



**Zone d'Aménagement Concerté
Parc Technologique de Sologne**

**CAHIER DES CHARGES
DE CESSION DE TERRAINS**

Approuvé par délibération du conseil communautaire en date du 27 janvier 2022

PREAMBULE

Le texte du présent cahier des charges s'applique aux terrains du lot 11 cédé dans le cadre de la réalisation de la Zone d'Aménagement Concertée du Parc de Technologie de Sologne créée par délibération du Conseil Communautaire de la Communauté de Communes de Vierzon, Pays des Cinq Rivières en date du 25 septembre 2008 (dossier de réalisation de la ZAC approuvé par le Conseil Communautaire le 26 mars 2009 puis modifié par délibération du 09 octobre 2021).

La ZAC du Parc Technologique de Sologne est une zone d'activités à vocation d'activités industrielles, artisanales, de services, de loisirs et d'équipement.

Les prescriptions du présent cahier des charges seront insérées intégralement par les soins du notaire dans tout acte translatif de propriété ou locatif des terrains, qu'il s'agisse d'une première cession ou de cessions successives intervenant avant la suppression de la ZAC de la Communauté de Communes.

Le présent cahier des charges est complété par le plan de bornage du lot, le cahier des limites de prestations entre l'aménageur et le constructeur, le cahier des prescriptions paysagères et le cahier des prescriptions architecturales.

Le présent document, approuvé par Monsieur le Président de la Communauté de Communes Vierzon-Sologne-Berry, détermine les droits et obligations de l'aménageur et des acquéreurs des droits immobiliers du lot 11 défini ci-dessous et indique le nombre de m² dont la construction est autorisée sur ledit lot ainsi que les prescriptions techniques, urbanistiques, paysagères et architecturales qui s'y appliquent pour la durée de la réalisation de la zone.

LOT	ADRESSE	REFERENCES CADASTRALES
11	Allée Pierre-Gilles de Gennes 18100 VIERZON	AI 263 - AI 265 - AI 267 - AI 269 - AI 270 pour une surface de 43 956 m ²

Le nombre de m² de surface de plancher autorisés sur le lot 11 est de 17 582,40 m²

ARTICLE 1 - DISPOSITIONS GENERALES

La Communauté de Communes Vierzon-Sologne-Berry est à l'initiative de la création de la zone d'activités Parc Technologique de Sologne, sur le territoire communal de Vierzon.

La procédure retenue est une Zone d'Aménagement Concerté.

Le présent cahier des charges, divisé en trois titres, complète les dispositions retenues dans le dossier de réalisation de ZAC, approuvé au Conseil Communautaire du 07 octobre 2021, et dans le document d'urbanisme de la Ville de Vierzon.

- Le TITRE I détermine les prescriptions imposées aux utilisateurs des terrains afin de veiller au respect de l'utilité publique ; il précise notamment le but de la cession, les conditions dans lesquelles elle est résolue ou résiliée en cas d'inexécution de ces prescriptions.
- Le TITRE II définit les droits et obligations réciproques de l'aménageur et du constructeur pendant la durée des travaux d'aménagement de la zone et de construction des bâtiments. Il fixe notamment les prescriptions techniques imposées aux constructeurs.
- Le TITRE III fixe les règles et servitudes de droit privé imposées aux bénéficiaires des cessions, à leurs héritiers ou ayant-cause, à quelque titre que ce soit. Il détermine notamment les conditions de la gestion des biens communs et des ouvrages collectifs.

Les deux premiers titres constituent des dispositions purement bilatérales entre l'aménageur et chaque constructeur. Elles ne comportent aucune stipulation pour autrui et ne pourront, en conséquence, ni être opposées aux autres constructeurs ou à tous tiers en général, ni être invoquées par ceux-ci à l'encontre des constructeurs, conformément aux dispositions de l'article 1165 du Code Civil, sous réserve toutefois, en ce qui concerne le titre I, des prérogatives accordées au Préfet par l'article L.21.3 du Code de l'Expropriation.

Le titre III s'impose à tous les constructeurs et plus généralement à tous les utilisateurs de terrains ou de constructions, ainsi qu'à leurs héritiers ou ayants-cause à quelque titre que ce soit, et ce, sans limitation de durée. Il s'impose également aux propriétaires antérieurs qui auraient déclaré adhérer au cahier des charges par voie de convention avec l'aménageur. Chacun de ces assujettis aura le droit de se prévaloir des dispositions de ce troisième titre à l'encontre des autres assujettis, l'aménageur déclarant à ce sujet, en tant que de besoin, stipuler au profit de chacun de ces assujettis.

Par mesure de simplification et pour la clarté du texte :

- d'une part, on désignera sous le vocable le "constructeur" tous les assujettis au présent cahier des charges, qu'ils soient acquéreurs ou preneurs à bail;
- d'autre part, on désignera sous le vocable général "acte de cession" tout acte transférant la propriété d'un terrain situé dans le périmètre d'application du présent cahier des charges, que ce soit une vente, un apport, un partage...
- enfin, on désignera sous le vocable « aménageur » la Communauté de Communes de Vierzon Sologne Berry ;

ARTICLE 2 - DIVISION DES TERRAINS

Les terrains compris dans le périmètre de la ZAC feront l'objet d'une division entre les terrains destinés à être cédés aux constructeurs et les terrains communs (voirie, bassins...) gérés par la Collectivité.

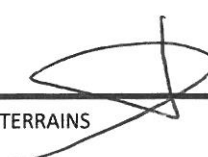
ARTICLE 3 – DUREE D'APPLICATION DES DISPOSITIONS DU CAHIER DES CHARGES

Les dispositions du présent cahier des charges sont applicables pendant la durée d'exécution de l'opération d'aménagement en vertu de l'article L.311-6 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 4 – MODIFICATIONS DU CAHIER DES CHARGES

Si des modifications de texte étaient demandées par l'administration, le cahier des charges modifié pourrait être substitué immédiatement à tout autre, même déjà entré dans le champ contractuel sans que les bénéficiaires de droits de construire puissent s'y opposer.

Pendant la durée des opérations, l'Aménageur pourra modifier ou compléter les dispositions du présent cahier des charges étant entendu que ces modifications ou compléments ne seront pas applicables aux bâtiments pour lesquels l'acte notarié de cession des droits à construire aura été signé antérieurement, sauf à obtenir l'accord des bénéficiaires des droits de construire relatifs à ces bâtiments.



TITRE I - PRESCRIPTIONS

ARTICLE 5 - OBJET DE LA CESSION

La cession est consentie au constructeur en vue de la construction d'un programme de bâtiments qui sera défini dans l'acte notarié correspondant et dont le projet aura préalablement été approuvé par l'aménageur.

Ces bâtiments devront être édifiés conformément aux dispositions du règlement applicable sur la ZAC et à celles du TITRE II ci-après.

La surface maximale de plancher développée hors œuvre nette des locaux, que le constructeur est autorisé à construire au titre du règlement de la ZAC, est précisée dans l'acte de cession et en préambule du présent cahier des charges.

ARTICLE 6 - DELAIS D'EXECUTION

Le constructeur s'engage :

1. à commencer sans délai les études de la totalité des bâtiments autorisés par le règlement de la ZAC sur le terrain qui lui est cédé.
2. à obtenir les permis de construire dans un délai de douze mois à dater de l'acte constatant la promesse de vente.
3. à entreprendre les travaux de construction du ou des bâtiments et d'aménagement des espaces libres du lot dans un délai de quatre mois à compter de la délivrance du permis de construire, sauf dérogation expressément accordée par l'aménageur.
4. à avoir réalisé la construction du ou des bâtiments et l'aménagement des espaces libres du lot dans un délai de vingt quatre mois à compter du début des travaux. Si passé ce délai, les travaux n'ont pas commencé (constatés par le dépôt d'une déclaration d'ouverture de chantier), l'aménageur peut demander la rétrocession des terrains ayant été vendus par lui, ainsi que la cession des terrains acquis par le constructeur au prix d'acquisition figurant dans l'acte de vente.

ARTICLE 7 - PROLONGATION EVENTUELLE DES DELAIS

Les délais seront, si leur inobservation est due à un cas de force majeure, prolongés d'une durée égale à celle durant laquelle 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 non imputables au constructeur.

