

**Commune de TREILLIERES
ZAC DE VIRELOUP**

TRANCHE 2

Cahier des Charges de Cession de Terrains
de location ou concession d'usage à l'intérieur de la zone d'aménagement
concerté

SOMMAIRE

SOMMAIRE.....	2
TITRE PRELIMINAIRE.....	4
DISPOSITIONS GENERALES.....	4
I – DESIGNATION DES INTERVENANTS ET DEFINITION TERMINOLOGIQUE.....	4
II – CADRE JURIDIQUE	5
A - GENERALITES :	5
B) FONDEMENTS JURIDIQUES DES DISPOSITIONS DU C.C.C.T.	5
1) dispositions du Code de l’Urbanisme	5
2) Dispositions relevant des dispositions du Code de l’expropriation	6
C) OBJET DU C.C.C.T.	6
1) Surface de plancher	6
2) Définition des assiettes foncières.....	6
D) ORGANISATION DU C.C.C.T.	7
III – DUREE DU C.C.C.T.....	7
A) Pour les terrains, volumes, objet de la présente cession, qui ont été acquis par voie d’expropriation.....	8
B) Pour les terrains, volumes, objet de la présente cession, qui n’ont pas été acquis par voie d’expropriation.	8
IV – TRANSFERT DE MAITRISE D’OUVRAGE :	8
V – DIVISION DES TERRAINS DE LA Z.A.C. :	8
TITRE I : PRESCRIPTIONS IMPOSEES EN VUE DU RESPECT DE L’UTILITE PUBLIQUE	9
<i>ARTICLE 1 – CONDITIONS PARTICULIERES</i>	9
<i>ARTICLE 2 – OBJET DE LA CESSION</i>	9
<i>ARTICLE 3 – DELAIS D’EXECUTION</i>	9
<i>ARTICLE 4 – PROLONGATION EVENTUELLE DES DELAIS</i>	9
<i>ARTICLE 5 – RESOLUTION</i>	10
<i>ARTICLE 6 – VENTE, LOCATION, MORCELLEMENT DES DROITS ET BIEN CEDES</i>	10
<i>ARTICLE 7 – OBLIGATION DE RESPECTER L’AFFECTATION PREVUE</i>	11
TITRE II DROITS ET OBLIGATIONS DES PARTIES AU C.C.C.T.	12
CHAPITRE I – OBLIGATIONS DE L’AMENAGEUR	12
<i>ARTICLE 8 – ROLE DE L’AMENAGEUR</i>	12
<i>ARTICLE 9 – MESURES DE POLICE, REGLEMENTATION DE LA CIRCULATION, ENTRETIEN DES VOIES, PLACES ET ESPACES LIBRES PUBLICS</i>	12
9.1 - Utilisation	12
9.2 - Entretien	13
<i>ARTICLE 10 - BORNAGE</i>	13
<i>ARTICLE 11 – DESSERTE DES TERRAINS CEDES ET CALENDRIER</i>	13
11.1- Modalités des dessertes à réaliser par l’Aménageur	13
11.1.1- Desserte en réseaux, des terrains cédés.....	14
11.1.2- Desserte en voirie des terrains cédés	14
11.2 – DELAIS D’EXECUTION DES OUVRAGES :	14
<i>ARTICLE 12 – PROTECTION DES OUVRAGES ET EQUIPEMENTS COMMUNS</i>	15
CHAPITRE II : OBLIGATIONS DE L’ACQUEREUR.....	16
<i>ARTICLE 13 – RESPECT DES DOCUMENTS D’URBANISME APPLICABLES A LA ZONE</i>	16
<i>ARTICLE 14 – SERVITUDES</i>	16
14.1 - Servitudes générales	16
14.2- Servitudes particulières.....	16
<i>ARTICLE 15 - PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES ET ARCHITECTURALES</i>	17
15.1. Respect de l’unité architecturale	17

15.1.1 – Soumission préalable du permis de construire	17
15.1.2 – Dépôt du permis de construire.....	17
15.1.3 – Instruction du permis de construire	17
15.1.4 – Instruction du permis de construire modificatif.....	18
15.2 - Prescriptions architecturales	18
<i>ARTICLE 16 – RACCORDEMENT AUX RESEAUX PUBLICS</i>	18
<i>ARTICLE 17 – TRAVAUX A REALISER PAR L'ACQUEREUR</i>	19
17.1 Définition des travaux incombant à l'Acquéreur	19
17.1.1. L'accès au programme à réaliser.....	19
17.1.2. Les réseaux Eaux pluviales - Eaux usées	19
17.1.3. Les réseaux concessionnaires.....	19
17.2 Conditions d'exécution des travaux incombant à l'Acquéreur	20
17.2.1. Nature du sol.....	20
17.2.2. Piquetage.....	20
17.2.3. Limite privée/publique	20
<i>ARTICLE 18 – ORGANISATION DES CHANTIERS</i>	20
<i>ARTICLE 19 – OBLIGATIONS DE COMMUNICATION DE DOCUMENTS</i>	21
19.1 Planning travaux et coordination des chantiers.....	21
19.2 Autres documents	21
19.3 Documents de recolement.....	21
<i>ARTICLE 20 – CLOTURE</i>	21
TITRE III : DISPOSITIONS DIVERSES	22
<i>ARTICLE 21 – MUTATIONS SUCCESSIVES -TRANSMISSION DES DROIT ET OBLIGATIONS DU PRESENT C.C.C.T.</i>	22
<i>ARTICLE 22 – MODIFICATIONS DU CAHIER DES CHARGES</i>	22
22.1 Avant l'acte authentique	22
22.2 Après l'acte authentique	23
<i>ARTICLE 23 – ASSURANCES</i>	23
<i>ARTICLE 24 – LISTE DES ANNEXES</i>	23
<i>ADDITIF AU CCCT : ATTESTATION DE SURFACE DE PLANCHER</i>	25

TITRE PRELIMINAIRE

DISPOSITIONS GENERALES

I – DESIGNATION DES INTERVENANTS ET DEFINITION TERMINOLOGIQUE

Par mesure de simplification et pour la clarté du texte :

On désignera le présent cahier des charges de cession, location ou concession d'usage de terrains ou volume immobiliers sis à l'intérieur de la Z.A.C., indifféremment « **C.C.C.T.** » ou « **Cahier des Charges** ».

On désignera sous le vocable « **Acquéreur** », tout assujetti au présent **C.C.C.T.**, qu'il soit propriétaire, Acquéreur, sous-Acquéreur ou constructeur, cessionnaire, bénéficiaire d'apport, co-partageant, constructeur, locataire, concessionnaire d'usage, ayant droit ou ayant cause, etc.

On désignera indifféremment sous le vocable « **vendeur** », **l'Aménageur** chargé de la réalisation de la ZAC.

On désignera sous le vocable "**Terrain**", indifféremment les terrains et/ou volumes cédés, loués ou concédés.

Enfin, on désignera indifféremment sous les vocables « **acte de cession** » ou « **cession** », tout acte transférant la propriété d'un terrain ou bâtiment situé dans le périmètre de la Z.A.C. et objet du présent **C.C.C.T.**, que ce soit une vente, un apport, un partage, une donation etc., ou tout acte conférant la jouissance temporaire de l'un desdits biens, tel que « locations », « baux », « baux à construction », « baux emphytéotiques », « concessions d'usage » etc.

II – CADRE JURIDIQUE

A - GENERALITES :

LA ZAC de Vireloup a été créée par délibération du 3 décembre 2004 sur la Commune de TREILLIERES en vue de la réalisation d'un programme de logements. Par délibération en date du 20 septembre 2010, le dossier de création a été modifié.

