

COMMUNE DE CLERY SAINT ANDRE « LES HAUTS BERGERETS »

ANNEXE TECHNIQUE DES LOTS

	SAFIM	L'ACQUEREUR
ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES	La SAFIM posera, devant chaque lot, sur le domaine privé, un regard de branchement (à passage direct). Le regard sera doté d'une canalisation en attente.	Le raccordement, depuis l'attente posée par la SAFIM jusqu'à la maison sera réalisé par l'acquéreur ou le constructeur avec une canalisation de Ø125. L'acquéreur devra s'acquitter, auprès du Syndicat du C3M (tél : 02 38 45 35 64) de la PFAC (Participation au Financement de l'Assainissement Collectif) pour un montant de 1 200 € TTC (tarif au 1^{er} janvier 2015).
ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES	La SAFIM réalisera un réseau d'assainissement des eaux pluviales qui récupérera les eaux de voirie et des parties communes.	L'infiltration des eaux pluviales des lots se fera à la parcelle. L'acquéreur devra réaliser un puisard afin de recueillir les eaux de toitures et de ruissellement de sa parcelle.
EAU POTABLE	La SAFIM posera, devant chaque lot, sur le domaine privé, un regard de branchement circulaire incongelable sans compteur.	Le raccordement depuis le regard de branchement laissé en attente et la maison sera réalisé par l'acquéreur ou le constructeur. La pose du compteur et son ouverture sera à la charge de l'acquéreur. Contacter VEOLIA au 09 69 32 35 29. Coût pose et ouverture compteur 46 € HT (tarif au 1 ^{er} janvier 2014) + abonnement au prorata. Attention prévoir la pose du compteur dès le début de la construction.
ELECTRICITE	Chaque lot disposera d'un coffret de branchement placé en limite de propriété sur domaine privé	La fourniture et pose du compteur sont réalisées par ERDF à la demande et à la charge de l'Acquéreur. Adressez-vous directement au gestionnaire du réseau de distribution sur www.erdf.fr ou choisir au préalable votre fournisseur d'énergie sur www.energie-info.fr ou au 0800 112 112. Attention : Prévoir un délai d'intervention de 10 semaines pour la mise en service.

	SAFIM	L'ACQUEREUR
GAZ	Chaque lot disposera d'un coffret de branchement placé en limite de propriété sur domaine privé.	La fourniture et pose du compteur sont réalisées par GRDF (gestionnaire du réseau de distribution) à la demande et à la charge de l'acquéreur. Les contacter au 09 69 36 35 34 ou sur www.grdf.fr . et choisir votre fournisseur d'énergie sur www.energie-info.fr ou au 0800 112 112. Attention : Prévoir un délai d'intervention de deux semaines pour la mise en service.
TELEPHONE	Chaque lot disposera d'un regard préfabriqué en domaine privé permettant le branchement au réseau principal.	Le raccordement se fera à la demande et aux frais de l'acquéreur. Appeler votre fournisseur de téléphonie 2 mois avant votre emménagement. Vous devrez vous acquitter des frais de mise en service (55 € au 1^{er} juillet 2014) et de déplacement d'un technicien (69 € au 1^{er} juillet 2014) auprès d'ORANGE.
ESPACES VERTS ET CLOTURE	Les espaces verts des parties communes seront arborés et engazonnés par l'aménageur, ils seront réalisés lors de la phase définitive des travaux. Les plantations en pré-verdissement situées en lisière nord, la coulée verte et le corridor biologique seront réalisées par l'aménageur.	Une clôture devra être implantée par l'acquéreur dès la fin de la construction de la maison. Sur les limites de lot donnant sur le domaine public , elle se composera d'un grillage de 1,60 m de hauteur de couleur verte implanté à 1 m en retrait de la limite parcellaire à l'intérieur du lot. Une haie végétale composée d'essences locales et variées de types persistant et caduc devra être plantée devant ce grillage. Sur les limites séparatives , elle se composera d'une clôture de 1,60 m pouvant être doublée d'une haie végétale. Les végétaux type thuyas, laurier palme sont interdits.
ECLAIRAGE PUBLIC	L'aménageur réalisera un réseau d'éclairage public Les candélabres seront installés lors de la phase définitive de l'exécution des travaux.	