ARTICLE 8 - SANCTIONS A L'EGARD 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 leurs annexes, l'aménageur pourra à son choix, soit obtenir des dommages et intérêts, soit résoudre la vente dans les conditions suivantes :

8.1 - Dommages et intérêts

Si le constructeur n'a pas respecté les délais prévus par l'article 6, il sera mis en demeure de satisfaire à ses obligations dans un délai de quinze jours en ce qui concerne les délais des § 1, 2 et 3, et dans un délai de trois mois en ce qui concerne celui du § 4.

Si passé ce délai, le constructeur n'a pas donné suite aux prescriptions de la mise en demeure, l'aménageur aura droit au versement d'une indemnité dont le montant est fixé à 1 pour 1000 du prix de cession hors taxes par jour de retard, sans que cette indemnité ne puisse excéder 10 % dudit prix.

Lorsque le montant de l'indemnité due pour retard aura atteint 10 %, la résolution du contrat pourra être prononcée dans les conditions prévues ci-après.

8.2 - Résolution de la vente

La cession pourra être résolue de plein droit par décision de l'aménageur notifiée par acte d'huissier en cas d'inobservation d'un des délais fixés à l'article 8.1 ci-dessus.

La cession pourra également être résolue de plein droit par décision notifiée par acte d'huissier, en cas de non paiement de l'une quelconque des fractions du prix à son échéance, et ce, un 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 cahier des charges ou de l'acte de cession.

Dès lors, le constructeur cédera le terrain à l'aménageur, déduction faite de 10% du prix de cession hors taxes.

En ce qui concerne les travaux déjà réalisés, soit l'aménageur les gardera, soit la démolition des aménagements sera demandée au frais du constructeur.

Les recours sont à présenter au Président du Tribunal de Grande Instance de Bourges.

ARTICLE 9 - VENTE DES TERRAINS CEDES

Les terrains ne pourront être cédés par le constructeur qu'après réalisation des constructions prévues au programme visé à l'article 5 ci-dessus.

Toutefois, le constructeur pourra procéder à la cession des terrains dès lors que le chantier aura débuté, à charge pour le bénéficiaire de la cession de réaliser ou d'achever les travaux de construction, conformément à l'autorisation de construire ou au permis de construire modificatif. Avant toute cession, le constructeur devra aviser l'aménageur au moins 1 mois à l'avance de ses intentions.

En cas de cessions successives, les acquéreurs successifs seront tenus par les dispositions du présent article. Tout morcellement ultérieur sera soumis à la réglementation en vigueur.

ARTICLE 10 - NULLITE

Les actes de vente, de partage, de location... qui seraient consentis par le constructeur ou ses ayant-cause en méconnaissance des interdictions, restrictions ou obligations stipulées dans le TITRE I du présent cahier des charges seraient nuls et de nul effet, conformément aux dispositions de l'article L21-3 du Code de l'Expropriation.

Cette nullité pourra être invoquée pendant un délai de 5 ans à compter de l'acte par l'aménageur sans préjudice, le cas échéant, des réparations civiles.

TITRE II – DROITS ET OBLIGATIONS DES PARTIES

CHAPITRE I - TERRAINS DESTINES A ETRE INCORPORES AU DOMAINE PUBLIC

ARTICLE 11 - OBLIGATIONS DE L'AMENAGEUR

L'aménageur exécutera, conformément aux documents d'urbanisme applicables à la zone et au dossier de réalisation de la ZAC et ses annexes qui fixent les limites des prestations dues, les ouvrages de voirie et d'aménagement des espaces libres des terrains et les réseaux destinés à être remis aux organismes concessionnaires et à la Ville de Vierzon ou à une association syndicale.

ARTICLE 12 - VOIES ET ESPACES LIBRES

Dès leur classement dans le domaine public, la Communauté de Communes Vierzon Sologne Berry en assurera l'entretien.

Il est d'ores et déjà précisé que le constructeur conservera à sa charge l'entretien de tous les espaces libres situés à l'intérieur de sa propriété y compris ceux qui pourraient être grevés de servitudes d'usage public.

CHAPITRE II - TERRAINS CEDES AUX CONSTRUCTEURS

ARTICLE 13 – SCHEMA D'AMENAGEMENT

Le constructeur et l'aménageur devront respecter les dispositions du dossier de ZAC et de l'ensemble des documents constitutifs (règlement, plans, servitudes...) et toutes les modifications qui seront apportées à celui-ci par l'aménageur ou la Ville de Vierzon.

Les prescriptions architecturales et paysagères devront être respectées par le constructeur selon les cahiers de prescription joints en annexe.

ARTICLE 14 – BORNAGE / CLOTURE

L'aménageur procédera au bornage des terrains.

L'acquéreur d'une parcelle contiguë à des lots non encore vendus ne peut, en aucun cas, réclamer à l'aménageur la moitié du coût d'établissement de la clôture.

ARTICLE 15 - DESSERTE DES TERRAINS CEDES

La limite des prestations dues par l'aménageur figure au programme des travaux figurant dans le dossier de ZAC, ainsi que dans le cahier des limites de prestations joint en annexe.

La définition des obligations de l'acquéreur au titre des divers réseaux de desserte des terrains cédés ou loués est précisée dans l'acte de cession.

ARTICLE 16 - SANCTIONS A L'EGARD DE L'AMENAGEUR

En cas d'inexécution par l'aménageur des travaux qui lui incombent, au bénéfice exclusif du constructeur, dans les délais prévus, et sauf dispositions particulières de l'acte de cession, le constructeur sera en droit, après mise en demeure restée sans effet dans le délai d'un mois, de réclamer à l'aménageur des dommages et intérêts pour le préjudice qui lui aura été causé.



ARTICLE 17 - BRANCHEMENTS ET CANALISATIONS

Généralités

Tout branchement provisoire, en vue d'alimenter le chantier, devra être approuvé par l'aménageur. Les frais dudit branchement sont à la charge exclusive du constructeur.

S'agissant du branchement définitif, 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, d'électricité, égouts téléphone...

Il 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.

Le constructeur fera son affaire de la remise en état des sols et revêtements à l'identique après exécution des travaux, ainsi que du versement des taxes et indemnités de branchement à l'égout susceptibles de lui être réclamées par la Ville de Vierzon ou la Communauté de Communes de Vierzon-Sologne-Berry.

Il fera son affaire personnelle de tous contrats et abonnements à passer avec les concessionnaires. Après remise des ouvrages, ceux-ci seront soumis au règlement applicable à chacun des réseaux.

a) Electricité

Lorsque des postes de transformation et de distribution publique d'électricité seront prévus sur leur terrain, les constructeurs devront mettre à la disposition des concessionnaires les terrains nécessaires. L'implantation ou 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, l'aménageur 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 de celui de ses entreprises aux canalisations et aux locaux en cause, et les dégagements permanents nécessités par le passage du matériel.

b) Gaz

Les installations intérieures de distribution de gaz devront être réalisées suivant les règles de l'art, conformément aux prescriptions réglementaires et en vigueur à la date de dépôt de la demande de permis de construire.

Le constructeur s'engage à mettre gratuitement à disposition de 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 au concessionnaire 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 et de disposer en permanence des dégagements nécessités par le passage du matériel.

c) Branchements aux collecteurs d'égout

Dans chaque construction, la séparation devra être assurée entre les eaux pluviales (ruissellement des toitures, des cours, drainages...), les eaux usées et les eaux résiduaires industrielles qui, suivant leur nature, devront être soumises au pré-traitement prévu par les textes ou le règlement technique, avant leur évacuation dans le réseau collectif.

Les dépenses éventuelles dues à la modification des équipements publics de traitement seront à la charge de l'acquéreur.

d) Accès aux parcelles

Le ou les accès à la parcelle, ainsi que les adaptations éventuelles liées à ces derniers, seront à la charge du constructeur.

**ARTICLE 18 - Etablissement des Projets, Coordination des Travaux –
Prescriptions Particulières**

Le constructeur devra :

- faire assurer les constructions édifiées sur son terrain,
- installer sur son terrain un panneau de chantier.