Le dossier de réalisation de la ZAC comportant notamment **le programme prévisionnel de construction et les modalités financières prévisionnelles de financement**, ainsi que **le programme des équipements publics** ont été approuvés par délibérations en date du 21 février 2011.

La réalisation des tranches 3 et 4 de la ZAC a été confiée par traité de concession du 31 juillet 2019 notifié à l'Aménageur.

Le présent cahier a vocation à régir les cessions à intervenir dans la ZAC à compter de l'approbation du cahier des charges par la collectivité concédante.

B) FONDEMENTS JURIDIQUES DES DISPOSITIONS DU C.C.C.T.

1) DISPOSITIONS DU CODE DE L'URBANISME

Article L.311-6 du Code de l'Urbanisme

Conformément aux dispositions de l'article L.311-6 du Code de l'Urbanisme, l'Aménageur a établi ce Cahier des Charges de Cession, de location ou de concession d'usage des Terrains, volumes et immeubles bâtis situés à l'intérieur du périmètre de ladite Z.A.C. :

*« Les cessions ou concessions d'usage de terrains à l'intérieur des zones d'aménagement concerté font l'objet d'un cahier des charges qui indique le nombre de mètres carrés de surface de plancher dont la construction est autorisée sur la parcelle cédée. **Le cahier des charges peut en outre fixer des prescriptions techniques, urbanistiques et architecturales imposées pour la durée de la réalisation de la zone.***

Le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale, dans les cas où la création de la zone relève de la compétence du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale, ou le représentant de l'Etat dans le département dans les autres cas, peut approuver le cahier des charges. Si le cahier des charges a été approuvé, et après qu'il a fait l'objet de mesures de publicité définies par décret, celles de ses dispositions qui sont mentionnées au premier alinéa sont opposables aux demandes d'autorisation d'urbanisme.

Le cahier des charges devient caduc à la date de la suppression de la zone. Les dispositions du présent alinéa ne sont pas applicables aux cahiers des charges signés avant l'entrée en vigueur de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains. »

Afin de conférer un caractère réglementaire au présent cahier des charges, il a été décidé de la soumettre à l'approbation du conseil municipal de la commune de TREILLIERES.

Après son approbation, il sera soumis aux formalités de publicité fixées à l'article D311-11-1 du code de l'urbanisme à savoir il sera fait de cette approbation ainsi que du lieu où il peut être consulté par voie d'affichage pendant un mois en mairie.

Une même mention est en outre publiée au recueil des actes administratifs mentionné à l'article R. 2121-10 du code général des collectivités territoriales, lorsqu'il s'agit d'une décision du maire d'une commune de 3 500 habitants et plus.

2) DISPOSITIONS RELEVANT DES DISPOSITIONS DU CODE DE L'EXPROPRIATION

En application de l'article L 411-1 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, les immeubles expropriés en vue d'opérations dans les Zones d'Aménagement Concerté prévues à l'article L 311-1 du Code de l'Urbanisme peuvent être cédés de gré à gré ou concédés temporairement à des personnes de droit privé ou de droit public sous réserve que ces personnes utilisent les terrains et/ou volumes cédés aux fins prescrites par le Cahier des Charges comportant les clauses types figurant aux annexes 1 à 5 de l'article R 411-2 du code de l'expropriation annexé à l'acte de cession ou de concession temporaire.

Que les terrains, objet de la présente cession, aient ou non été acquis dans le cadre d'une procédure d'expropriation, dès lors que l'opération a fait l'objet d'une déclaration d'utilité publique, le Cahier des Charges de cession des terrains reprend les dispositions de l'article R 411-2 Annexe 2 du Code de l'expropriation

Les clauses susvisées sont opposables à l'**ACQUEREUR**, et s'appliquent dans toutes leurs dispositions à la présente cession.

C) OBJET DU C.C.C.T.

1) SURFACE DE PLANCHER

Le nombre de mètres carrés maximum de Surface de plancher dont la construction est autorisée sur la parcelle cédée ou louée est défini en annexe du présent cahier des charges.

2) DEFINITION DES ASSIETTES FONCIERES

La délimitation du terrain d'assiette des immeubles vendus résultera d'un bornage lequel sera établi dans les conditions décrites à l'article 10 ci-après.

Le présent C.C.C.T. a vocation à imposer au constructeur, locataire ou cessionnaire d'usage, un ensemble de droits et obligations en vue de la réalisation d'un programme dans des conditions normales, dans le respect des constructions alentour et le bon aménagement de la zone.

Il sera inséré intégralement par les soins du notaire ou de la partie la plus diligente dans tout acte translatif de propriété ou locatif des terrains ou des constructions, qu'il s'agisse soit d'une première cession ou location, soit de cessions ou de locations successives pendant toute sa durée de validité.

La nature et l'occupation des assiettes foncières cédées sont réglées en premier lieu par l'avant contrat de vente (promesse synallagmatique de vente), et en second lieu, par l'acte authentique de vente.

D) ORGANISATION DU C.C.C.T.

Le présent Cahier des Charges est divisé en quatre titres :

Le **Titre Préliminaire** comprend des dispositions générales relatives au **C.C.C.T.** lui-même telles que : la désignation des intervenants, le fondement juridique du **C.C.C.T.**, son objet, sa durée, et son organisation,

Le **Titre I** comprend des dispositions d'ordre général déterminant les prescriptions imposées aux constructeurs et aux utilisateurs des terrains et/ou volumes pour satisfaire au respect de l'utilité publique ; elles précisent notamment le but de la cession, les conditions générales dans lesquelles la cession est consentie et résolue en cas d'inexécution des obligations telles que découlant des clauses types figurant aux annexes 1 à 5 de l'article R 411-2 du code de l'expropriation.

Le **Titre II** définit les droits et obligations respectifs du vendeur et du constructeur pendant la seule durée de réalisation de la Z.A.C. Il fixe, notamment, les prescriptions techniques et architecturales imposées au constructeur.

Le **Titre III** fixe les dispositions générales du présent cahier des charges de cession.

III – DUREE DU C.C.C.T.

Il convient de distinguer au sein du présent **cahier des charges**, les dispositions qui perdureront à la suppression de la ZAC, et celles qui deviendront caduques selon :

- que les terrains et/ou volumes cédés, loués ou concédés, ont été acquis dans le cadre d'une procédure de déclaration d'utilité publique ou non,
- la nature des dispositions.

A) POUR LES TERRAINS, VOLUMES, OBJET DE LA PRESENTE CESSION, QUI ONT ETE ACQUIS PAR VOIE D'EXPROPRIATION.

Les dispositions du Titre I ont pour fondement juridique le code de l'expropriation. Elles sont opposables à l'**ACQUEREUR** pendant la durée de la réalisation de la zone, et resteront opposables à ce dernier et/ou à ses successeurs, à l'expiration de la Zone d'Aménagement Concerté.

En revanche, les dispositions des titres II et III du présent Cahier des Charges, sont imposées à l'**ACQUEREUR** pendant toute la durée de la réalisation de la zone, conformément aux dispositions de l'article L. 311-6 du Code de l'Urbanisme. Elles cesseront de lui être opposables, à la suppression de la zone ; à l'exception des servitudes légales, conventionnelles etc., grevant le fonds et/ou volume cédé, qui resteront applicables, selon leur nature, indépendamment du présent **cahier des charges**.

