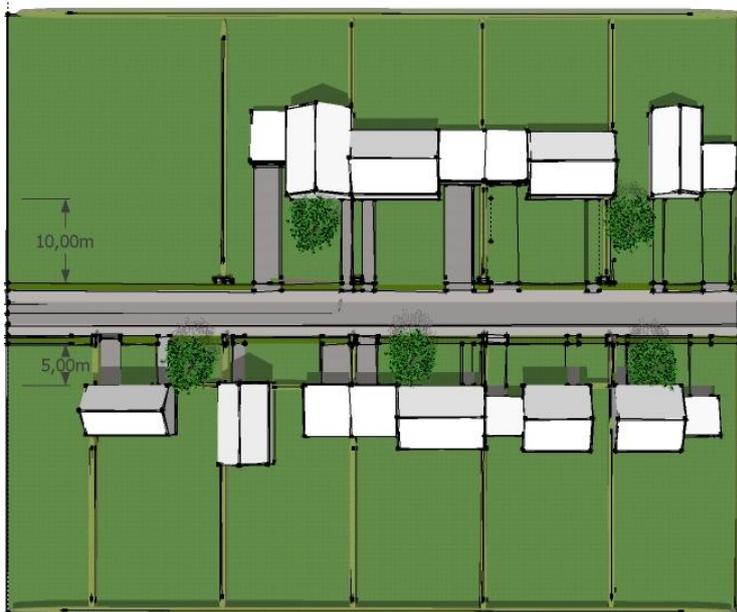
La partie revêtue située entre la construction et l'espace public des zones non clôturées, consacrée aux stationnements et à l'accès de l'habitation n'excédera pas 36 m²

Pour les lots dont la bande Non ædificandi est de 10m
(Ilot II, lots 17 à 20, îlot III, lots 21 à 27)

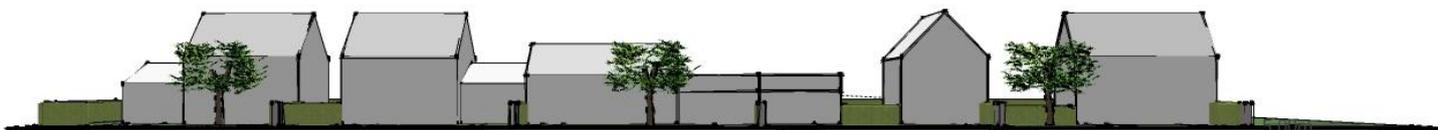
Une façade de la construction sera implantée à 10 m de l'alignement à la rue.

Aucune construction ne sera admise dans une bande de 0 mètre à 10 mètres de la rue.

La partie revêtue située entre la construction et l'espace public des zones non clôturées, consacrée aux stationnements et à l'accès de l'habitation n'excédera pas 72 m².



Hypothèses d'implantations des constructions sur les parcelles





ARTICLE 5 – DROIT AU SOLEIL

Dans le cadre du développement durable, un droit au soleil pour l'ensemble des futurs acquéreurs doit être respecté. Ainsi, chaque acquéreur, lors de la réalisation de son projet de construction doit prendre en compte les masques, l'orientation, l'exposition par rapport au soleil et par rapport aux voisins. Il faudra ainsi faire attention à la hauteur des constructions et à la taille des arbres à planter.

ARTICLE 6 – MATERIAUX

Dans le cadre du développement durable, l'utilisation du bois dans la construction est fortement recommandée, notamment, l'utilisation d'essences locales : le robinier, le chêne et le châtaignier.

Les appareillages en pierre doivent être appareillés en pierre de pays
Toutes imitations de matériaux telles que fausses pierres, faux appareillages de briques, incrustation de pierres sont interdites.

ARTICLE 7– NUANCIER

Le nuancier suivant présente une gamme de couleurs issues de l'observation des éléments naturels et architecturaux environnant le site.

Il constitue un support pour le choix et la cohérence des couleurs dans le lotissement des enduits, bardages, couvertures, menuiseries et ferronneries.

Cahier des charges – PA 9 – PA 10
Lotissement de l'Orme du Payrat
Communauté d'agglomération du Grand Cahors
Cahors - Lot



ARTICLE 8 – EQUIPEMENTS DIVERS

Les paraboles doivent être fixées sur les murs pignons ou posées au sol, la disposition en saillie sur les cheminées, toitures, faîtage ou balcon est interdite. La teinte devra être mat et se rapprocher de celle de l'élément support afin de réduire l'impact visuel, la couleur blanc pur étant interdite.

