

**ETABLISSEMENT PUBLIC D'AMENAGEMENT
ET DE DEVELOPPEMENT OUEST PROVENCE**

**ZAC DE TRIGANCE
COMMUNE D'ISTRES**

**Cahier des Charges de Cession de Terrain
établi en application de l'article L 311-6
du Code de l'Urbanisme**

Lot A3

SOMMAIRE

PREAMBULE

I - CESSION ET UTILISATION DES TERRAINS

II - DROITS ET OBLIGATIONS DE L'AMENAGEUR ET DE L'ACQUEREUR

III - PRESCRIPTIONS TECHNIQUES, URBANISTIQUES ET ARCHITECTURALES

IV - GESTION DES INSTALLATIONS COMMUNES ET OUVRAGES COLLECTIFS

V - DOCUMENTS GRAPHIQUES

VI - CAHIER DES PRECONISATIONS PAYSAGERES

PREAMBULE

La création de la ZAC de TRIGANCE sur la Commune d'ISTRES est intervenue par arrêté préfectoral en date du 01/06/89.

Le Plan d'Aménagement de Zone (PAZ) de la ZAC de TRIGANCE a été approuvé par arrêté préfectoral en date du 28/08/91.

Un arrêté préfectoral en date du 24/12/01 a modifié l'arrêté de création de la ZAC pour indiquer que son aménagement sera confié à une SEM ou à un établissement public par une convention publique d'aménagement en application de l'article R.311.6 du Code de l'Urbanisme.

L'épad a été chargé par le SAN de poursuivre la réalisation de cette ZAC aux termes d'une Convention Publique d'Aménagement en date du 26 juillet 2002.

Par délibération en date du 26 juin 2013, la ville d'ISTRES a approuvé la révision générale du POS d'ISTRES valant élaboration du PLU.

La ZAC de TRIGANCE est destinée à accueillir des logements, des commerces et des activités économiques.

Le présent cahier des charges est établi en application de l'article L.311.6 du Code de l'Urbanisme.

I - CESSION ET UTILISATION DES TERRAINS

1) Désignation du vendeur et de l'acquéreur

La présente cession est consentie par l'épad Ouest Provence à la Mairie d'ISTRES, représentée par Monsieur François BERNARDINI en sa qualité de Maire, autorisé aux termes d'une délibération n° du Conseil Municipal en date du , domicilié Hôtel de Ville, 1 Esplanade Bernardin Laugier 13800 ISTRES, ci-après désigné "l'acquéreur".

2) Désignation des terrains

La parcelle cédée figure au cadastre sous la section K n°1524p, et a une contenance de 1ha28a58ca, ainsi qu'il résulte d'un document d'arpentage en cours de publicité par la société BILICKI-D'HOMBRES-OSMO-FUZERE-PELLORCE, géomètre-expert, à Montpellier et qui demeurera annexé aux présentes.

Cette parcelle formant le lot A3 est située en secteur UDtri au Plan Local d'Urbanisme de la Commune d'Istres.

Le vendeur remettra à l'acquéreur tous documents, plans ou fichiers informatiques, relatifs à ce bornage.

3) Utilisation des terrains

Le terrain susvisé est cédé en vue de la réalisation d'un groupe scolaire et d'un multi-accueil collectif.

La surface de plancher maximale autorisée sur ce lot est de 5 100 m².

4) Conditions de Cession

L'utilisation des terrains cédés doit être conforme aux dispositions du PLU d'Istres et aux prescriptions techniques, urbanistiques et architecturales énoncées au titre III, pendant la durée de la réalisation de la zone.

II - DROITS ET OBLIGATIONS DE L'EPAD OUEST PROVENCE ET DE L'ACQUEREUR

1) **Obligations de l'épad Ouest Provence**

L'épad Ouest Provence s'engage à mettre à la disposition de l'acquéreur l'ensemble des équipements nécessaires au bon fonctionnement du terrain cédé.