COMMUNE DE CLERY SAINT ANDRE
« LES HAUTS BERGERETS »

ANNEXE TECHNIQUE DES LOTS

	SAFIM	L'ACQUEREUR
ETUDE DE SOL – VRD	Les sondages et étude de sol (Missions G11 et G12) ont été réalisés par l'aménageur	L'étude de sol sera remise au client lors de la signature de la promesse de vente. Cette étude ne dispense pas l'acquéreur de réaliser, si besoin, une étude sol sur sa parcelle tenant compte de la nature de sa construction.
VOIRIE ET ACCES AU LOT EN DOMAINE PUBLIC	Les voiries, trottoirs et accès aux lots en domaine public seront réalisés par l'aménageur en deux phases (phase provisoire et phase définitive).	Les places du midi sur domaine privé seront aménagées suivant plan et règlement par l'acquéreur.
TAXE D'AMENAGEMENT		La taxe d'aménagement est calculée en fonction de la surface de plancher de la construction. Pour 2014 : Part départementale : 2,5% Part Communale : Exonération de la taxe communale Part archéologie : 0,4 % Pour de plus amples informations, se renseigner en mairie.
ASSOCIATION SYNDICALE	L'aménageur s'est engagé à constituer une Association Syndicale des acquéreurs des lots à laquelle sera dévolue la propriété, la gestion et l'entretien des équipements communs jusqu'à leur éventuel transfert dans le domaine public communal.	Lors de la signature de l'acte de vente la somme de 850 € devra être versée par l'acquéreur. Cette somme se décompose comme suit : <ul style="list-style-type: none"> - 800 € au titre du dépôt de garantie pour les éventuelles dégradations sur le lotissement lors des constructions des maisons ; - 50 € correspondant à une avance sur provisions pour le fonctionnement de l'association syndicale.



COMMUNE DE CLERY SAINT ANDRE « LES HAUTS BERGERETS »

ASPECTS TECHNIQUES DES CONSTRUCTIONS

Le lotissement est situé dans la zone 1AU du Plan Local d'Urbanisme (PLU), dans le périmètre des Bâtiments de France.

Surfaces plancher et emprise au sol : La surface plancher autorisée varie entre 150 et 256 m² comme indiqué sur le tableau joint au règlement. L'emprise au sol des constructions doit être envisagée afin de permettre de dégager le maximum d'espace libre utilisable sur la parcelle.

Implantation des constructions :

○ Par rapport aux voies et emprises publiques :

Le long de l'axe principal structurant la zone, soit pour les lots 1 à 16, 60 % minimum de la façade de la construction doit être implantée à 7 mètres en retrait de la voie publique (cf plan de vente). Le garage ou une partie du bâtiment (pourvu qu'il ne soit pas supérieur à 40 % de la façade) pourra soit être implanté en retrait soit en saillie de cette ligne d'implantation de 7 mètres.

Pour les lots situés le long des axes secondaires desservant la zone, l'implantation des constructions s'effectuera conformément au schéma d'implantation indiqué sur les plans de vente.

D'une manière générale, sauf pour le lot 60, les constructions doivent être implantées dans la première moitié de la profondeur du terrain située du côté de la voie qui dessert le lot.

○ Par rapport aux limites séparatives : sur une profondeur de 30 mètres à partir de l'alignement ou de la marge de recul qui s'y substitue, les constructions peuvent être implantées en bordure des limites séparatives.