ARTICLE 19 - EXECUTION DES TRAVAUX PAR LES ENTREPRENEURS DU CONSTRUCTEUR

Les entrepreneurs du constructeur auront la charge des réparations des dégâts causés par eux aux ouvrages de voiries, de réseaux divers et d'aménagement en général, exécutés par l'aménageur.

A cet effet, avant le démarrage des travaux, un état des lieux sera effectué par l'aménageur et annexé à l'acte de cession.

Le constructeur devra imposer ces obligations et charges aux entrepreneurs participant à la réalisation de ses bâtiments et travaux par l'insertion des clauses nécessaires dans les marchés. En cas de défaillance des entrepreneurs pour le paiement, dans les trois mois, des sommes qui leur sont réclamées par l'aménageur, celle-ci pourra se retourner contre le constructeur qui sera tenu solidairement responsable des dégâts occasionnés par ses entrepreneurs.

Le constructeur devra veiller à la conservation de l'état de propreté des voies durant la durée du chantier.

Le paiement des dégâts par le constructeur se fera sur présentation de factures.



Dans le cas où l'auteur des dégâts n'aurait pas pu être déterminé, le montant de la réparation sera réparti entre tous les constructeurs 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 surface de terrain de la parcelle vendue à chacun.

Pour garantir le respect de ces obligations, le constructeur devra verser à l'aménageur le jour de la signature de l'acte authentique, un dépôt bloqué équivalant à 10% de la valeur du terrain nu. Ce dépôt sera restitué au constructeur à l'issue des travaux réalisés, après établissement d'un état des lieux contradictoire avec l'aménageur.

TITRE III - REGLES ET SERVITUDES

Toutes les dispositions du TITRE III devront respecter les dispositions du Cahier des Prescriptions Architecturales et Paysagères joint en annexe.

ARTICLE 20 – TRAITEMENT PAYSAGER, CLOTURES ET SERVITUDES

21.1 – Les plantations et le traitement des espaces verts devront être conformes aux dispositions et schémas annexés au présent cahier des charges.

Le constructeur devra entretenir ses espaces libres (espaces verts, voirie privée, cour parking...) 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. Il aura la charge de faire remplacer les arbres morts ou détruits.

21.2 – Les clôtures devront être conformes aux dispositions et schémas annexés au présent cahier des charges.

21.3 - Le constructeur sera tenu de subir, sans indemnités, toutes les servitudes nécessitées par le passage sur son terrain, et éventuellement dans les immeubles bâtis, des canalisations publiques d'eau, de gaz, d'électricité, poste et télécommunication, d'éclairage public, d'égouts...

ARTICLE 21 - TENUE GENERALE

Le constructeur ne peut faire aucun autre usage des terrains et des constructions que celui prévu au dossier de ZAC et au document d'urbanisme de la commune de Vierzon. Il ne pourra utiliser son terrain pour y effectuer des dépôts de quelque nature que ce soit.

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

Toute publicité ou enseignes devront être soumise à l'agrément préalable de la Ville de Vierzon.

ARTICLE 22 - ASSURANCES

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

ARTICLE 23 - LITIGES, SUBROGATION

Les dispositions contenues dans le titre III du présent cahier des charges de cession de terrain feront loi tant entre l'aménageur et le constructeur, qu'entre les différents autres constructeurs.

L'aménageur subroge, en tant que de besoin, chaque constructeur dans tous ses droits et actions, de façon que tout constructeur puisse exiger des autres l'exécution des dispositions en cause.

ARTICLE 24 - DUREE DE VALIDITE

Le présent cahier des charges sera applicable pendant la durée de la ZAC et ce jusqu'à son achèvement.

Lu et approuvé
A VIERZON, le 15 février 2024

L'aménageur *Lu et approuvé*

Le Constructeur

A handwritten signature in black ink is written over a blue circular stamp. The stamp contains the text "COMMUNAUTE DE COMMUNES DE VIERZON SOLOGNE BERRY" around the perimeter and "CCCT" in the center.

PREAMBULE

Le présent Cahier des Limites des Prestations Techniques rappelle les travaux à la charge de l'aménageur et ceux à la charge de l'acquéreur (dénommé également constructeur).

D'une manière générale, aucuns travaux ne seront effectués par l'aménageur, à l'intérieur des parcelles privatives.

De plus, l'ensemble des prestations devra être réalisé en accord avec l'aménageur ou son représentant, afin d'assurer une homogénéité de prestations sur l'ensemble de la Z.A.C.

ARTICLE 1 - AMENAGEMENT DES SOLS :

Les terrains sont livrés dans l'état à l'acquéreur.

L'aménageur apporte l'ensemble des réseaux en limite du domaine privé.

L'acquéreur se branche à ses frais sur les branchements établis par l'aménageur et ceci avec le concours des organismes et concessionnaires désignés.

ARTICLE 2 - VOIRIE :

L'aménageur réalise tous les travaux de voirie publique extérieurs au lot cédé, y compris trottoirs, plantations d'alignement, parkings et entrées des différents lots appelés à être classés dans le domaine public.

Toutes voiries, parkings, trottoirs et dessertes à l'intérieur des parcelles, ainsi que l'aménagement des accès aux parcelles privatives, sont à la charge de l'acquéreur.

ARTICLE 3 : ASSAINISSEMENT :

Le réseau d'assainissement est prévu en séparatif.

L'aménageur assure la réalisation des réseaux EU et EP dans l'emprise des voies, jusqu'en limite des parcelles privatives.

Les branchements sur ces réseaux, entre les boites de branchements et les constructions, sont à la charge des acquéreurs et devront être exécutés après accord de l'aménageur.

Les canalisations devront être réalisées en matériaux étanches acceptant et résistant aux déformations de terrain. Dans tous les cas, l'acquéreur doit se conformer aux prescriptions émanant des différents services ou sociétés concessionnaires des réseaux.

ARTICLE 4 : EAU POTABLE :

L'aménageur réalise le réseau eau potable.

Les branchements sont à la charge des acquéreurs et devront être exécutés après accord de l'aménageur. Le constructeur réalise le réseau AEP de desserte du ou des bâtiments et ouvrages à l'intérieur de la parcelle cédée.

ARTICLE 5 : ELECTRICITE :

L'aménageur réalise le réseau électrique souterrain en accord avec le concessionnaire dans le cadre d'une convention.

L'acquéreur réalise le branchement moyenne tension souterrain à partir du réseau de distribution et tous les aménagements électriques à l'intérieur de son lot, y compris éventuellement la réalisation d'un poste de transformation privé.

Ce branchement devra être effectué après accord de l'aménageur.

ARTICLE 6 : GAZ :

L'aménageur réalise le réseau Gaz sous voirie en accord avec le concessionnaire dans le cadre d'une convention.

Le branchement est à la charge des acquéreurs après accord de l'aménageur.

**ARTICLE 7 : RESEAUX DE TELECOMMUNICATIONS ET DE
TELEDISTRIBUTION:**

L'aménageur réalise le génie civil nécessaire au passage des câbles téléphoniques, sous voirie, jusqu'en limite privative des parcelles.

Le constructeur réalise le ou les réseaux téléphoniques à l'intérieur de la parcelle ainsi que les chambres de tirage après accord de l'aménageur.

ARTICLE 8 : ECLAIRAGE PUBLIC :

L'aménageur réalise le réseau d'éclairage public, comprenant l'éclairage des voies et espaces communs extérieurs aux parcelles privatives.

Le constructeur réalise l'éclairage à l'intérieur de sa parcelle et prend en charge l'entretien et le coût énergétique son l'installation.

Un soin particulier sera apporté quant au choix du matériel retenu (voir CPAP). Ce dernier prendra en compte les réalisations limitrophes et tendra vers une homogénéité au regard des équipements publics.

ARTICLE 9 : ESPACES PAYSAGERS ET PLANTATIONS:

L'aménageur réalise l'ensemble des plantations et aménagements paysagers des voiries publiques et espaces communs, y compris le mobilier urbain.

L'acquéreur réalise l'aménagement paysager et les plantations à l'intérieur de sa parcelle, y compris les haies végétales en limite de parcelle, conformément aux dispositions du Cahier des Prescriptions Architecturales et Paysagères.

ARTICLE 10 : RAPPORTS AVEC L'AMENAGEUR ET LES TIERS :

Tous les travaux de raccordement aux réseaux évoqués ci-avant seront impérativement effectués sous le contrôle d'un agent du concessionnaire ou du service concerné.