Le terrain, est intégralement desservi en VRD via les réseaux accessibles sous le chemin de Capeau.

2) **Délais d'exécution**

Il est précisé que l'acquéreur a d'ores et déjà déposé un dossier de demande de permis de construire numéro PC 13 047 18 G 0031 le 5 juin 2018 auprès de la Mairie d'Istres et que ledit permis est actuellement en cours d'instruction.

L'acquéreur s'engage à :

- 2.1. Entreprandre les travaux de construction dans un délai de 12 mois à compter de la signature de l'acte authentique.
- 2.2. Transmettre à l'épad Ouest Provence la déclaration d'ouverture de chantier (DOC), et ce au plus tard 6 semaines après le début effectif des travaux.
- 2.3. Avoir terminé les travaux et obtenu leur conformité dans un délai maximum de 24 mois à compter de la date de début des travaux matérialisé par la DOC (Déclaration d'Ouverture de Chantier).

3) **Prolongation éventuelle des délais**

Les délais d'exécution prévus ci-dessus seront, si leur inobservation est due à un cas de force majeure, prolongés d'une durée égale à celle durant laquelle l'acquéreur a été dans l'impossibilité de réaliser ses obligations. La preuve de la force majeure et de la durée de l'empêchement est à la charge de ce dernier.

Les recours contentieux sur les autorisations de construire constituent un cas de prorogation de l'avant-contrat.

4) **Sanctions à l'égard de l'acquéreur**

Sans objet

5) **Mise à disposition des terrains**

La mise à disposition du terrain interviendra avant la signature de l'acte authentique de vente. Elle ne pourra faire obstacle à la mission de l'épad concernant la poursuite des travaux d'aménagement de la ZAC.

6) Vente - Location - Partage des terrains cédés

Sans objet

7) Nullité

Sans objet

8) Obligation de maintenir l'affectation prévue après réalisation des travaux

Sans objet

III - PRESCRIPTIONS TECHNIQUES, URBANISTIQUES ET ARCHITECTURALES

1) Dispositions générales

La demande de permis de construire devra se conformer aux règles énoncées dans le PLU d'Istres ainsi qu'au présent cahier des charges de cession de terrains.

Toutes les pièces administratives liées à cette autorisation devront répondre aux prescriptions suivantes.

2) Aspect architectural et définition du projet

La répartition spatiale du programme sur les emprises du terrain d'assiette devra trouver un équilibre entre le bâti des deux ensembles, qui pourra être composé de plusieurs unités distinctes : les espaces ouverts, les espaces de circulation, les cheminements sécurisés, les espaces verts et plantés.

Le bâti pourra s'organiser sur plusieurs niveaux afin d'optimiser l'espace.

Les orientations des bâtis et des différentes ouvertures devront tenir compte des expositions lumineuses et solaires, et la gestion des occultations devra permettre le meilleur rapport lumière/apport de chaleur.

Il en va de même de la nécessaire protection des espaces communs, et en particuliers de la/des cours, du plateau sportif, et du parvis d'accueil, au regard des vents dominants.

Cinquième façade :

La toiture peut être considérée comme une cinquième façade. En effet, les toitures de l'école et du MAC seront particulièrement exposées aux visibilités depuis le belvédère du parc paysager.

Aussi, une attention spécifique devra être apportée à cette dernière.

Les toitures de l'école en toit terrasses seront recouvertes d'une protection de type calcaire gravillon blanc, ou de tout autre dispositif adéquat.

Le multi accueil pourra également recevoir des toitures terrasses qui seront soumises à la même préconisation que l'école. Les toitures mono ou double pentes pourront être réalisées dans le même matériau que le bardage du MAC. Les palettes colorimétriques devront figurer à la demande d'autorisation de construire.

Les installations techniques en toiture seront dans la mesure du possible regroupées. Elles devront être masquées par un dispositif de type relevé d'acrotère et/ou mise en place d'une grille qualitative ou de tout autre dispositif visant à masquer ces installations techniques.