Les climatisations et autres systèmes aérothermiques doivent être implantés contre un mur, posés sur le sol ou sur tout autre support permettant de réduire leur impact visuel et sonore.

Lorsque les équipements type panneaux solaires ou panneaux photovoltaïques sont liés à la couverture, ils doivent être soit parallèles à la toiture, soit intégrés à celle-ci.

TITRE V : LA JOUISSANCE DES LIEUX

ARTICLE 1 - USAGE DES LOTS

Il ne peut être fait aucun autre usage des lots que celui défini dans le règlement du lotissement.

Toute activité susceptible de nuire à la tranquillité ou de troubler la jouissance des lieux est interdite.

Cette prohibition concerne notamment les installations incommodes ou insalubres.

Aucun dépôt d'immondices ou de fumier n'est toléré. Aucune installation nauséabonde n'est admise.

Les décharges de déchets sont proscrites sur les lots.

Les propriétaires devront user de leur lot de manière à ne pas nuire au repos et à la tranquillité de leurs voisins. L'extérieur des constructions doit être constamment tenu en excellent état de propreté et d'entretien dans le respect du règlement. Les parcelles de terrain devront être tenues en bon état et conserver un aspect agréable.

ARTICLE 2 - LES LOCAUX A USAGE PROFESIONNEL

Les locaux à usage professionnel sont autorisés dans la mesure où il n'engendre pas de nuisance sonore, olfactive et visuelle (stockage et ou stationnement extérieur par exemple).

ARTICLE 3 - RESPECT DES SERVITUDES

Les propriétaires des lots devront respecter les servitudes de visibilité instituées en vertu des textes réglementaires.

Les propriétaires devront souffrir sans indemnités, l'apposition sur leurs clôtures ou leurs constructions, de toutes inscriptions et la mise en place de toutes installations d'intérêt commun.

Les acquéreurs ne pourront utiliser que les branchements réalisés au droit de leur lot.

ARTICLE 4 - ESPACES ET EQUIPEMENTS COLLECTIFS

Les espaces communs, voies et ouvrages d'intérêt collectif sont à la disposition des propriétaires des lots, qui peuvent en user librement, suivant leur destination, sans faire obstacle aux droits des autres propriétaires.

Tout usage abusif ou dégradation de ces biens, entraînera la mise en cause de la responsabilité civile de l'usager.

Cahier des charges – PA 9 – PA 10
Lotissement de l'Orme du Payrat
Communauté d'agglomération du Grand Cahors
Cahors - Lot

ARTICLE 5 - TRI DES DECHETS

Un point de collecte des déchets ménagers regroupant recyclable, non recyclable et un point verre est mis en place en limite du lotissement.

Cahier des charges – PA 9 – PA 10
Lotissement de l'Orme du Payrat
Communauté d'agglomération du Grand Cahors
Cahors - Lot

ANNEXES

Adresses utiles

Caue 46

Hôtel du Département, Place Chapou
46000 Cahors

Tél. : 05 65 30 14 35

Fax : 05 65 22 18 12

PhilippeBergès

Architecte dplg – Urbaniste opqu

12 rue de colomb

46100 Figeac

Tél. : 05 65 34 30 93

Fax : 05 65 34 54 14

phba@phba.fr

philippeberges@phba.fr



utiliser le végétal Législation

Une fois choisi les arbres ou les arbustes et leurs emplacements sur le terrain, il convient de respecter les règles légales en vigueur en matière de plantations.

Les prescriptions légales sont données par les articles 671 à 673 du Code Civil. Ces dispositions s'appliquent pour des végétaux inférieurs à 30 ans. Au-delà, ils sont "protégés" par la prescription trentenaire.

DISTANCE DE PLANTATION

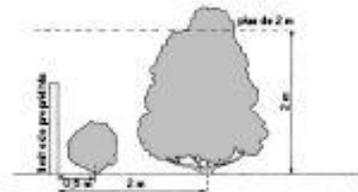
Le cas général

Il n'est permis d'avoir des arbres et arbustes en limite de propriété voisine qu'à la distance prescrite :

- par des règlements particuliers en vigueur : règlement de lotissements, article de PLU...
- par des "usages constants et reconnus".

A défaut, la distance prescrite par rapport à la limite de propriété est de :

- 0,50 m pour les végétaux de moins de deux mètres de haut ;
- 2,00 m pour les végétaux de plus de deux mètres de haut.