B) POUR LES TERRAINS, VOLUMES, OBJET DE LA PRESENTE CESSION, QUI N'ONT PAS ETE ACQUIS PAR VOIE D'EXPROPRIATION.

Les dispositions du présent Cahier des Charges sont opposables à l'**ACQUEREUR** pendant toute la durée de la réalisation de la zone, excepté les servitudes légales, conventionnelles etc., grevant le fonds et/ou le volume cédé, qui resteront applicables, selon leur nature, indépendamment du présent **cahier des charges**.

IV – TRANSFERT DE MAITRISE D'OUVRAGE :

A l'expiration de la concession pour quelque raison que ce soit, la **Commune** se substituera de plein droit au concessionnaire dans l'application du présent **cahier des charges**.

V – DIVISION DES TERRAINS DE LA Z.A.C. :

Les terrains de la Z.A.C. font l'objet d'une division entre, d'une part, les terrains destinés à être incorporés à la voirie ou aux espaces libres publics ou tout autre domaine public de la collectivité, et, d'autre part, ceux destinés à être cédés ou loués aux constructeurs, publics ou privés.

Cette division sera effectuée par l'Aménageur qui procédera, au fur et à mesure de l'aménagement de cette zone, au détachement des parcelles de terrains et des droits immobiliers qui leur sont affectés. Cette division ne constitue pas un lotissement au sens du Code de l'Urbanisme.

TITRE I : PRESCRIPTIONS IMPOSEES EN VUE DU RESPECT DE L'UTILITE PUBLIQUE

ARTICLE 1 – CONDITIONS PARTICULIERES

Il est d'ores et déjà précisé que si la cession porte sur des terrains acquis par voie d'expropriation, l'acte de cession comportera les clauses types figurant aux annexes 1 à 5 de l'article R 411-2 du code de l'expropriation. A ce titre, les clauses type de l'annexe 2 sont insérées dans le présent cahier des charges.

ARTICLE 2 – OBJET DE LA CESSION

La présente cession est consentie à l'**ACQUEREUR** en vue de la construction du programme visé en annexe du présent cahier des charges et dans la promesse synallagmatique de vente ou l'acte authentique de vente.

Ce programme immobilier devra être édifié en conformité des dispositions du permis de construire dont la demande sera déposée dans les conditions définies par les articles 15.1.1 et suivants du présent cahier des charges.

ARTICLE 3 – DELAIS D'EXECUTION

L'**ACQUEREUR** s'engage à :

- ✓ déposer sa demande de permis de construire dans un délai maximum de **6 mois** à compter de la signature de l'acte authentique de vente;
- ✓ avoir terminé les travaux et présenter la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux dans un délai expirant **24 mois** à compter de la signature de l'acte authentique de vente, éventuellement prorogé dans les conditions stipulées aux termes de l'article 4 du présent cahier des charges.

A cet effet, l'acte authentique de vente devra mentionner l'engagement de l'**ACQUEREUR** de remettre au vendeur le justificatif de dépôt en Mairie de la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux de l'**IMMEUBLE**.

ARTICLE 4 – PROLONGATION EVENTUELLE DES DELAIS

Les délais d'exécution prévus au présent cahier des charges seront, si leur inobservation est due à un cas de force majeure, prolongés d'une durée égale à celle durant laquelle l'acquéreur aura 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 l'**ACQUEREUR**.

Les difficultés de financement ne sont pas considérées comme constituant des cas de force majeure.

ARTICLE 5 – RESOLUTION

La cession pourra être résolue par décision de **L'AMENAGEUR** notifiée par acte d'huissier en cas d'inobservation du délai fixé, du non-respect du programme de construction ou de l'une des obligations prévues au présent cahier des charges.

L'ACQUEREUR aura alors droit en contrepartie, à une indemnité de résolution qui sera calculée ainsi qu'il suit :

- 1) si la résolution intervient avant le commencement des travaux, l'indemnité sera égale au montant des versements déjà effectués sur le prix de cession, déduction faite de dix pour cent à titre de dommages et intérêts forfaitaires.
- 2) si la résolution intervient après le commencement des travaux, l'indemnité ci-dessus sera augmentée d'une somme égale au montant de la plus-value apportée aux terrains par les travaux régulièrement réalisés sans que cette somme puisse dépasser la valeur des matériaux et le prix de la main d'œuvre utilisée, ou diminuée de la moins-value apportée par lesdits travaux.

La plus-value ou la moins-value sera fixée par voie d'expertise contradictoire, l'expert étant un professionnel de l'immobilier désignée par **L'AMENAGEUR**, celui de **L'ACQUEREUR** pouvant si celui-ci ne pourvoit pas à sa désignation, être désigné d'office par le Président du Tribunal civil sur la requête de **L'AMENAGEUR**. Tous les frais seront à la charge de **L'ACQUEREUR**.

Les privilèges et hypothèques ayant grevé l'immeuble du chef du cessionnaire défaillant seront reportés sur l'indemnité de résolution dans les conditions prévues à l'article L. 411-4 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

ARTICLE 6 – VENTE, LOCATION, MORCELLEMENT DES DROITS ET BIEN CEDES

Il est interdit à **L'ACQUEREUR** de mettre en vente les biens et droits immobiliers qui lui sont cédés avant l'achèvement de la totalité des travaux prévus, sans en avoir, au moins trois mois à l'avance, avisé **L'AMENAGEUR**.

Celui-ci pourra exiger, soit que ces biens et droits immobiliers lui soient rétrocédés, soit qu'ils soient vendus à un acquéreur agréé ou désigné par lui.

En cas de rétrocession, le prix de rétrocession sera calculé dans les conditions prévues pour l'indemnité de résolution, sans qu'il y ait lieu à une réduction de 10 %. En cas de vente à un acquéreur désigné ou agréé par **L'AMENAGEUR**, celui-ci pourra exiger que le prix de vente soit fixé dans les mêmes conditions.

En outre, toute division parcellaire en propriété ou en jouissance des biens immobiliers cédés destinés à la construction d'une maison individuelle est interdite, même après réalisation des travaux prévus, pendant toute la durée de réalisation de l'opération et jusqu'au terme d'une période de 10 ans à compter de son achèvement et la clôture administrative et financière de la concession. Cette stipulation ne concerne pas les ilots destinés à l'implantation de programmes de logements, d'activités économiques et/ou de services.

Aucune location des biens et droits immobiliers cédés ne pourra être consentie tant qu'ils n'auront pas reçu l'affectation prévue.

Les actes de vente, de location ou de partage qui seraient consentis par l'acquéreur en méconnaissance des dispositions du présent article, seraient nuls et de nul effet en application de l'article L. 411-3 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

ARTICLE 7 – OBLIGATION DE RESPECTER L'AFFECTATION PREVUE

Les terrains cédés destinés à la construction d'une maison individuelle ne sont pas divisibles comme indiqué à l'article précédant et ne pourront recevoir une nouvelle construction entraînant la création d'un second logement. Cette interdiction s'applique pendant toute la durée de réalisation de l'opération et jusqu'au terme d'une période de 10 ans à compter de son achèvement et la clôture administrative et financière de la concession.

Les locaux devront exclusivement être utilisés à titre d'habitation principale par leurs occupants.

A titre dérogatoire, les locaux à vocation mixte habitation et activités professionnelles sont autorisés pour l'exercice d'activités compatibles avec l'habitation et ne comportant pas de nuisance pour l'environnement (professions libérales, activité tertiaire si ces activités)

Toute location en meublé ou sous-location en meublé est interdite. L'acte de location ou de sous-location serait nul en application de l'article L. 411-3 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Au cas où l'une de ces conditions cesserait d'être remplie, **l'AMENAGEUR** pourra exiger que les locaux soient, après avoir été libérés, s'il y a lieu, loués nus à un habitant de la commune.