Le constructeur et ses maîtres d'oeuvre tiendront informés l'aménageur et les services concernés de l'avancement des travaux.



ANNEXE 2 :

CAHIER DES PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES

1- PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

- 1.1 Implantation des constructions**
- 1.2 Emprise au sol**
- 1.3 Hauteurs et aspect des constructions**
- 1.4 Toitures et façades**
- 1.5 Enseignes**
- 1.6 Eclairage**

2- PRESCRIPTIONS PAYSAGERES

- 2.1 Traitement des clôtures et des limites**
- 2.2 Traitement des entrées**
- 2.3 Traitement des stationnements et des voiries**
- 2.4 Traitement des espaces libres**



1- PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

A noter que le Plan Local d'Urbanisme prend en compte un certain nombre de dispositions et prescriptions relatives à l'aménagement de ce secteur afin d'assurer la meilleure intégration possible du projet d'urbanisation au regard de l'insertion urbaine, paysagère et architecturale, au regard des accès et de la sécurité et au regard de la réduction des nuisances et de la pollution.

Les prescriptions qui suivent ont pour but d'accompagner le constructeur dans son projet architectural et paysager et paysager d'implantation dans la zone pour une cohérence globale de l'aménagement des espaces.

Des propositions différentes en terme d'implantation, de matériaux ou de teintes sont toutefois possibles tant qu'elles respectent les règles édictées par le plan local d'urbanisme et qu'elles gardent l'esprit général de l'aménagement de la zone et dans le respect de l'environnement.

Suivant le secteur de la ZAC dans laquelle il se trouve (secteur AU5z ou AU6z), le constructeur veillera en outre à respecter les recommandations suivantes :

1.1 Implantation des constructions

Par rapport à la RD 926

Dans le secteur AU5z, les façades des bâtiments implantées en bordure de la voie devront toutes être alignées sur un même axe situé à 15 m de la limite parcellaire (avec la voirie).

Dans le secteur AU6z, les constructions devront être implantées à une distance minimale de 20 mètres par rapport à l'alignement avec la voie, sauf pour les postes de garde qui pourront être implantés à une distance moindre sans être inférieure à 5 mètres.

Par rapport aux autres voies appartenant à la ZAC

Dans le secteur AU5z, les bâtiments implantés en limite de voiries doivent être à une distance minimale de 10 m de la limite parcellaire (avec la voirie) sur une même ligne, la façade (la plus longue ou la plus courte) parallèle ou perpendiculaire à la voirie.

Dans le secteur AU6z, les constructions devront être implantées à une distance minimale de 20 mètres par rapport à l'alignement avec la route départementale, sauf pour les postes de garde qui pourront être implantés à une distance moindre sans être inférieure à 5 mètres.

Par rapport aux limites séparatives en bordure de la RD926

La construction sur les limites séparatives est autorisée.

Dans le cas de constructions à distance des limites séparatives, une distance minimum de 15 m entre tout point de construction et tout point de la limite séparative lui faisant face est obligatoire, afin de limiter la création d'espaces délaissés.

Cette distance pourra être réduite pour l'implantation de petits bâtiments annexes (type poste de garde) sans être inférieure à leur hauteur.

Par rapport aux limites séparatives en bordure des autres voies

La construction sur les limites séparatives est autorisée.

Dans le cas de constructions à distance des limites séparatives, une distance minimum de 12 m entre tout point de construction et tout point de la limite séparative lui faisant face est obligatoire, afin de limiter la création d'espaces délaissés.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété en bordure de la RD 926

Chaque construction indépendante, même reliée par un élément architectural autre qu'un bâtiment ou extension doit s'implanter à 9 m minimum de l'autre, afin de limiter la création d'espace délaissés.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres en bordure des autres voies

Chaque construction indépendante, même reliée par un élément architectural autre qu'un bâtiment ou extension doit s'implanter à 12 m minimum de l'autre, afin de limiter la création d'espace délaissés.

1.2 Emprise au sol

L'emprise de la surface bâtie ne doit excéder 40% de la surface totale, sauf dans le cas d'utilisation de toitures végétalisées ou de panneaux photovoltaïques sur une partie ou la totalité du bâtiment. Et dans ce cas la surface de construction peut atteindre 60% de la surface totale de la parcelle, si 30% minimum de la toiture est traitée en toiture végétalisée ou couverte de panneaux photovoltaïques.

1.3 Hauteurs et aspects des constructions

Dans le secteur AU5z en bordure de la RD 926

Les bâtiments ne devront pas dépasser 9 m au point le plus haut du bâtiment (faîtage ou acrotère y compris les ouvrages techniques).

Dans le secteur AU6z et dans le secteur AU5z en bordure des autres voies

Une hauteur maximum de 15 m au faîtage ou acrotère est autorisée pour les bâtiments (comprenant les ouvrages techniques).

Aspect des bâtiments :

L'aspect extérieur des bâtiments et ouvrages à édifier doit correspondre aux objectifs principaux de la ZAC :

- La création d'un parc de bâtiments et d'aménagements paysagers cohérent et de qualité
- La qualité environnementale des bâtiments construits

Les bâtiments devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Les formes devront être simples homogènes et sobres.

L'architecture pastiche est proscrite.

Les constructions et leurs annexes seront étudiées de manière à assurer leur parfaite intégration dans la zone par une continuité architecturale respectant l'esprit général.

Abords des bâtiments :

Une attention toute particulière sera apportée au traitement architectural et paysager des abords des bâtiments, des aires de stationnements, de livraison, des stockages et des aires techniques.

1.4 Toitures et façades

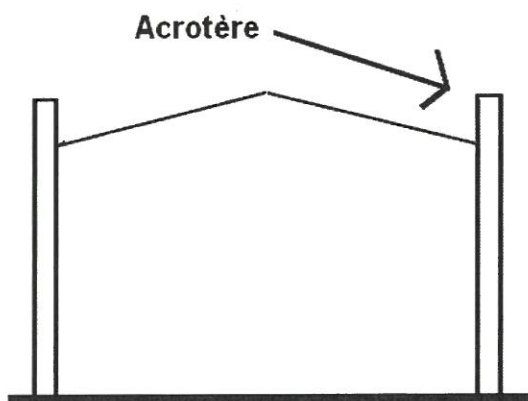
Les toitures :

Les toitures seront soit horizontales, soit à faibles pentes (inférieur à 20%)

Dans le cas de toitures à faible pente, les acrotères horizontaux dissimulent les formes de toit, faîtage et excroissances de toitures.

Les toitures non symétriques sont autorisées pour l'intégration de panneaux solaires.

Les toitures végétalisées sont autorisées en partie ou en totalité, grâce à des systèmes de plantations spécifiques : utiliser une flore adaptée à une faible épaisseur de substrat ou bien planter sur un substrat allégé.



Les façades :

Les bâtiments feront l'objet d'une attention toute particulière dans la conception et la réalisation de leurs façades.

Les ouvertures et baies principales seront majoritairement de hauteur similaire ou bien en cohérence avec celles des bâtiments voisins.

Les façades pourront être traitées en bardage bois (en respectant les qualités environnementales), en bardage métallique ou en maçonnerie appareillée. Ces bardages seront verticaux et intégreront les surfaces vitrées et les éléments de serrurerie nécessaire à la pose des enseignes ou aux portes techniques.

Dans le secteur AU6z, ces bardages pourront être verticaux et/ou horizontaux à condition de participer à l'écriture contemporaine qualitative du bâtiment.

Les différentes façades devront donner des garanties de bonne conservation.

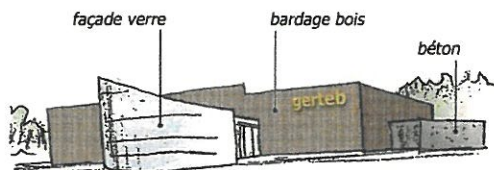
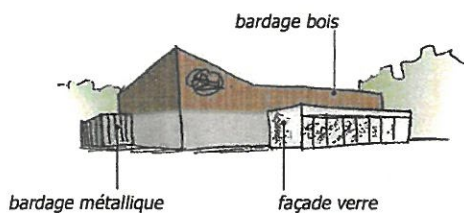
L'utilisation de matériaux appropriés aux constructions HQE est préconisée. Ces matériaux permettront de réaliser des constructions audacieuses et exemplaires.