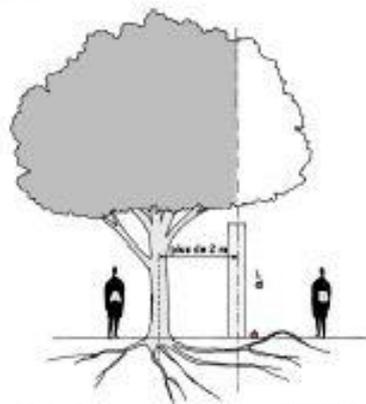
Les plantations en espaliers

Les plantations en espaliers peuvent être réalisées à une distance moindre que les prescriptions légales à condition qu'elles ne dépassent la hauteur du mur de séparation. Si le mur n'est pas mitoyen, son propriétaire seul a le droit d'y appuyer des espaliers.

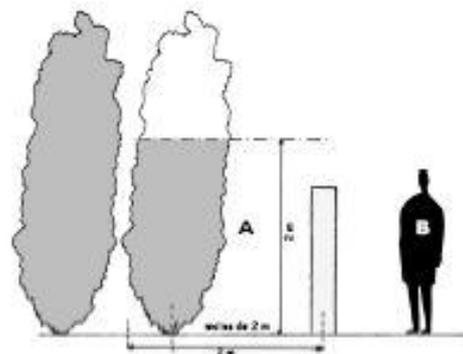
MITOYENNETE

En cas de haie mitoyenne, les frais de plantation, d'entretien et de remplacement éventuel des plants devront être partagés entre les propriétaires.

DU VOISINAGE...



Un propriétaire B peut contraindre son voisin A à couper les branches dépassant chez lui. Par contre les fruits naturellement tombés appartiennent à B qui a aussi le droit de couper lui-même "les racines, les ronces, et brindilles" qui avancent sur sa propriété (disposition imprescriptible).



Un propriétaire B a le droit d'exiger de son voisin A l'arrachage d'un arbre irrégulier ou sa réduction à la hauteur légale. Si l'arbre meurt ou est supprimé, A ne pourra le remplacer qu'en le plantant aux distances légales.

 utiliser le végétal
Planter une haie

A côté du limargue et des plateaux du Ségala où elles fondent l'identité de ces terroirs bocagers, les haies champêtres sont une composante récurrente des paysages lotais. Quelques conseils simples permettent de recréer autour de sa parcelle des haies pour la clore, se cacher... tout en se rattachant au paysage rural.

CHOISIR LA BONNE PERIODE DE PLANTATION

La période de plantation s'étend du 1er novembre au 31 Mars en évitant les périodes de sécheresse et de fortes gelées. Le mois de Novembre est particulièrement favorable aux plantations : "à la St. Catherine, tout bois prend racines".

PLANTER JEUNE

Afin d'assurer une reprise optimale, il convient de planter des jeunes plants plutôt que des sujets déjà bien développés. Plantes âgées de 1 à deux ans, les jeunes plants bénéficient d'une vigueur et d'un potentiel biologique maximum.

Acheter des sujets de grande taille dans le but de gagner quelques années est généralement illusoire : en 2 à 4 ans un jeune plant rattrape, voire dépasse, des plants forts plantés en même temps.

Le coût d'achat des jeunes plants est en outre réduit.

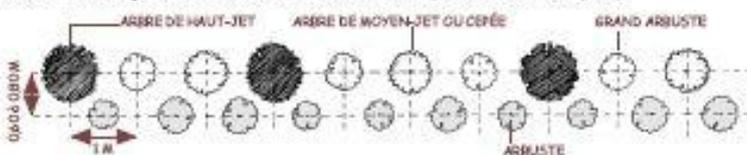
ASSOCIER DIFFERENTES ESPECES DANS UNE MEME HAIE

Associant plusieurs espèces d'arbres et d'arbustes, la haie champêtre participe à la variété et à la biodiversité des paysages. Cette caractéristique la rend moins sensible aux maladies et lui permet d'accueillir une faune variée.

La haie peut être plus ou moins haute en fonction des essences combinées pour la constituer : arbres de haut-jet, arbres de moyen-jet ou bien d'arbustes qui peuvent être eux mêmes à plus ou moins grand développement. Des tailles peuvent aussi permettre de conduire la haie en hauteur ou en épaisseur.

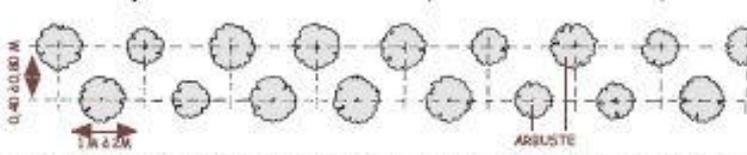
La plantation est réalisée sur deux rangs en quinconce et de façon assez dense.