Les stipulations du présent article ne concernent pas les ilots destinés à l'implantation de programmes de logements, d'activités économiques et/ou de services.

TITRE II DROITS ET OBLIGATIONS DES PARTIES AU C.C.C.T.

CHAPITRE I – OBLIGATIONS DE L'AMENAGEUR

ARTICLE 8 – ROLE DE L'AMENAGEUR

L'AMENAGEUR exécutera, conformément au Plan Local d'Urbanisme, au Dossier de Réalisation de la ZAC, et au Programme des Équipements Publics, le cas échéant modifiés, tous les ouvrages de voirie, de réseaux et d'aménagement des espaces publics destinés soit à être incorporés au domaine des collectivités, soit à être remis aux organismes concessionnaires.

ARTICLE 9 – MESURES DE POLICE, REGLEMENTATION DE LA CIRCULATION, ENTRETIEN DES VOIES, PLACES ET ESPACES LIBRES PUBLICS

9.1 - UTILISATION

Jusqu'à la rétrocession des espaces publics à la collectivité, **l'AMENAGEUR** pourra notamment :

- Placer à tels endroits qu'il jugera à propos, tous panneaux de signalisation, poteaux indicateurs, candélabres, bornes, postes de transformation, arrêts d'autobus, bancs publics etc., en respectant les dispositions légales,
- Interdire ou limiter, au public ou à **l'ACQUEREUR**, sur tout ou partie de ces terrains, la circulation ou le stationnement des véhicules selon les règles qui lui apparaîtront les plus aptes à une desserte suffisante de la zone.

Ces règles devront tenir compte de la nécessité de permettre l'accès des chantiers ou des bâtiments aux engins et véhicules des entreprises, aux véhicules de déménagement ainsi qu'à tous les véhicules assurant un service public.

Dès leur ouverture au public, les pouvoirs de police seront assurés par la personne publique compétente, conformément aux dispositions légales.

9.2 - ENTRETIEN

Jusqu'à leur remise technique à la collectivité compétente, l'entretien des voiries sera assuré par l'**AMENAGEUR**.

Dès leur remise à la collectivité publique compétente, celle-ci en assurera l'entretien.

Il est en outre précisé que dans le cadre de la réalisation de son projet, l'**ACQUEREUR** a une obligation d'entretien de toutes les voies nécessaires à l'accès de son chantier. En cas de défaillance constatée, l'**AMENAGEUR** assurera cette prise en charge et répercutera auprès de l'**ACQUEREUR** le coût engendré par cette intervention.

ARTICLE 10 - BORNAGE

Conformément aux dispositions de l'article L 111-5-3 du Code de l'Urbanisme, le descriptif du terrain résultera d'un bornage qui sera effectué antérieurement à la vente, aux frais et charge de l'**AMENAGEUR**.

Par ailleurs, l'**ACQUEREUR** devra obligatoirement faire exécuter l'implantation de son bâtiment par le géomètre expert de l'opération. Cette implantation comprendra la mise en place de piquets définissant l'implantation de la future construction. A cet effet, le pétitionnaire fournira au géomètre 15 jours minimum avant le début des travaux, les plans validés de son permis de construire. A l'occasion de cette mission, le géomètre expert vérifiera le bornage du lot et remettra en place les bornes manquantes.

A partir de ce moment, l'**ACQUEREUR** sera le seul responsable de la conservation des points implantés et des bornes en place. Le coût de cette mission, à la charge de l'**ACQUEREUR**, sera précisé dans chaque promesse de vente.

ARTICLE 11 – DESSERTE DES TERRAINS CEDES ET CALENDRIER

11.1- MODALITES DES DESSERTES A REALISER PAR L'AMENAGEUR

Les prestations dues par l'**AMENAGEUR** sont définies dans le cahier des prescriptions techniques particulières (C.P.T.P) annexé au présent cahier des charges.

11.1.1- DESSERTE EN RESEAUX, DES TERRAINS CEDES

D'une manière générale, **l'AMENAGEUR** amène les réseaux en limite de propriété (un point de raccordement par lot/ilot), au point et aux niveaux qu'il imposera et qui seront compatibles avec le projet d'aménagement dont il a la charge.

Il est ici précisé que toutes prestations complémentaires sollicitées par **l'ACQUEREUR** feront l'objet d'une facturation sur la base d'un devis préalablement établi et accepté par **l'ACQUEREUR**.

L'attention de **l'ACQUEREUR** est attirée sur l'importance de prendre en compte les côtes des réseaux gravitaires existants pour ce qui concerne l'adaptation au sol de sa construction et les raccordements aux dits réseaux.

L'ACQUEREUR doit tenir compte de l'environnement de son lot (niveaux des voiries existant, niveaux et positionnement des coffrets et citerneaux...) dans la conception de son projet.

11.1.2- DESSERTE EN VOIRIE DES TERRAINS CEDES

L'AMENAGEUR s'engage à exécuter les dessertes des lots jusqu'en limite des terrains cédés.

Afin de permettre la desserte de son programme en voirie, **l'ACQUEREUR** s'engage dès à présent, à respecter pour la réalisation de son projet, les prestations et les cotes des terrains sis à la périphérie de son programme, telles qu'elles ont déjà été fixées par **l'AMENAGEUR** et réalisées.

L'ACQUEREUR n'est en aucun cas autorisé à modifier les aménagements réalisés hors de son lot et se doit d'en assurer la protection.

Les équipements publics à réaliser résultent des documents d'urbanisme applicables à la zone d'aménagement concerté. Ces derniers peuvent être modifiés conformément aux dispositions du code de l'urbanisme, pour les besoins de l'aménagement de ladite zone, il est donc précisé que cette énumération n'est pas exhaustive.

11.2 – DELAIS D'EXECUTION DES OUVRAGES :

Les délais de réalisation des VRD seront définis par **l'AMENAGEUR** qui devra communiquer le planning des travaux des espaces publics à **l'ACQUEREUR**.

ARTICLE 12 – PROTECTION DES OUVRAGES ET EQUIPEMENTS COMMUNS

L'**ACQUEREUR** s'engage, notamment pendant la période de construction, à prendre toutes les mesures nécessaires afin de sauvegarder les équipements communs de l'opération et d'éviter tous les dommages éventuels qui pourraient être causés à la viabilité ou à ses accessoires, à la voirie, aux ouvrages réalisés par l'**AMENAGEUR**, aux espaces communs ou aux terrains non vendus (notamment dégradation de coffrets ou de tabourets, dégradation des voies provisoires ou définitives, dépôts sauvages de toutes natures (gravats, tontes, déchets, etc.)...).

En cas de détérioration, l'**ACQUEREUR** sera personnellement responsable des dégradations commises par lui et/ou par les entrepreneurs, domestiques, ou ouvriers travaillant pour son compte et s'engage à faire remettre en état, immédiatement et à ses frais, les parties détériorées.

Dans le cas où l'auteur des dégâts n'aurait pas pu être déterminé, le montant de la réparation sera réparti entre tous les acquéreurs propriétaires de leur lot à l'époque où les dégâts auront été constatés.

Afin de garantir le respect des mesures de protection visées ci-dessus, l'**ACQUEREUR** versera une provision lors de la signature de l'acte de vente.