2.2. Retrait par rapport aux voiries, emprises publiques et limites séparatives

Le retrait par rapport aux voiries, emprises publiques et limites séparatives, se conformera au règlement du PLU.

Ce retrait devra être traité de manière paysagère, et à minima planté d'une haie végétale composée d'arbustes champêtres et/ou méditerranéens, plantes grimpantes et/ou d'arbres de haute tige ou en cepée.

Si les contraintes imposées par le positionnement du bâtiment et des places de stationnement ne permettent pas d'inclure des haies végétalisées sur l'ensemble du périmètre de la parcelle, il est permis à l'acquéreur de traiter de façon paysagère et qualitative les côtés les plus étroits du terrain par des plantes grimpantes et arbustes de petites tailles.

3) Clôtures

Le traitement des clôtures devra figurer dans la demande d'autorisation de construire.

Un portillon dédié exclusivement aux piétons pourra être créé par l'acquéreur à ses frais, dès lors qu'il débouche sur un trottoir praticable et aux normes d'accessibilité PMR

Les préconisations sont les suivantes :

-Limite avec le canal de Martigues : la clôture sur cette limite est obligatoire. Le dispositif qui devra être mis en place devra permettre la mise en sécurité de l'école au regard du canal et devra prévenir de tout risque de franchissement.
Une réunion avec la Ville de Martigues et les gestionnaires du canal sera organisée par la maîtrise d'ouvrage.

-Limite entre le parking personnel et le Parc paysager (Nord et Nord-Ouest) :
Cette limite devra être constituée ou ponctuée de haies ou plantes grimpantes afin de réduire l'impact de la séparation visuelle entre le parc paysager et le parking.

-Limite Ouest cour de récréation/parc paysager:
Cette limite devra également être constituée ou ponctuée de haies, graminées ou plantes grimpantes afin de répondre à plusieurs problématiques :

-réduire l'impact de la séparation visuelle créée par la clôture entre le parc et la cour de récréation.

-créer une séparation physique suffisante pour assurer une mise en sécurité optimale entre la cour de récréation et l'espace public.

-Intégrer la linéarité de la clôture par le végétal afin d'assurer une continuité visuelle et paysagère depuis le belvédère du parc.

-Limite Sud : parvis/LOT A2 : la clôture n'est pas obligatoire, mais pourra être également plantée

Accès sécurisé : l'accès au parking du personnel et l'accès aux espaces de livraison devra être sécurisé par un portail en serrurerie adapté.

4) Enseignes - Panonceaux

De manière générale, les enseignes, logos et inscriptions du groupe scolaire devront être intégrés dans la façade du bâti.

Il sera apporté un soin particulier à la mise en place des enseignes. Celles-ci seront harmonisées avec l'architecture du bâtiment au niveau de leur localisation, de leur taille et de leur couleur. En aucun cas, elles ne pourront dépasser l'acrotère des bâtiments.

5) Espaces verts et plantations

Le projet de plantations et d'aménagement des espaces extérieurs sera joint à la demande d'autorisation de construire.

Les plantations des arbres de haute tige répondant aux obligations du PLU doivent être effectuées dans des conditions permettant leur bon développement. A cette fin, ils devront être éloignés d'au moins deux mètres par rapport aux limites séparatives et aux bâtiments, et l'espace de plantation (bande plantée ou fosse individuelle pour chaque arbre) devra offrir un volume de terre libre d'au moins 1,5 m x 1,5 m x 1,5 m pour favoriser le développement racinaire.

Dans le but de garantir un cadre de vie agréable, les espèces végétales choisies devront être adaptées aux spécificités du sol et du climat.

Des préconisations sur la palette végétale sont présentées dans le cahier des préconisations paysagères annexé.