Tous les éléments de décors et les matériaux pastiches (colonnes, fausses pierres, fausses poutres, moulures...) sont proscrits.

Les peintures et revêtements colorés de façon vive, les bardages de forme ondulée de matière plastique et/ou fibrociment sont interdits.

L'emploi à nu de matériaux destinées à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings...) est interdit.

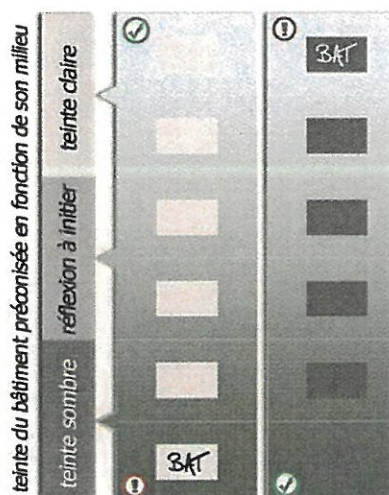
exemples de juxtaposition
complémentaire de matériaux



Les teintes vives et voyantes sur les façades sont proscrites au profit des teintes naturelles. Un nombre limité de couleurs est préférable pour être en cohérence avec l'environnement de la zone. **Dans le secteur AU6z**, une teinte vive et/ou une polychromie ou un camaïeu sur plusieurs couleurs pourront être acceptés à condition de participer à l'écriture contemporaine qualitative. La couleur dominante de la construction peut être complétée en façade par des couleurs propres à l'entreprise ou à une marque dans la mesure où elles n'occupent qu'une surface limitée de la façade.



exemple d'intégration d'un bâtiment
d'entreprise au sein d'un milieu fermé



1.5 Enseignes

Les installations d'enseignes et pré-enseignes sont soumises à l'autorisation municipale dans les conditions prévues par le décret n°82-211 du 24 février 1982 portant sur le règlement national. Ces autorisations seront délivrées en fonction de l'appréciation, cas par cas, de la compatibilité des projets avec la protection de l'environnement.

Les enseignes à caractère publicitaire doivent respecter les règles suivantes : sobriété esthétique, apposée sur la façade principale du bâtiment.

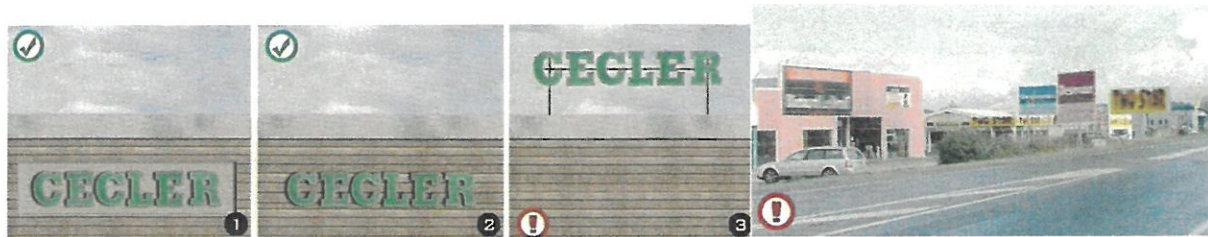
Elle sera installée sous la ligne de faîtiage de la façade grâce à une impression ou à une accroche directe sans toutefois dépasser du bâtiment.

L'enseigne peut également servir de base à une nouvelle volumétrie dès la conception du bâtiment de l'entreprise afin d'éviter un effet décor.

La hauteur est limitée au maximum de 1/3 de la hauteur du bâtiment, soit une enseigne de 3 m pour un bâtiment de 9 m et une enseigne de 4 m pour un bâtiment de 12 m.

Elles devront être posées à une hauteur commune.

Les enseignes lumineuses sont proscrites.



Les totems sont autorisés, si nécessaires, dans la limite d'un dispositif par entreprise, le regroupement pour plusieurs entreprises est encouragé. Ces totems auront les dimensions suivantes 1.50 m x 3.00 m maximum.

Ils seront placés en retrait de la limite parcellaire.

Toute publicité est formellement interdite sur les bâtiments.

L'affichage publicitaire devra être exclusivement traité dans le cadre du plan d'ensemble de mobilier urbain intégrant les panneaux supports de publicité et la signalisation intérieure de la zone.

1.6 Eclairage

L'éclairage excessif des bâtiments est à proscrire. Il est recommandé de varier les ambiances lumineuses en fonction des usages en différenciant éclairage de sécurité et éclairage de valorisation de l'entreprise.

D'une façon générale le matériel utilisé privilégiera du matériel à faible consommation.

L'installation de détecteur de présence ou d'éclairage à cellule photoélectrique est préconisée dans les zones de stockages ou de stationnement des véhicules.

Les spots encastrés au sol générateurs de pollution lumineuse du ciel nocturne sont proscrits.

L'intensité des sources lumineuses ne devra pas être plus importante que l'éclairage des voies mais s'intégrer à la luminosité générale.

Les bandeaux lumineux soulignant les formes bâties, les faisceaux lumineux, les caissons lumineux ainsi que les lettres en éclairage néons sont interdits. Le balisage lumineux à faible intensité sera toléré.

Afin de limiter la consommation énergétique pour l'éclairage des zones privées, les points suivants sont à respecter dans la mise en lumière de la parcelle :

- définir les zones nécessitant un éclairage (par exemple entrée de la parcelle, aire de stationnement, entrées du bâtiment) et les zones d'ombre de la parcelle (espaces verts, espace de circulation VL et PL...)
- définir les plages horaires de fonctionnement de l'éclairage (aire de stationnement éclairée en fonction de l'activité ou détecteur de présence pour contrôler l'éclairage des aires de stockage et des entrées) ;
- déterminer un éclairage possédant une efficacité lumineuse satisfaisante (compris entre 75 et 100 lumen par Watt) adaptée au niveau d'éclairement requis selon les usages.
- utiliser les nouvelles technologies afin d'opter pour l'utilisation de lampes performantes, longue durée de vie et ayant un excellent indice de rendu des couleurs (supérieur à 80) ; les choix se porteront sur des systèmes performants (ampoules à Sodium Haute Pression, à Iodure Métallique, LED).

- maîtriser les angles d'émission, éclairer uniquement vers le sol et utiliser des vasques plates pour éviter la diffraction du faisceau lumineux.

Il est préconisé de recourir à des dispositifs lumineux principalement constitués de matériaux recyclables, en particulier le bois et le verre et de choisir des luminaires avec réflecteurs afin de limiter la pollution lumineuse du ciel.

En cas d'utilisation de tubes fluorescent ou de lampes fluo-compactes, l'utilisateur devra intégrer des ballasts électroniques afin de limiter la consommation énergétique.



Détecteurs de présence recommandés



2- Prescriptions paysagères

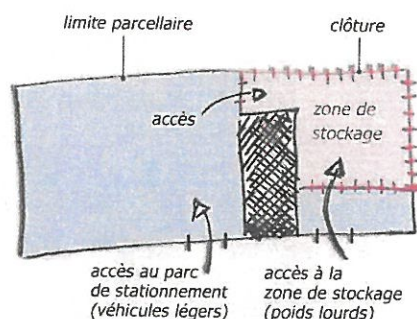
Les prescriptions paysagères indiquées sur le document graphique intégré dans le dossier de réalisation de la ZAC « Parc technologique de Sologne » devront être respectées. Elles ont pour but d'assurer, à la fois une qualité paysagère et environnementale du site et d'organiser une sectorisation des espaces autour du bâtiment d'entreprise, de ses accès, des zones de stationnement et de stockage pour orienter la sélection végétale selon les secteurs.

Dans le secteur AU5z, les arbres isolés et haies bocagères identifiées dans le dossier de réalisation de la ZAC devront être strictement préservés (suite à un état phytosanitaire allant dans ce sens).

2.1 Traitement des clôtures et des limites

Traitement des clôtures et des limites sur voies publiques

Il est autorisé, pour des raisons de sécurité, la pose de clôture en limite de parcelle. Elle peut être végétale ou grillagée (de préférence avec un accompagnement végétal). La hauteur maximale autorisée est de 2 mètres. Les murs de soubassements sont interdits.