Le montant de cette provision pour dégradation, ainsi que ses modalités de versement et de restitution, seront précisés dans chaque promesse de vente. Dans la mesure où cette provision ne suffirait pas à financer la totalité du coût et des frais de ces réparations, l'**ACQUEREUR** versera à l'**AMENAGEUR**, à première demande de ce dernier et sur présentation d'un devis ou d'une facture, le complément de provision nécessaire à l'accomplissement de ces réparations.

CHAPITRE II : OBLIGATIONS DE L'ACQUEREUR

ARTICLE 13 – RESPECT DES DOCUMENTS D'URBANISME APPLICABLES A LA ZONE

L'**ACQUEREUR** respectera, pour la réalisation de son projet, toutes les prescriptions du **P.L.U.**, du cahier des charges de conception, ainsi que toutes dispositions de documents d'urbanisme en tenant lieu.

Il ne saurait se prévaloir des règlements d'urbanisme, notamment en ce qui concerne les prospects, les marges de recul ou les servitudes de vues pour s'opposer aux constructions prévues sur les parcelles voisines en conformité avec le **P.L.U.**, le cahier des charges de conception, ou tout autre document d'urbanisme en tenant lieu.

ARTICLE 14 – SERVITUDES

14.1 - SERVITUDES GENERALES

L'**ACQUEREUR** sera tenu de subir sans indemnité, toutes les servitudes nécessitées par le passage sur son terrain, des canalisations publiques d'eau, gaz, électricité, téléphone, éclairage public, assainissement... réalisées par l'AMENAGEUR, la collectivité, les concessionnaires ou pour leur compte.

14.2- SERVITUDES PARTICULIERES

Pour la réalisation de son programme, outre les servitudes prévues à la promesse de vente et/ou à l'acte authentique de vente, l'**ACQUEREUR** sera également tenu de consentir sur sa propriété, les servitudes particulières suivantes : servitudes de vue, servitudes de cours communes ou de prospects nécessaires aux constructions prévues sur les parcelles voisines de celles qu'il a acquises.

Ces servitudes seront connues lors de l'élaboration du projet de construction de l'**ACQUEREUR** ; elles sont de droit et ne donnent pas lieu à l'établissement de convention ou à indemnisation.

ARTICLE 15 - PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES ET ARCHITECTURALES

15.1. RESPECT DE L'UNITE ARCHITECTURALE

L'**ACQUEREUR** édifiant des bâtiments dans une opération qui vise la création d'un ensemble architectural devra établir son projet en conformité avec le P.L.U. ou tout document d'urbanisme en tenant lieu et en liaison étroite avec l'**AMENAGEUR** afin d'aboutir à un projet de qualité visant à bien s'insérer dans le cadre général de la Z.A.C. Les articles ci-après définissent les obligations architecturales de l'**ACQUEREUR**.

15.1.1 – Soumission préalable du permis de construire

Afin d'assurer l'unité architecturale de l'ensemble de l'opération, l'**ACQUEREUR** devra soumettre son projet de construction ainsi les aménagements extérieurs à l'avis de l'architecte conseil de la ZAC au moins un mois avant le dépôt en Mairie. L'architecte conseil fera connaître à l'**ACQUEREUR** son avis sur le dossier dans un délai d'un mois à compter de la réception du projet. Cet avis consultatif portant sur l'urbanisme, l'architecture et le volet paysager, est obligatoire préalablement au dépôt de permis de construire. L'architecte conseil validera sa mission par la délivrance d'un « visa architectural ».

Aussi, est-il recommandé à l'**ACQUEREUR** et à ses maîtres d'œuvre, de se mettre en rapport avec l'architecte Conseil de la ZAC, dès les premières études, et de lui fournir les documents au fur et à mesure de leur réalisation afin de mener à bien leur projet dans les meilleures conditions.

Par ailleurs, les clôtures et haies, définies par le cahier des charges de conception comme étant à la charge de l'**ACQUEREUR**, devront obligatoirement figurées sur les plans des permis de construire des lots en précisant les essences envisagées.

Il est en outre précisé que tous les projets d'installations techniques particulières (antennes paraboliques, antennes radios, réservoirs, bâches, ...) devront être soumis à l'agrément préalable de l'**AMENAGEUR** et de l'Architecte conseil de la ZAC, dans la mesure où ils ont une incidence sur l'aspect extérieur des constructions.

15.1.2 – Dépôt du permis de construire

L'**ACQUEREUR** pourra déposer sa demande de permis de construire après avoir, le cas échéant, modifié son dossier pour tenir compte des observations émises par l'architecte conseil de la ZAC. Il réservera une copie du dossier définitif à ce dernier.

15.1.3 – Instruction du permis de construire

L'**ACQUEREUR** tiendra l'**AMENAGEUR** informé de la délivrance de son permis de construire.

15.1.4 – Instruction du permis de construire modificatif

Une procédure identique à celle décrite ci avant, sera mise en œuvre dans l'hypothèse d'un permis de construire modificatif.

15.2 - PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

L'**ACQUEREUR** devra établir son projet en respectant le présent cahier des charges et ses annexes. En particulier, il devra respecter les prescriptions inscrites dans l'annexe « cahier des charges de conception et guide de conception ». Son projet de construction devra également s'intégrer à son environnement naturel et urbain.

ARTICLE 16 – RACCORDEMENT AUX RESEAUX PUBLICS

Jusqu'à la remise des ouvrages par l'**AMENAGEUR** à la collectivité intéressée, ou concessionnaires de réseaux, l'**ACQUEREUR** devra, conformément aux dispositions des plans joints au permis de construire, se brancher à ses frais sur tous branchements, canalisations d'eau, de gaz, d'électricité, assainissement etc., établis et mis à sa disposition par l'**AMENAGEUR** ou tout autre concessionnaire.

Ces branchements ainsi que les installations intérieures correspondantes, devront respecter les lois et règlements qui leur sont applicables et que l'**ACQUEREUR** est réputé connaître. Sur la zone, sont interdites les lignes aériennes de quelque nature que ce soit et tout branchement aérien à l'exception de ceux temporaires rendus nécessaires pour les besoins des chantiers de construction.

L'**ACQUEREUR** fera son affaire personnelle de tous contrats et abonnements à passer avec les services publics.

Si les branchements nécessitent l'intervention de l'**ACQUEREUR** sur le domaine public, l'**ACQUEREUR** devra établir une demande auprès de l'**AMENAGEUR** et/ou de la collectivité concernée. L'**ACQUEREUR** devra notamment fournir son planning d'intervention et l'ensemble des éléments documents nécessaire à l'établissement de cette autorisation.

L'**ACQUEREUR** fera son affaire de la remise en état des sols et revêtements à l'identique après l'exécution des travaux, ainsi que, éventuellement, du versement des taxes et des indemnités de branchement à l'égout, susceptibles de lui être réclamées par la collectivité ou le service public.

Après remise des ouvrages par l'**AMENAGEUR** à la collectivité compétente, ceux-ci seront soumis au règlement applicable à chacun des réseaux.

ARTICLE 17 – TRAVAUX A REALISER PAR L'ACQUEREUR

Les obligations de l'**ACQUEREUR** au titre des divers réseaux de desserte des terrains et/ou volumes cédés sont mentionnées dans le cahier des prescriptions techniques particulières (C.P.T.P) annexé au présent cahier des charges.