Ces données sont indiquées afin d'assurer :

- l'implantation durable des espaces verts,
- l'adéquation des plantes avec les lieux, les usages de l'activité et le climat,
- la réduction maximale des coûts et contraintes d'entretien,
- la réduction maximale des apports en eau,
- l'intégration optimale du bâti dans son environnement immédiat et lointain,
- la création de co-visibilités qualitatives vis-à-vis des habitations et du parc paysager de protection acoustique de la ZAC de Trigance.

Sont attendus :

- Le traitement des limites avec les axes viaires, piétonniers ainsi que les limites séparatives avec les autres lots et le parc par des plantations d'arbres et d'arbustes ou graminées, dans la mesure du possible telles que préconisées dans le cahier paysager annexé.
- La plantation sur bâche avec y compris paillage naturel ou minéral afin de réduire les frais d'entretien et de gestion du futur espace végétalisé.
- Le choix d'une gamme végétale qui s'oriente vers des arbres en cépées ou tige, des essences adaptées au climat local, terrain sec, forte chaleur en été, hiver gélif, vents violents (mistral et tramontane).

Ces éléments permettront de créer un écrin de verdure particulièrement qualitatif pour les deux futurs équipements (le groupe scolaire et le multi-accueil collectif) et un cadre de travail plus agréable pour les salariés.

Par ailleurs, il est préconisé d'indiquer dans la demande de Permis de Construire les différentes natures de revêtements de sols extérieurs, notamment celles rendant imperméables ces surfaces.

6) Desserte et réseaux VRD

Le terrain sera desservi à partir de la voirie publique, le Chemin de Capeau. L'épad a réalisé les réseaux sur lesquels l'acquéreur pourra raccorder ses installations au droit de la propriété, depuis le Chemin de Capeau : eaux usées, eau potable, réseau d'eaux pluviales pour ce qui concerne les réseaux humides, et génie civil du réseau télécom, gaz, électricité (HTA) pour ce qui relève des réseaux secs. Dans le cas où les besoins de l'acquéreur nécessiteraient de recourir à un raccordement en « Tarif Vert » (pose d'un poste de transformation privatif), le raccordement du poste sur le réseau HTA sera réalisé directement par ERDF, à la charge de l'acquéreur.

Les raccordements aux différents réseaux devront être exécutés suivant les prescriptions du présent cahier des charges et conformément aux règlements généraux et particuliers propres aux gestionnaires de réseaux.

7) Rétenion pluviale et rejet dans le réseau public

La gestion de l'hydraulique pluviale fera l'objet, le cas échéant, d'une étude hydraulique. Les eaux pluviales de toiture pourront être récoltées et rejetées dans un/des bassin(s) d'infiltration situé sur l'emprise du lot. Les dispositions techniques retenues seront conformes au PLU ainsi qu'au schéma directeur d'assainissement pluvial de la Ville d'Istres, et devront apparaître dans la demande de permis de construire (volumes et techniques de rétention, débit de fuite, point(s) de raccordement). Le raccordement se fera sur le réseau de collecte des eaux pluviales existant sous le chemin de Capeau, au droit du lot.

Si des bassins d'infiltration à ciel ouvert sont prévus, ils devront être obligatoirement paysagés. Les dispositifs paysagers (essences choisies, disposition, plantations, arrosage, mobilier) seront précisés dans la notice paysagère de la demande d'autorisation de construire.

IV - GESTION DES INSTALLATIONS COMMUNES ET OUVRAGES COLLECTIFS

1) Gestion

La gestion du domaine public sera assurée par la collectivité.

2) Déchets ménagers

Les ordures ménagères seront collectées par la collectivité, à l'intérieur du lot. Aucun dispositif de stockage des déchets ménagers ne pourra être admis en dehors de ce dernier.

3) Tenue générale/phase chantier

Les parcelles, les constructions, les espaces libres et les voies doivent être tenus en excellent état de propreté et d'entretien pendant la phase chantier.