Traitement des clôtures et des limites séparatives

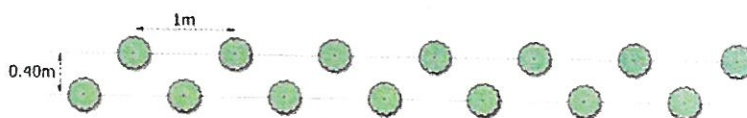
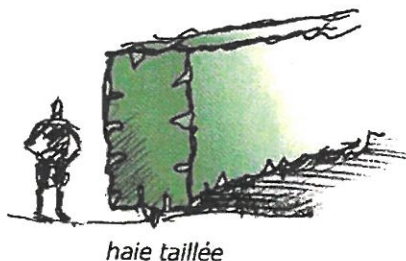
Il est autorisé, pour des raisons de sécurité, la pose de clôture en limite de parcelle. Elle peut être végétale ou grillagée (de préférence avec un accompagnement végétal). La hauteur maximale autorisée est de 2 mètres. Des fossés pourront remplacer les clôtures, type saut de loup ou noue végétale, cette solution ayant l'avantage d'être peu onéreuse. Les murs de soubassements sont interdits.



Liste des essences végétales préconisées pour l'accompagnement des clôtures et le traitement des limites des parcelles des entreprises à sélectionner selon la situation, l'usage, l'effet désiré, l'entretien possible :

La haie taillée : généralement mono spécifique pour faciliter son entretien, peut-être caduque, persistante ou marcescente.

A planter en faible quantité aux abords des voies d'accès.



Caducs : plante perdant ses feuilles durant l'hiver

- Crataegus monogina (aubépine)
- Frangula alnus (bourdaine)
- Acer campestre (érable champêtre)
- Corylus avellana (noisetier)
- Prunus spinosa (prunellier)

Persistants : plante ne perdant pas ses feuilles durant l'hiver

- Buxus sempervirens (buis)
- Eleagnus macrophylla (chalef) *
- Taxus baccata (if) *
- Prunus lusitanica (laurier du Portugal) *
- Viburnum tinus (laurier-tin) *
- Ligustrum vulgare (troène) *

*: végétaux exotiques persistants ne devant être plantés qu'en **faible** quantité et uniquement aux abords des bâtiments d'entreprise et en accompagnement des voies d'accès piétonnes.

Marcescentes (liste non exhaustive) : plante dont le feuillage se flétrit en hiver sans se détacher
Carpinus Betulus (charmille)

2.2 Traitement des entrées

Le traitement des entrées sera soigné.

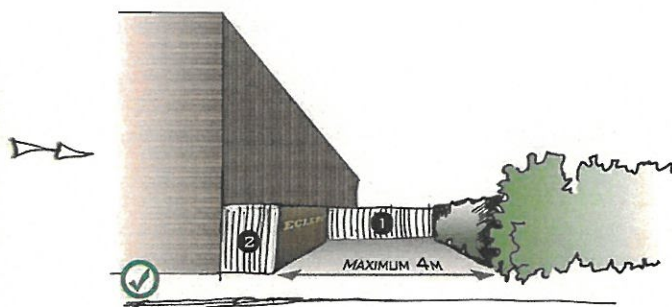
L'entrée doit être conçue comme un parvis pour accentuer l'image de porte.

S'agissant d'éléments visibles directement de la voirie publique, ils devront répondre aux prescriptions suivantes :

- les portails sont facultatifs cependant les murs pour les coffrets sont obligatoires
- l'entrée ne devra pas excéder 4 m de large, sauf en cas de nécessité liée à l'activité et à la circulation des poids lourds en secteur AU6z
- l'aménagement d'un mur dans la continuité du portail comprenant la boîte à lettres avec réseaux EDF et GAZ est imposé. Sa hauteur ne devra pas être supérieure à la hauteur du portail. Le matériau retenu pour la construction de ce mur devra être sobre, en béton teinté dans la masse ou en bois non exotique (robinier ou red chedar). Ce mur pourra également servir de support pour stocker les containers à ordures.
- un portail autoporté coulissant dont la hauteur ne peut être supérieur ou égale au treillis de la clôture. S'il est décidé de ne pas réaliser de clôture métallique en façade mais simplement l'utilisation de végétaux en haie servant de clôture, le portail ne doit pas excéder 2 m.
- les portails seront en retrait par rapport à la voirie.
- aux abords des entrées, construites en limite de parcelle, les aires de stockages permettront de stocker les containers à ordures.

Cet espace doit être construit avec des éléments simples et légers ou composé d'une haie persistante.

Les lieux de stockages autres que ceux destinées aux ordures seront intégrés dans les bâtiments



Un marquage visuel valorise l'entrée : la construction d'un mur, sur lequel s'accrochent un portail destiné aux véhicules (1) et un autre destiné aux piétons (2), qualifie l'espace tout en le hiérarchisant. De plus, ce mur permet de regrouper les petits éléments de service (transformateur, borne incendie, ...) et la signalétique de l'entreprise.

2.3 Traitement des stationnements et des voiries

Conformément au PLU, toutes les dispositions devront être prises pour réserver sur chaque propriété les dégagements nécessaires au stationnement et aux manœuvres de façon à ce que les opérations de chargement ou de déchargement des véhicules s'effectuent à l'intérieur de la propriété en fonction de l'activité qui s'y implantera.

Lors de toute opération de construction ou de transformation de locaux, il devra être réalisé des places de stationnement en dehors de la voie publique.

Pour les lots ayant une entrée commune, la gestion d'un stationnement en commun est fortement conseillée. Une réduction de 10% du nombre de places de stationnement est possible si une mutualisation du parc de stationnement est effectuée entre plusieurs entreprises.

La composition et l'aménagement des aires de stationnement seront conçus pour assurer :

- la perception réelle d'une continuité paysagère
- la sécurisation maximale des parcours des piétons notamment par la proportion et la disposition adaptée des circulations piétonnes protégées.

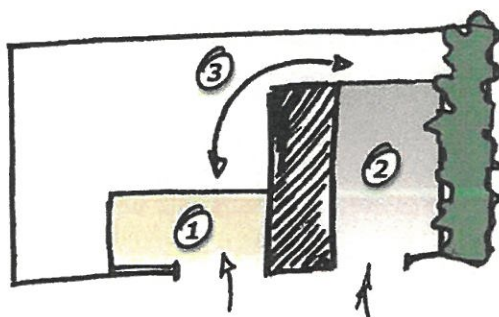
Les aires de stationnement et de stockages sont à limiter à leur stricte nécessité.

Un espace dédié aux cycles devra être intégré.

Les aires de stockages et de stationnement doivent être implantées le plus près des voies d'accès.

Le revêtement des voiries seront traités en enrobé

L'intégralité des places de stationnement pourra être traitée en enrobée ou en stabilisé renforcé.



Implantation "type"

1. stationnement employés et visiteurs
2. aire de déchargement et de stockage
3. liaison possible