17.1 DEFINITION DES TRAVAUX INCOMBANT A L'ACQUEREUR

17.1.1. L'accès au programme à réaliser

L'**ACQUEREUR** devra prévoir l'accès à sa parcelle [accès sur la voie publique et raccordement aux réseaux divers] en fonction de l'emplacement prévu par l'**AMENAGEUR** et indiqué sur le plan de composition de la ZAC.

Son projet tiendra compte du projet d'aménagement extérieur établi par l'**AMENAGEUR** et notamment les niveaux projetés en limite de terrain.

17.1.2. Les réseaux Eaux pluviales - Eaux usées

Les réseaux seront réalisés conformément au règlement d'assainissement de la Commune ou de l'Intercommunalité.

L'**ACQUEREUR** est tenu de respecter la réglementation en vigueur et les contraintes spécifiques de l'exploitant du réseau concernant les caractéristiques de rejet des eaux usées. Toute entrave aux écoulements des eaux de ruissellement des parcelles amont est interdite.

Il est précisé que l'assainissement est séparatif.

Dans le cas où les niveaux de construction seraient à des cotes telles, que l'assainissement ne pourrait se faire gravitairement sur le réseau, les installations de relevage ou toutes autres mesures permettant d'assainir ses locaux, incomberaient exclusivement à l'**ACQUEREUR**.

L'**ACQUEREUR** a en charge les réseaux entre sa propriété et les regards de branchements sur les réseaux publics.

17.1.3. Les réseaux concessionnaires

Les abonnements sont à souscrire par l'**ACQUEREUR** auprès des concessionnaires. Pour les ilots, les demandes de branchements sont également à établir auprès des concessionnaires.

L'**ACQUEREUR** prend à sa charge la réalisation des réseaux internes à son opération depuis le point de branchement mis à disposition par l'**AMENAGEUR** en limite de propriété.

17.2 CONDITIONS D'EXECUTION DES TRAVAUX INCOMBANT A L'ACQUEREUR

17.2.1. Nature du sol

L'ACQUEREUR fait son affaire personnelle de la reconnaissance des lieux, sol et sous-sol. Sa responsabilité sera, en la matière, pleine et entière, notamment en ce qui concerne les sondages à exécuter, les fondations à prévoir, et d'une manière générale, la bonne tenue de ses bâtiments et ouvrages.

17.2.2. Piquetage

L'ACQUEREUR aura à sa charge l'implantation de ses constructions à partir du bornage extérieur. Comme évoqué dans l'article 10, ce piquetage sera réalisé par un **géomètre expert agréé** aux frais et charge de **L'ACQUEREUR**.

L'ACQUEREUR aura aussi la responsabilité de la conservation du bornage et de sa protection pendant les travaux.

17.2.3. Limite privée/publique

De manière générale, **L'ACQUEREUR** n'est en aucun cas autorisé à utiliser les emprises publiques pour réaliser ses ouvrages (fondations, réseaux, terrassements...).

Le cas échéant, une demande d'occupation ponctuelle de l'espace public devra être adressée à **L'AMENAGEUR** ou à la collectivité concernée.

ARTICLE 18 – ORGANISATION DES CHANTIERS

L'ACQUEREUR est responsable de l'organisation de son chantier au sein de la ZAC. Son chantier doit se limiter à l'emprise de sa parcelle. Le cas échéant, une demande d'occupation du domaine public doit être soumise à **L'AMENAGEUR**. L'ensemble des remises en état incombe à **L'ACQUEREUR**. **L'AMENAGEUR** pourra demander à **L'ACQUEREUR** son plan d'installation de chantier et ses accès.

ARTICLE 19 – OBLIGATIONS DE COMMUNICATION DE DOCUMENTS

19.1 PLANNING TRAVAUX ET COORDINATION DES CHANTIERS

L'AMENAGEUR pourra demander à **L'ACQUEREUR** de fournir son planning travaux.

19.2 AUTRES DOCUMENTS

L'AMENAGEUR pourra demander à **L'ACQUEREUR** de fournir tout plan ou document de détail établis pour l'étude et l'exécution des travaux, tels que rapport de sol, plan d'exécution RDC, V.R.D., etc.

19.3 DOCUMENTS DE RECOLEMENT

L'AMENAGEUR pourra demander à **L'ACQUEREUR** de fournir les plans de récolement et notamment les plans suivants :

- Plans des accès et des parkings
- Plans VRD de l'ensemble des réseaux

ARTICLE 20 – CLOTURE

Tout cessionnaire ou locataire d'une parcelle contiguë à des lots non encore cédés par **L'AMENAGEUR** ne peut, en aucun cas, réclamer à celui-ci, la moitié du coût d'établissement de la clôture.

En revanche, tout **ACQUEREUR** d'une parcelle bénéficiant d'une clôture mitoyenne déjà existante a l'obligation de rembourser à l'acquéreur voisin qui aura supporté les frais d'établissement de cette clôture, la moitié de la dépense engagée, dans les conditions de droit commun en matière de mitoyenneté.

TITRE III : DISPOSITIONS DIVERSES

ARTICLE 21 – MUTATIONS SUCCESSIVES -TRANSMISSION DES DROIT ET OBLIGATIONS DU PRESENT C.C.C.T.

Préalablement ou postérieurement à la signature de l'acte authentique, de location ou concession d'usage, le présent Cahier des Charges sera obligatoirement annexé à tous les actes de mutations successives pouvant intervenir de quelque manière que ce soit (cession, division, échange, fusion, succession etc., de telle manière qu'à toute époque, tout sous-**Acquéreur** ou utilisateur d'un bien immobilier situé dans la zone d'application dudit **C.C.C.T.** soit informé de son existence, et en soit tenu d'en respecter les clauses.

Dans le cas des contrats de locations signés par l'**ACQUEREUR** ou par son investisseur, mention expresse du présent Cahier des Charges de Cession de Terrains sera faite dans tous les contrats de location qui seront conclus, ainsi que du respect des dispositions du **C.C.C.T.** et de ses **annexes**.

C'est à l'**ACQUEREUR** qu'il incombe de transmettre les documents nécessaires au respect de cette obligation de communication.

ARTICLE 22 – MODIFICATIONS DU CAHIER DES CHARGES

22.1 AVANT L'ACTE AUTHENTIQUE

Jusqu'à la réitération par acte authentique, de la vente, l'**AMENAGEUR** se réserve la faculté d'apporter au présent Cahier des Charges, les modifications ou ajustements de détail nécessaires à la réalisation du programme général de l'aménagement de la Z.A.C. dans les conditions suivantes :

Ces modifications seront transmises à l'**ACQUEREUR** pour simple information dès lors qu'elles ne remettent pas en cause les éléments déjà arrêtés dans le cadre de l'avant contrat de vente, ou l'acte de vente.

Dans ce cas, l'**ACQUEREUR** ne pourra pas, les opposer à l'**AMENAGEUR** pour faire échouer la vente, ou, le cas échéant, faire échouer la réalisation d'une des clauses suspensives de la promesse de vente signée. Si, en revanche, la modification transmise est de nature à porter atteinte à l'un des droits déjà arrêtés dans l'avant contrat de vente, cette dernière devra être préalablement soumise pour accord à l'**ACQUEREUR**.

22.2 APRES L'ACTE AUTHENTIQUE

Postérieurement à cette réitération et jusqu'à la suppression de la ZAC, **l'AMENAGEUR** se réserve la faculté d'apporter au présent Cahier des Charges, les modifications ou ajustements de détail nécessaires à la réalisation du programme général de l'aménagement de la Z.A.C. dans les conditions suivantes :

Si les modifications ou ajustements ne portent pas atteinte aux droits déjà acquis par **l'ACQUEREUR**, ils seront transmis pour simple information à **l'ACQUEREUR** et feront l'objet d'un avenant au présent Cahier des Charges.