Les prescriptions suivantes doivent en particulier être respectées :

- Les fouilles sont interdites, si ce n'est pour la construction elle-même, et à condition de remettre le sol en l'état et d'évacuer les matériaux en surplus.
- Tous les terrassements, exhaussements ou décaissements seront soumis à la législation en vigueur.
- Les décharges, (ordures, déchets, matériaux), sont prosrites sur les voies, les parcelles et terrains voisins, les espaces libres, les parkings y compris pendant les travaux de construction.

4) Respect de l'environnement, pollution

Les nuisances pouvant être générées par l'exécution des travaux ou par l'activité de l'acquéreur devront être traitées par ce dernier de manière à ce que la gêne occasionnée au voisinage soit limitée. Des dispositions de réduction des nuisances devront être adoptées par les entreprises tout au long du chantier.

En cas de dépôts sauvages, enfouissements de déblais, nettoyage de matériel, etc..., sur les parcelles mitoyennes ou voisines, dégradation des emprises publiques, réalisés par des entreprises travaillant pour le compte du maître d'ouvrage eux-mêmes, et dûment constatés par l'épad, des poursuites pourront être engagées, sans préavis, à l'encontre des contrevenants.

Ils seront tenus de remettre les lieux en état à leurs frais exclusifs.

V - DOCUMENTS GRAPHIQUES

Plan de division

VI – CAHIER DES PRECONISATIONS PAYSAGERES

INSERER ICI LE PLAN DE DIVISION



ZAC DE TRIGANCE

Commune d'Istres

**(ANNEXE AU CAHIER DES CHARGES
DE CESSION DE TERRAIN DU LOT A3)**

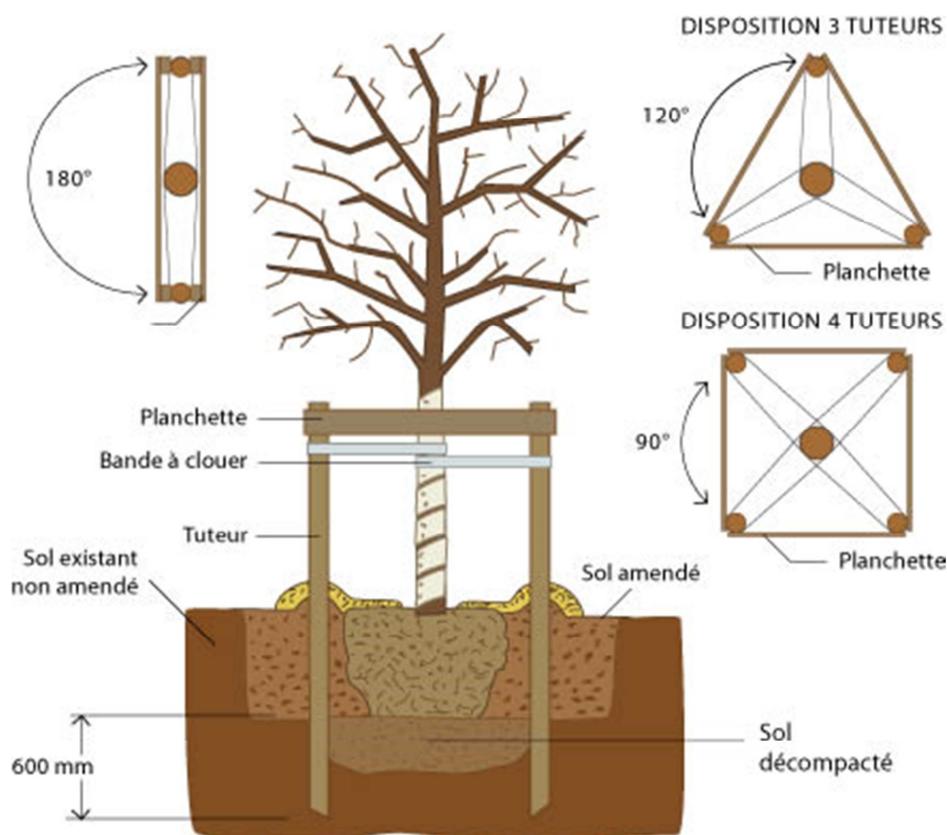
VI - CAHIER DES PRECONISATIONS PAYSAGERES

PALETTES VEGETALES ET RECOMMANDATIONS

CONSEILS POUR LA PLANTATION

Tuteurs et plantations

Les arbres seront tuteurés, avec des tripodes pour les arbres de taille 16/18 ou plus, avec des bipodes pour les autres tailles d'arbres.