enrobé/stabilisé

2.4 Traitement paysager des espaces libres

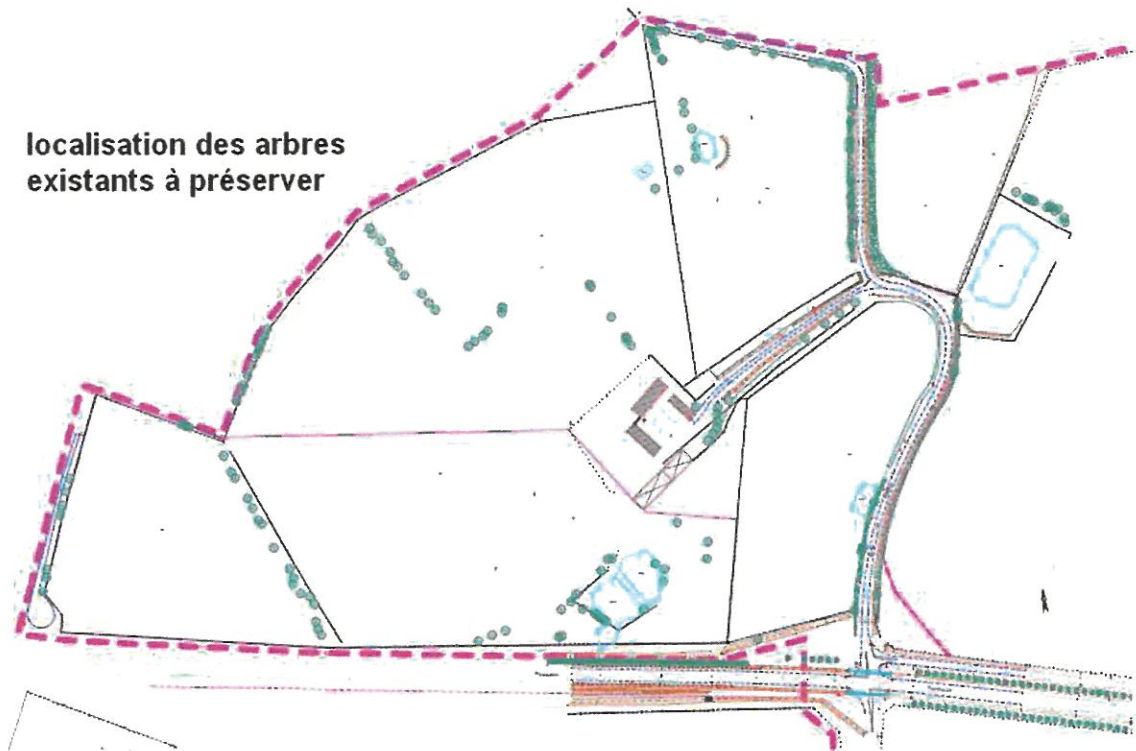
L'aménagement proposé à l'intérieur des lots sera traité en cohérence avec l'aménagement des espaces publics. Il sera maintenu soigné.

Dans le secteur AU5z, une attention particulière sera apportée à la conservation des haies et arbres isolés existants sur parcelle qui ne seront en aucun cas détruits (suite à la décision de l'état phytosanitaire). Pour la phase 1 de l'aménagement de la ZAC « Parc technologique de Sologne » se référer au relevé du géomètre ci-dessous pour la localisation des arbres.

D'après le constat paysager du site, les lots seront essentiellement plantés de strate herbacée et arbustive afin de préserver les cônes de vision existants des prairies entre les haies bocagères. Si elle est déjà présente sur la parcelle, la strate arborescente peut être renforcée par la plantation de haies, ou en petit nombre sur les espaces libres.

Les essences proposées prennent en compte un entretien minimum et une gestion raisonnée du site. Le paillage des massifs est recommandé, la pelouse est à réduire aux seuls espaces de prestige (entrées et parking visiteurs), l'ensemble herbacé sera du type prairie, nécessitant deux à trois fauches par an. Pour des raisons écologiques, pour la préservation de la faune et de la flore, la 1^{ère} fauche doit être effectuée après la mi-juillet.

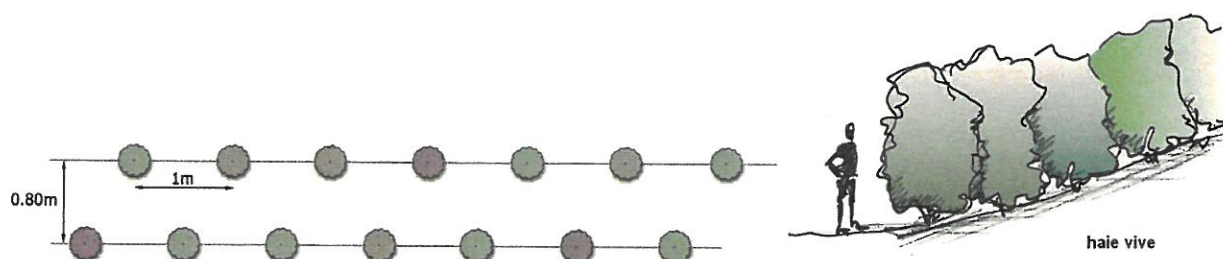
Tout paillage à l'aide de bâches plastiques est à proscrire. Les paillages utilisés seront issus de végétaux naturels (broyage des tailles des arbustes et arbres, fibres de coco, miscanthus...)



Essences végétales préconisées pour l'accompagnement des entrées, des espaces de stationnement, des voiries et des espaces libres des entreprises selon la localisation, l'usage, l'effet désiré et l'entretien possible :

La haie vive : constituée d'essences en port libre (non taillées) peut être mono spécifique mais contient le plus souvent des essences variées, sur un ou plusieurs rangs.

A planter aux abords des voies d'accès depuis l'espace publics, aux abords des parcs des stationnement et aux abords des bâtiments d'entreprise (y compris circulations piétonnes).



Moins de 2 m :

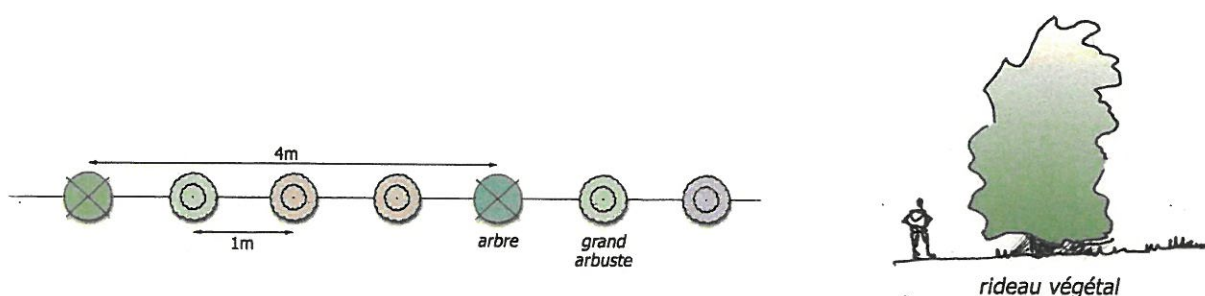
- Frangula alnus (bourdaine)
- Cornus sanguinea (cornouiller sanguin)
- Euonymus europaeus (fusain d'Europe)
- Rosa rugosa (rosier arbuste)
- Viburnum lantana (viorne opulus)
- Viburnum opulus (viorne obier)

A planter en limite parcellaire et en accompagnement de grande ampleur.

Plus de 2 m :

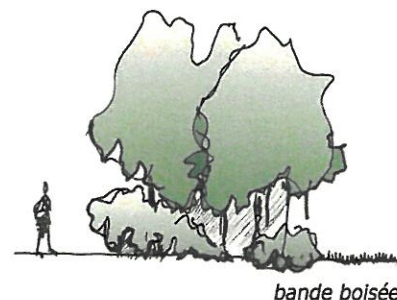
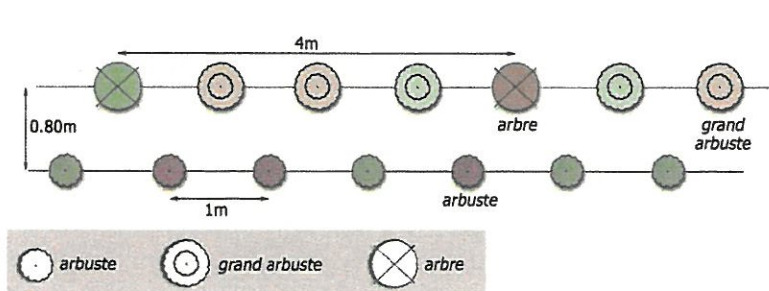
- Carpinus betulus (charme)
- Prunus mahaleb (cerisier des Sainte Lucie)
- Acer campestre (érable champêtre)
- Corylus avellana (noisetier)
- Pyrus pyrastrer (poirier sauvage)
- Malus sylvertris (pommier commun)
- Salix marsault (saule marsault)

Le rideau végétal : composé d'essences variées, peut accueillir parfois des arbres sur tiges, sur un ou plusieurs rangs.



La bande boisée : propose les mêmes atouts que le rideau avec davantage d'épaisseur puisqu'elle est plantée arbres et d'arbustes, sur plusieurs rangs en quinconce.

A planter en limite parcellaire (face aux vents dominants) et en accompagnement des parcs de stationnement de grande ampleur.