Si, en revanche, ces modifications ou ajustements sont de nature à remettre en cause un ou plusieurs droits déjà acquis par **l'ACQUEREUR**, ils devront être préalablement soumis pour accord à **l'ACQUEREUR**.

En cas d'accord de **l'ACQUEREUR**, ces modifications ou ajustements feront l'objet d'un avenant au présent Cahier des Charges.

ARTICLE 23 – ASSURANCES

L'ACQUEREUR devra faire assurer sa responsabilité civile de constructeur non réalisateur, de propriétaire et d'exploitant auprès d'une compagnie notoirement solvable.

Il remettra à **l'AMENAGEUR** sur sa demande, une attestation d'assurance originale de moins de deux mois précisant :

- les types de plafonds de garanties accordés par sa compagnie,
- que **l'Acquéreur** est à jour de ses cotisations ou primes, d'assurance,
- le cas échéant l'attestation d'assurance responsabilité civile de son constructeur.

L'ACQUEREUR devra, en cas de mutation, imposer à ses **ACQUEREURS** et ayants droit successifs, l'obligation de s'assurer dans les mêmes conditions.

ARTICLE 24 – LISTE DES ANNEXES

Additif CCCT : Attestation de surface de plancher du bien cédé

Annexe 1 : Cahier des Prescriptions Techniques Particulières.

Annexe 2 : Cahier des charges de conception

Annexe 3 : Charte chantier vert

Lu et approuvé

A Treillières

Le

Pour l'Aménageur

Pour la collectivité concédante

Le Maire

ADDITIF AU CCCT : ATTESTATION DE SURFACE DE PLANCHER

Article 1 : conformément à l'article L 311.6 du code de l'urbanisme, il est indiqué ci-dessous la surface de plancher autorisée sur la parcelle cédée.

Nom	
Adresse de l'acquéreur	
Référence cadastrale du terrain cédé	
Superficie de la parcelle	
surface de Plancher autorisée	
Programme de constructions	

Article 2

Les autres clauses du CCCT de la ZAC de VIRELOUP approuvé par délibération du conseil municipal de la commune de TREILLIERES demeurent applicables

Fait à

Le

Pour la collectivité concédante

Le Maire

**Commune de TREILLIERES
ZAC DE VIRELOUP**

TRANCHE 2

Annexe 1

Cahier des Prescriptions Techniques Particulières (C.P.T.P)

LIMITES DES PRESTATIONS AMENAGEUR/ACQUEREURS

NATURE DES OUVRAGES	A LA CHARGE DE L'AMENAGEUR	A LA CHARGE DE L'ACQUEREUR (Document à remettre à son constructeur)	
		Généralités	Spécificités Ilot
1 : Préparation du terrain	<ul style="list-style-type: none"> • Terrain vendu en l'état. • Démolition indiqué dans le plan de composition y/c évacuation des déchets. • Abattage des arbres indiqué dans le plan de composition. • Dévoiement éventuel des réseaux. 	<ul style="list-style-type: none"> • Toutes les dispositions utiles pour la préservation des arbres, végétaux existants, Zones Humides à conserver. • Libération des emprises du lot y/c évacuation du mobilier/équipements/déchets éventuellement présents. • Dessouchage éventuel. • Abattage et dessouchage des arbres autorisés dans le Permis de Construire y/c ensemble des compensations éventuelles. • Dépose des ouvrages /réseaux éventuellement présents sur la parcelle. • Protection de l'accès à la parcelle si la voirie définitive a été réalisée. 	<ul style="list-style-type: none"> • Clôture du chantier. • Signalisation de chantier
2 : Travaux topographiques		<ul style="list-style-type: none"> • Relevé topographique du lot. • Frais de bornage et d'implantation du lot. 	
3 : Terrassements	<ul style="list-style-type: none"> • Tous les travaux de terrassements généraux à l'extérieur des terrains cédés 	<ul style="list-style-type: none"> • Tous les travaux de terrassement à l'intérieur de la parcelle. • Les études de sol de la parcelle / Sondage du terrain cédé. • Mise en décharge des déchets et déblais excédentaires dans le respect de la réglementation en vigueur. • L'ensemble des dispositions utiles pour adapter ses ouvrages par rapport à son terrain et aux aménagements de la ZAC. • Drainage éventuel du terrain. • Remblaiement, stabilisation, soutènement du terrain. 	
4 : Voirie	<ul style="list-style-type: none"> • Tous les travaux de voirie situés dans les espaces publics 	<ul style="list-style-type: none"> • Tous les travaux d'accès au lot depuis la limite de l'espace public. Le positionnement, les dimensions et l'altimétrie de cet accès unique est défini par l'Aménageur. • Tous les travaux à l'intérieur de la parcelle cédée jusqu'en limite de l'espace public conformément au plan d'aménagement extérieur validé dans 	<ul style="list-style-type: none"> • Réalisation et entretien des circulations piétonnes obligatoires mentionnés sur le plan CCCT • Aménagement des aires de stockage des déchets selon les prescriptions du service de ramassage des déchets de la collectivité concernée

		<p>le cadre du permis de construire.</p> <ul style="list-style-type: none"> Toutes les adaptations à prévoir pour raccorder le terrain cédé aux limites de l'espace public. 	
5 : Assainissement des eaux usées	<ul style="list-style-type: none"> Tous les travaux du réseau EU sous chaussée publique. Réalisation d'un branchement EU par lot y compris la fourniture et la pose d'une tête de tabouret définitif. 	<ul style="list-style-type: none"> Demande de branchement au réseau EU public. Tous les travaux de desserte à l'intérieur du terrain cédé depuis le branchement en limite de propriété. La mise à la côte de regard de branchement sur le domaine privé. Fourniture et pose des éventuelles pompes de relevage individuelles. 	<ul style="list-style-type: none"> Pré-traitement éventuel des eaux usées avant rejet (selon réglementation exploitant réseau)
6 : Assainissement des eaux pluviales	<ul style="list-style-type: none"> Tous les travaux du réseau EP sous chaussée publique. Respect des préconisations au titre de la Loi sur l'Eau. Réalisation d'un branchement EP par lot y compris la fourniture et la pose d'une tête de tabouret définitif. 	<ul style="list-style-type: none"> Tous les travaux de desserte à l'intérieur du terrain cédé depuis le branchement en limite de propriété. Mise à la côte de regard de branchement sur le domaine privé. Fourniture et pose des éventuelles pompes de relevage individuelles. Fourniture et la pose d'éventuel piège à eau y/c raccordement. Fourniture et la pose d'éventuel drain y/c raccordement. 	<ul style="list-style-type: none"> Fourniture d'une note hydraulique précisant les volumes et les débits de fuite en rétention et les dispositifs de traitement des eaux pluviales selon les directives du dossier loi sur l'eau. Réalisation de l'ensemble des ouvrages hydrauliques conformément à la note hydraulique y compris entretien.
7 : Eau potable et sécurité incendie	<ul style="list-style-type: none"> Tous les travaux du réseau AEP sous domaine public jusqu'en limite du domaine privé. Fourniture et pose d'une borne AEP ou d'un citerneau en limite avec le domaine public. Tous travaux de dispositifs de sécurité incendie public. 	<ul style="list-style-type: none"> Tous les travaux de raccordement à l'intérieur du terrain privé. Demande d'abonnement et la fourniture et la pose du compteur, de la douille et du clapet anti retour. 	<ul style="list-style-type: none"> La mise à la côte définitive du citerneau de branchement Réseau de défense incendie à l'intérieur de la parcelle Travaux pour assurer la défense contre l'incendie des constructions conformément aux normes en vigueur seront à la charge de l'acquéreur dans le cas où la totalité du débit requis ne pourra être obtenu à partir du réseau public.
8 : Electricité basse tension	<ul style="list-style-type: none"> Tous les travaux du réseau BT sous domaine public jusqu'en limite du domaine privé depuis le poste le plus proche. Fourniture et pose d'un coffret BT en limite avec le domaine public. 	<ul style="list-style-type: none"> Tous les travaux de raccordement à l'intérieur du terrain privé. Demande d'abonnement et la fourniture et la pose du compteur. Réalisation des entourages de coffrets y compris entretien. 	
9 : Electricité moyenne et haute tension	<ul style="list-style-type: none"> Canalisation moyenne /haute tension en totalité depuis postes de transformation jusqu'en limite de lot En cas de poste public sur domaine public, réalisation du génie civil du poste de 		<ul style="list-style-type: none"> Demande de branchement auprès du concessionnaire Cas d'un poste public : Si besoin mise à disposition du génie civil (selon normes ENEDIS) d'un emplacement intégré au bâtiment. Cas d'un poste privé : construction du génie civil et équipement du