Paillage

Toutes les plantations (arbres, arbustes, haies, massifs) seront pourvues au moment de la plantation, à leur pied, d'un paillage en écorce de bois d'une épaisseur minimum de 20cm. Sur les talus, une toile non tissée en fibre végétale sera installée avant plantation. Cette mesure permet de minimiser l'entretien en réduisant les arrosages et en empêchant les mauvaises herbes de pousser.

Photo de référence d'un paillage :



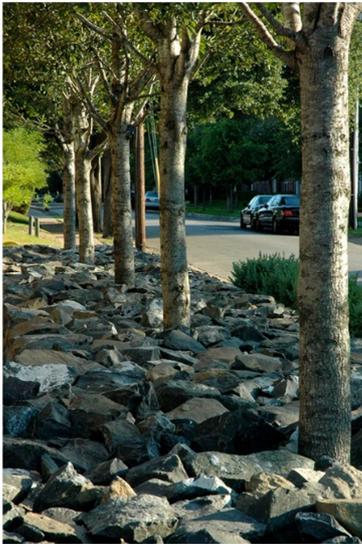
Alternative de paillages avec d'autres matériaux :

Il est possible d'envisager d'autres types de paillages aux pieds des arbres et massifs plantés : pierres concassées, galets ou autre minéral.

Il faut cependant penser à positionner un geotextile non tissé anti-contaminant sous le ou les matériaux mis en place afin de limiter au maximum la pousse des mauvaises herbes et donc l'entretien des espaces plantés.

Les diamètres choisis pourront être variables selon la situation et le choix du rendu esthétique.

Photos de références présentant divers types de matériaux accompagnés de plantations:





Entretien

Une gestion différenciée est conseillée pour l'entretien des espaces verts.

Ce mode de gestion consiste à pratiquer un entretien adapté des espaces verts selon leurs caractéristiques et leurs usages. Il s'agit de faire le bon entretien au bon endroit.

Par exemple, les bandes enherbées bénéficieront d'une fauche tardive au lieu d'une tonte régulière afin de favoriser la biodiversité (2 fauches : 1 avant le 1er mai

septembre). Les bandes enherbées pourront également être remplacées par des prairies fleuries, qui demandent très peu d'entretien et embellissent les espaces verts.

La taille des arbres et arbustes se fera à la fin de l'hiver, ce qui permet de conserver le plus longtemps possible les baies des arbustes. La taille sera réalisée avant la nidification des oiseaux. La taille d'hiver sera réalisée pendant la période de dormance de l'arbre et en dehors des périodes de gel. Les produits phytosanitaires (herbicides, pesticides) sont proscrits.



Le désherbage sera mécanique ou thermique. Si des engrais doivent être utilisés, ils seront de nature organique et non chimique.

La mise en place d'un système d'arrosage automatique est obligatoire afin d'assurer l'implantation durable des essences. Une programmation adéquate des horaires et fréquences d'arrosages est préconisée et générera des économies au futur acquéreur.

Le choix des essences à mettre en place (gazons, arbres, arbustes, graminées, vivaces) s'orientera vers des végétaux adaptés au lieu : risque de sécheresse, fort ensoleillement, vents violents, gels. Les arbres et plants morts seront remplacés.

COMPOSITION D'UNE HAIE CHAMPÊTRE

Une haie champêtre est composée de plusieurs espèces de végétaux d'essences indigènes adaptées au terrain, au climat et donc plus résistantes aux attaques parasitaires.