Schéma de plantation d'un haie haute (15 m de haut et plus)

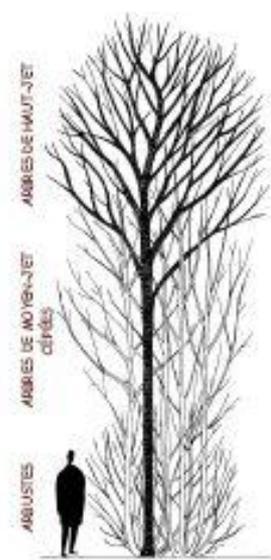


Rang 1 : il associe arbres de haut-jet, arbres de moyen-jet ou cèpées et grands arbustes.
 Rang 2 : il ne comporte que des arbustes.

Schéma de plantation d'un haie basse (2 à 3 m de haut maximum)



Les arbustes sont plantés sur deux rangs. Une haie libre sera plantée moins serrée qu'une haie destinée à être taillée.

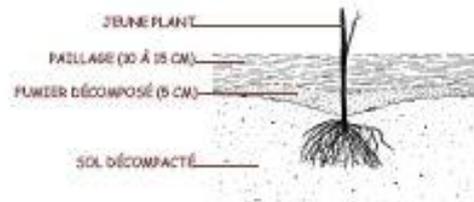


Cahier des charges – PA 9 – PA 10
Lotissement de l'Orme du Payrat
Communauté d'agglomération du Grand Cahors
Cahors - Lot

PREPARER SOIGNEUSEMENT LE SOL

Les règles de l'art exigent que, 6 mois avant la plantation, le sol de la tranchée de plantation soit décompacté en profondeur puis recouvert d'un paillage naturel (paille, déchets de tonte secs...) afin de réactiver l'action de la faune et des microbes du sol.

Dans le même temps, des apports de fumier décomposé pourront être réalisés en surface, sous la couche de paille.



PAILLER LE SOL LIMITE LES ARROSAGES ET LES DESHERBAGES

Le paillage limite la croissance des "mauvaises herbes" et maintiendra la fraîcheur du sol les premières années suivant la plantation.

Le premier paillage conservé. Il suffira de l'écartier pour réaliser le trou de plantation et placer le plant. Ou bien, ce premier paillage pourra être remplacé par un feutre biodégradable. Les films plastiques ou les feutres du type geotextiles impustrescibles doivent être évités.

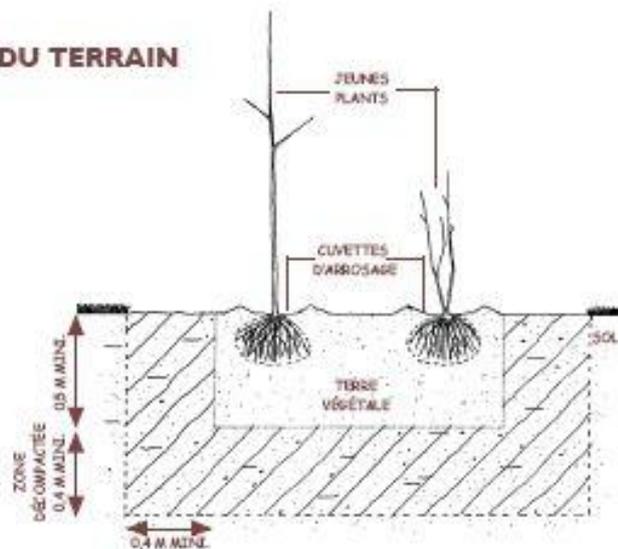
TENIR COMPTE DE LA NATURE DU TERRAIN

Les plantations de haies sont réalisées en tranchées. La nature du terrain nécessite d'adapter ses dimensions.

NB: les schémas qui suivent sont proposés pour des haies hautes comprenant des arbres de haut-jet

Planter en terrain meuble

Le terrain meuble représente le cas idéal. Il peut cependant être nécessaire d'améliorer le sol avant la plantation.



Planter en terrain rocheux

En terrain rocheux, il convient de fragmenter et fissurer la roche en périphérie de la tranchée. L'opération peut être réalisée manuellement si la roche est altérée.

Les roches très massives peuvent nécessiter l'emploi de moyens mécaniques (pelles, brise-roche) voire d'explosifs ; il convient de faire appel à un professionnel pour réaliser ces travaux qui restent coûteux.