○ Orientation des constructions : Pour les lots 1 à 16 et 47 à 59, la ligne de faîtage principale doit être parallèle à l'axe de la rue. Pour les autres lots de la zone, l'orientation du faîtage n'est pas imposée.

Hauteurs des constructions : Les constructions devront être constituées d'un rez-de-chaussée + combles (combles perdus ou aménageables), sans obligation d'ouverture en cas de combles perdus. La hauteur de la construction ne devra pas dépasser 8 mètres au faîtage.

Sous-sols : Les sous-sols et garages en sous-sols sont interdits.

Toitures : Les toitures seront à deux versants principaux, d'une inclinaison comprise entre 40° et 45° sans débordement latéral.

Les toitures des lots situés en lisière nord le long du chemin des Bergerets (soit les lots de 1 à 16) devront être couvertes en ardoise naturelle 32 x 22 (et crochets teintés).

Les autres lots pourront être couverts soit en ardoise naturelle au format 40 x 24 maximum, soit en tuiles plates de terre cuite de ton brun-rouge foncé (27 u/m² minimum) Les tuiles béton et ardoises artificielles sont proscrites.

Les toitures terrasses végétalisées peuvent être autorisées sous réserve d'une bonne insertion dans le site.

Les panneaux solaires en photovoltaïques devront être invisibles du domaine public.

Les cheminées devront être en briques maçonnées, excluant tout module préfabriqué.

Les châssis de toit devront être limités à deux par pan de toiture et avoir une surface maximale de 0,80 m² ; ils devront être encastrés, sans volet roulant et implantés en partie basse.

Les antennes de réception TV de type paraboles ou râteau intégrées aux toitures, seront implantées de préférence dans les endroits les moins visibles de l'espace public.

Façades : Les enduits devront être de ton beige sable (ni rosés, ni jaunes, ni blancs) de finition grattée fin ou brossé. L'emploi à nu des matériaux devant être enduits n'est pas autorisé. Les surfaces autres que pierres, briques bois et béton traité façon pierre doivent être enduites. Les imitations de matériaux tels que fausses briques et faux pans de bois en imitation de colombages sont interdits. Les façades aveugles sont autorisées.

Menuiseries : Les menuiseries (fenêtres et volets) seront généralement en bois ou aluminium, avec pour les fenêtres un ou deux battants ouvrant à la française.

Les volets en bois ou en aluminium sont autorisés. Il est possible de mettre des volets roulants à condition que le mécanisme ne soit pas visible de la rue.

Les baies vitrées coulissantes de grandes dimensions ne peuvent être admises qu'en façade arrière, si elles ne sont pas directement vues de l'espace public.

L'ensemble des menuiseries sera en finition peinte, de couleur pastel de préférence (blanc cassé, gris, tourterelle,...). Cependant, des couleurs foncées pourront être admises (gris anthracite par exemple). Les châssis de fenêtre et volets seront généralement dans la même teinte.

Clôtures : Une clôture devra être implantée dès la fin de la construction de la maison. Elle se composera d'un grillage de 1,60 m de hauteur, de couleur verte, sur piquets métalliques verts ou galvanisés ou bois de même hauteur. Le grillage sera implanté à 1 m en recul de la limite parcellaire à l'intérieur du lot.

Sur toutes les limites séparatives avec le domaine public (en façade ou sur les côtés donnant sur le domaine public) l'acquéreur aura obligation de planter une haie. Sur les limites séparatives des lots, le grillage pourra être doublé d'une haie. Les haies seront composées d'essences locales et variées de type persistant et caduc dans une proportion 1/3 2/3. Les essences végétales non locales de type thuyas, laurier palme sont interdites.

Les portails, portillons et clôtures resteront simples, généralement métalliques avec revêtements plastifiés ou peints dans des teintes unies en privilégiant le brun et le noir. Le blanc pur est prohibé.

Pour plus d'informations, consulter le PLU ainsi que le règlement du lotissement (documents consultables sur le site www.safim-foncier.com).