Elles sont plus faciles d'entretien et offrent de nombreux avantages :

- Embellissement du cadre de vie et de travail.
- Maîtrise du ruissellement pluvial et conservation des sols : favorise l'infiltration de l'eau grâce aux racines, et l'évapotranspiration grâce à leur feuillage, les haies contribuent à diminuer et freiner les ruissellements.
- Brise-vent : les haies protègent contre les bourrasques (bâtiments, aires de stockage & stationnements,...).
- Confinement des pollutions : les haies captent et contribuent à dégrader les polluants véhiculés par les eaux de ruissellement.

Elles forment des "corridors écologiques" permettant les déplacements des espèces et le brassage génétique des populations. Les haies champêtres sont le refuge d'une multitude d'animaux. Elles jouent un rôle important dans la nidification des oiseaux.

Pour qu'une haie soit efficace en termes esthétiques et écologiques, elle doit satisfaire à certains critères :

- haie diversifiée (l'idéal : une quinzaine d'espèces) avec une base d'essences autochtones (adaptées au sol et au climat) pour permettre une intégration dans l'écosystème environnant,
- largeur suffisante (si possible plus de 3 mètres),
- densité élevée (1 arbuste/mètre linéaire),
- base garnie de plantes herbacées,
- connexion avec d'autres sources de biodiversité : autre haie, bois, bosquet, zone humide, friche,...
- entretien adapté : pas de désherbage au pied d'une haie développée, maîtrise des essences envahissantes au moyen de la taille,
- planter de manière aléatoire ou par îlot d'une même espèce, plutôt qu'en alternant régulièrement les espèces,
- laisser se développer les drageons et les semis naturels de la haie.

Exemple de composition d'une haie avec des espèces choisies dans la palette végétale :

- Amélanchier (*Amelanchier canadensis*)
- Aubépine blanche (*Crataegus laevigata*)
- Charme commun (*Carpinus betulus*)
- Chêne pédonculé (*Quercus robur*)
- Cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*)
- Eglantier (*Rosa canina*) · Epine noire (*Prunus spinosa*)
- Erable champêtre (*Acer campestre*)
- Frêne commun (*Fraxinus excelsior*)
- Fusain d'Europe (*Euonymus europaeus*)
- Merisier (*Prunus avium*)
- Sureau noir (*Sambucus nigra*)
- Troëne (*Ligustrum*)
- Viorne cotonneuse (*Viburnum lantana*)

Alternative possible:

Exemple d'une autre palette végétale envisageable avec espèces méditerranéennes :

- Nerium oleander
- Punica granatum
- Abelia grandiflora
- Laurus Nobilis
- Acca sellowiana
- Pistacia lentiscus
- Phillyrea angustifolia
- Viburnum tinus
- Phlomis (taille moyenne)
- Perovskia atriplicifolia (taille moyenne)

COMPOSITION DE GRAMINEES RUSTIQUES



- *Stipa tenuissima*
- *Stipa calamagrostis*
- *Stipa tenacissima*
- *Miscanthus sinensis* 'Gracillimus'
- *Carex halleriana*
- *Pennisetum orientale*
- *Festuca valesiaca* 'Glaucantha'
- *Chionochloa rubra*

COMPOSITION D'ARBUSTES BAS MEDITERRANEENS :

- *Romasrinus officinalis*
- *Rosmarinus officinalis* 'Boule'
- *Rosmarinus officinalis* 'Miss Jessop's Upright'
- *Salvia officinalis* 'Berggarten'
- *Salvia* 'Montagne de l'Hortus'
- *Lavandula angustifolia*
- *Salvia officinalis* 'Nazareth'
- *Cistus monspeliensis*
- *Cistus x argenteus* 'Blushing Peggy Sammons'
- *Cistus x florentinus*
- *Cistus x pulverulentus*

COMPOSITION DE PLANTES GRIMPANTES

Un mélange de végétaux caducs ou persistants est possible et sera installé sur des parterres ou le long de clôtures en limite de parcelles.