Strate arbustive :

- Frangula alnus (bourdaine)
- Cornus sanguinea (cornouiller sanguin)
- Rosa canina (eglantier commun)
- Euonymus europaeus (fusain d'Europe)
- Mespilus germanica (néflier)
- Corylus avellana (noisetier)
- Malus sylvertris (pommier sauvage)
- Prunus spinosa (prunellier)
- Salix caprea (saule marsault)
- Ligustrum vulgare (troène)

Strate arborée :

- Sorbus torminalis (alisier torminal)
- Prunus mahaleb (cerisier de Sainte Lucie)
- Carpinus betulus (charme commun)
- Quercus coccinea (chêne écarlate)
- Quercus petrae (chêne sessile)
- Acer campestre (érable champêtre)
- Acer pseudoplatanus (acer sycomore)
- Prunus avium (merisier)
- Populus tremula (peuplier tremble)

Liste des végétaux pour les espaces libres :

A planter en isolé à une distance de 7 m des bâtiments

Strate arborescente :

Essences spontanées et subspontanées :

A planter en isolé à une distance de 7 m des bâtiments

- Carpinus betulus (charme commun)
- Quercus coccinea (chêne écarlate)

- Quercus petrae (chêne sessile)
- Acer campestre (érable champêtre)
- Acer pseudoplatanus (érable sycomore)
- Fraxinus excelsior (frêne commun)
- Prunus avium (merisier commun)
- Pinus sylvestris (pin sylvestre)
- Salix alba (saule blanc)

Essences horticoles :

A planter de façon ponctuelle aux abords des bâtiments, en accompagnement des parcs de stationnement ou pour masquer un accès ou une entrée

- Cercis siliquastrum (arbre de judée)
- Bétula jacquemontii (bouleau de l'Himalaya)
- Ostrya carpinifolia (charme houblon)
- Prunus accolade (cerisier du japon)
- Quercus frainetto (chêne de Hongrie)
- Liquidambar styraciflua (copalme d'Amérique)
- Acer ginnala (érable du fleuve d'amour)
- Gléditsia triacanthos (févier d'Amérique)
- Zelkova carpiniflora (orme de Sibérie)
- Liriodendron tulipiféra (tulipier de Virginie)

Strate arbustive :

Essences spontanées et subspontanées :

A planter en masse sur l'ensemble de la parcelle

- Crataegus monogyna (aubépine)
- Frangula alnus (bourdaine)
- Cornus sanguinea (cornouiller sanguin)
- Rosa canina (Eglantier)
- Euonymus europeus (fusain d'Europe)
- Corylus avellana (noisetier)
- Prunus spinosa (prunellier)
- Salix caprea (saule marsault)
- Sambucus nigra (sureau noir)
- Ligustrum vulgare (troène commun)
- Viburnum opulus (viorne obier)

Essences horticoles :

A planter en masse aux abords des bâtiments et en accompagnement des parcs de stationnement

- Amelanchier laevis (amélanchier)
- Syringa vulgaris (lilas commun)
- Eléagnus angustifolia (olivier de bohème)
- Malus floribunda (pommier à fleurs)
- Philadelphus coronarius (seringat des jardins)



Le paillage au pied des arbres et des arbustes est fortement conseillé.

Strate herbacée:

Essences pour prairie:

Vivaces ou annuels, les mélanges pour prairie sont nombreux et variés

A semer sur de grandes surfaces (de façon agricole) en remplacement d'une pelouse afin de limiter les tontes.

- Papaver rhoeas (coquelicot)
- Linum usitatissimum (lin)
- Brassia juncea (moutarde)
- Phacelia tanacetifolia (phacélie)
- Trifolium incarnata (trèfle)

Mélange pour prairie fleurie

Sélectionnés chez Nova-Flora, ou équivalent, pour leurs caractéristiques spécifiques

- Natura calcaire (adapté au sol calcaire)
- Aquarel (adapté au bord de route)
- Nov'aride (adapté à la sécheresse)
- Perennis (adapté au sol drainant)



Documents à fournir dans le cadre du suivi architectural et paysager

- **Un plan de masse indiquant :**
 - les voiries internes et les surfaces de stationnement
 - les espaces verts
 - les bâtiments
 - le repérage des réseaux
 - les zones de stockages
 - les clôtures et portails
 - les enseignes et totems

- **Des coupes faisant apparaître :**
 - le profil du terrain naturel
 - les talus et plateformes créés
 - les bâtiments y compris les acrotères
 - les clôtures

- **Des plans de façades indiquant :**
 - le calepinage des matériaux
 - les enseignes et totems

- **Un descriptif des caractéristiques architecturales indiquant :**
 - la nature et la couleur des matériaux en façades et toiture
 - la couleur et dimension de la clôture

- **Un descriptif des espaces verts faisant apparaître :**
 - l'implantation des végétaux
 - la liste des végétaux

D'autres documents graphiques en couleur permettant de visualiser le projet architectural et paysager sont souhaités (image de synthèse, croquis...).



Classement par ordre alphabétique des arbres et arbustes préconisés

- | | |
|---|---|
| 01. Alisier torminal <i>Sorbus torminalis</i> | 27. Lilas commun <i>Syringa vulgaris</i> |
| 02. Amélanancier <i>Amelanchier laevis</i> | 28. Merisier commun <i>Prunus avium</i> |
| 03. Arbre de Judée <i>Cercis siliquastrum</i> | 29. Néflier <i>Mespilus germanica</i> |
| 04. Aubépine <i>Crataegus monogyna</i> | 30. Nerprun purgatif <i>Rhamnus catharticus</i> |
| 05. Bouleau de l'Himalaya <i>Betula jacquemontii</i> | 31. Noisetier <i>Corylus avellana</i> |
| 06. Bourdaine <i>Frangula alnus</i> | 32. Olivier de Bohême <i>Eleagnus angustifolia</i> |
| 07. Cerisier de Sainte Lucie <i>Prunus mahaleb</i> | 33. Orme de Sibérie <i>Zelkova carpiniflora</i> |
| 08. Cerisier du Japon <i>Prunus 'Accolade'</i> | 34. Peuplier tremble <i>Populus tremula</i> |
| 09. Chalef <i>Eleagnus x ebbenge</i> | 35. Pin sylvestre <i>Pinus sylvestris</i> |
| 10. Charme commun <i>Carpinus betulus</i> | 36. Poirier sauvage <i>Pyrus pyraster</i> |
| 11. Charme houblon <i>Ostrya carpinifolia</i> | 37. Pommier à fleur <i>Malus floribunda</i> |
| 12. Chêne de Hongrie <i>Quercus frainetto</i> | 38. Pommier sauvage <i>Malus sylvertris</i> |
| 13. Chêne écarlate <i>Quercus coccinea</i> | 39. Prunellier <i>Prunus spinosa</i> |
| 14. Chêne sessile <i>Quercus petrae</i> | 40. Rosier arbuste <i>Rosa rugosa</i> |
| 15. Copalme d'Amérique <i>Liquidambar styraciflua</i> | 41. Saule blanc <i>Salix alba</i> |
| 16. Cornouiller sanguin <i>Cornus sanguinea</i> | 42. Saule marsault <i>Salix caprea</i> |
| 17. Eglantier commun <i>Rosa canina</i> | 43. Seringat des jardins <i>Philadelphus coronarius</i> |
| 18. Erable champêtre <i>Acer campestre</i> | 44. Sureau noir <i>Sambucus nigra</i> |
| 19. Erable du fleuve <i>Acer ginnala</i> | 45. Troène commun <i>Ligustrum vulgare</i> |
| 20. Erable sycomore <i>Acer pseudoplatanus</i> | 46. Tulipier de Virginie <i>Liriodendron tulipifera</i> |
| 21. Févier d'Amérique <i>Gléditsia triacanthos</i> | 47. Viorne lantane <i>Viburnum lantana</i> |
| 22. Frêne commun <i>Fraxinus excelsior</i> | 48. Viorne obier <i>Viburnum opulus</i> |
| 23. Fusain d'Europe <i>Euonymus europeus</i> | |
| 24. If <i>Taxus baccata</i> | |
| 25. Laurier du Portugal <i>Prunus lusitanica</i> | |
| 26. Laurier-tin <i>Viburnum tinus</i> | |