Exemple des essences possibles :

- Rosier de Banks
- Bignone
- Lierre
- Chèvrefeuille
- Jasmin étoilé

COMPOSITION DE PLANTES TAPISSANTES POUR GAZON RUSTIQUE

- *Zoysia japonica*
- *Thymus serpyllum*
- *Thymus hirsutus*
- *Trifolium fragiferum*
- *armeria maritime*
- *Hieracium pilosella*

COMPOSITION DES PLANTATIONS D'ARBRES

Il est recommandé pour l'ensemble des sujets, qu'ils soient sélectionnés pour leurs caractères rustiques afin de limiter au maximum les contraintes de tailles et d'entretien.

Exemple d'espèces d'arbres préconisées :

- *Carpinus betulus* 'Fastigiata' Charme fastigié,
- *Cercis siliquastrum*
- *Pyrus calleryana*
- *Prunus amygdalus*
- *Mespilus germanica*
- *Celtis australis* (ombrage aucun entretien)
- *Amelanchier alnifolia* 'Obelisk' (1)
- *Acer campestre* 'Baronne' (2)
- *Acer monspessulanum*
- *Ginkgo biloba* 'Fastigiata' (5)
- Peuplier blanc pyramidal, *Populus pyramidalis*
- Sorbier hybride pyramidal, *Sorbus hybrida pyramidalis*
- *Crataegus monogyna* 'Stricta'
- Chêne pédonculé *Quercus robur* 'Fastigiata' (4)
- *Quercus* 'Columna'
- Charme houblon *Ostrya carpinifolia*
- Cyprès *Cupressus sempervirens* 'Stricta' ou 'Totem'
- Savonnier *Koelreuteria paniculata* 'Fastigiata' (3)



DEL

Afin d'assurer l'installation des essences mises en place au sein de chaque massif.

Il est préconisé d'installer un système de délimitation physique qui limitera l'intrusion au sein même des espaces plantés. Plusieurs solutions sont possible /

- Ganivelles
- Piquets bois perforés et câble métallique en acier
- garde-corps de mis hauteur
- Voliges

Voir photos de références ci-dessous :



TRAITEMENT DES ESPACES PLANTÉS EN NOUES PAYSAGERES :

Les espaces plantés que ce soit le long des parkings ou sur des surfaces plus importantes de type plates-bandes ou espaces verts peuvent être nivelés pour accueillir des eaux de pluies et de ruissellement. Attention à prévoir dans l'aménagement les règles précisées dans le PLU concernant la gestion des eaux sur le lot concerné.

Ces aménagements peuvent devenir de vrais espaces paysagers associant intérêts techniques, esthétique et de biodiversité.

Quelques photos ci-dessous pour illustrer les propositions mentionnées:



LES HAIES ET LA LOI

En France, les plantations de voisinage sont soumises à une réglementation définie par le code civil :

D'après l'article 671 du code civil : « Il n'est permis d'avoir des arbres, arbrisseaux et arbustes près de la limite de la propriété voisine qu'à la distance prescrite par les règlements particuliers actuellement existants, ou par des usages constants et reconnus et, à défaut de règlements et usages, qu'à la distance de deux mètres de la ligne séparative des deux héritages pour les plantations dont la hauteur dépasse deux mètres, et à la distance d'un demi-mètre pour les autres plantations. »

D'après l'article 672 du code civil : « Le voisin peut exiger que les arbres, arbrisseaux et arbustes, plantés à une distance moindre que la distance légale, soient arrachés ou réduits à la hauteur déterminée dans l'article précédent, à moins qu'il n'y ait titre, destination du père de

famille ou prescription trentenaire. Si les arbres meurent ou s'ils sont coupés ou arrachés, le voisin ne peut les remplacer qu'en observant les distances légales. »