	<p>transformation prêt à recevoir l'équipement MT/BT</p> <ul style="list-style-type: none"> • L'équipement de ces postes dans le cas de distribution publique est à la charge d'ENEDIS 		<p>poste privé intégré au bâtiment</p> <ul style="list-style-type: none"> • Toute modification et habillage du poste public situé dans l'îlot privé à charge de l'acquéreur • Tous les travaux de raccordement à l'intérieur du terrain privé.
10 : Gaz	<ul style="list-style-type: none"> • Tous les travaux du réseau gaz sous domaine public jusqu'en limite du domaine privé. • Fourniture et pose d'un coffret gaz en limite avec le domaine public. 	<ul style="list-style-type: none"> • Tous les travaux de raccordement à l'intérieur du terrain privé. • Demande d'abonnement et la fourniture et la pose du compteur. 	
11 : Réseaux de télécommunication	<ul style="list-style-type: none"> • Tous les travaux pose du Génie civil du réseau FT (fourreaux, chambre télécom...) sous domaine public jusqu'en limite du domaine privé. • Pose d'un citerneau de branchement en limite du domaine public 	<ul style="list-style-type: none"> • Tous les travaux de raccordement à l'intérieur du terrain privé. • Demande d'abonnement • La réalisation du réseau depuis la chambre de tirage la plus proche • La mise à la côte définitive du citerneau de branchement / chambre de tirage sur les emprises privées 	
12 : Eclairage public	<ul style="list-style-type: none"> • Réalisation du réseau d'éclairage public sous domaine public • Fourniture et pose du mobilier d'éclairage public 	<ul style="list-style-type: none"> • Réalisation de l'éclairage privé sur la parcelle cédée (ces réseaux sont alimentés à partir de comptage privé) 	
13 : Espaces verts et espaces libres	<ul style="list-style-type: none"> • Aménagement des espaces public • Elagage des arbres existants conservés sur l'espace public • Plantation des arbres, arbustes et haies figurant sur le plan de composition • Fourniture et pose des clôtures figurant sur le plan de composition 	<ul style="list-style-type: none"> • Elagage des arbres existants conservés sur l'emprise • Entretien des espaces verts / zones humides clôtures / haies /... sur emprises privées • Réalisation des clôtures / portillons / espaces verts / haies / arbres /..., sur les emprises privées conformément au cahier de prescription architecturale 	

ORGANISATION DU CHANTIER

Plan d'organisation de chantier

L'AMENAGEUR pourra demander à **l'ACQUEREUR** de lui transmettre un plan d'organisation de chantier.

Spécificités « ilots »

Pour les ilots, ce plan devra faire apparaître clairement :

- Accès chantier pour véhicules lourds, circulation des camions d'approvisionnement à l'intérieur de la ZAC,
- Bureaux chantier et parkings correspondants (aucun stationnement ne sera toléré sur domaine public)
- Baraques chantier pour tous corps d'état,
- Installations fixes (bétonnières, silos...)
- Zone de stockages des matériaux
- Grues (voies + zones de giration...)
- Dépôts terres et déblais,
- Arbres à conserver et protéger,
- Dispositifs décrottage des pneus,
- Clôtures : le modèle et l'implantation. Elles seront maintenues pendant la durée de réalisation des bâtiments concernés.
- Panneaux de chantier (modèle défini),
- Eventuellement gardiennage
- Vestiaires pour le personnel
- Modalités de raccordement de chantier aux réseaux de viabilités

Le logement du personnel est interdit sur le site.

Planning travaux

L'AMENAGEUR pourra demander à **l'ACQUEREUR** de lui transmettre un planning travaux.

Dispositions générales à adapter pour la limitation des nuisances de chantier et la sécurité générale sur le domaine public

Les **ACQUEREURS** sont tenu de respecter ou de faire respecter la charte chantier vert de la ZAC.

Evacuation eaux pluviales – eaux usées

L'ACQUEREUR sera tenu de gérer les eaux usées et pluviales du chantier conformément au dossier loi sur l'eau et à la réglementation en vigueur.

Il sera tenu responsable de la bonne tenue de ces réseaux entre son branchement et le réseau principal.

Maintien de la propreté à l'intérieur de la parcelle et sur son accès

L'ACQUEREUR est tenu responsable de la propreté de sa parcelle et de ses abords pendant sa phase chantier. Le cas échéant, il pourra également être tenu responsable de la propreté des voiries de la ZAC.

L'ACQUEREUR doit mettre en œuvre un système de nettoyage des engins de chantier à la sortie de sa parcelle. En cas de défaut de nettoyage constaté sur l'espace public, **L'AMENAGEUR** se réserve le droit faire intervenir une entreprise de nettoyage au frais de **L'ACQUEREUR**.

Il est rappelé l'interdiction d'entreposer tous matériaux et équipements sur le domaine public.

Pour les parcelles dont les accès sur espace public ont été préalablement réalisés par **L'AMENAGEUR**, **L'ACQUEREUR** mettra en place sur la voirie une protection mécanique empêchant toute salissure et détérioration (cette protection sera constituée de matériaux qui ne devront pas pouvoir être entraînés par les roues des véhicules) : à la fin du chantier cette protection devra être enlevée par l'acquéreur et le revêtement existant devra être si nécessaire nettoyé (voir remis en état) par **L'ACQUEREUR**.

Pénalités concernant les infractions

Les pénalités suivantes seront applicables aux **ACQUEREURS**.

Il appartient expressément aux **ACQUEREURS** de reprendre explicitement ces clauses dans les marchés qu'ils contractent avec les entreprises afin de pouvoir pénaliser effectivement les infractions.

Evacuation des déblais en dehors des zones prescrites, le camion	10 000€
Destruction de Zone Humide sur l'emprise de la parcelle	1000€
Véhicules salissant voie publique, par jour	200€
Camions laissant tomber déchets sur voie ouverte à la circulation publique, par constat	300€
Défaut nettoyage 200 m part et autre sorties chantier, par jour	500€
Retard enlèvement matériel et matériaux sans emploi, par jour	400€
Abattage d'arbres sans autorisation, l'unité	2000€
Elagage non autorisé et sauvage, l'unité	1000€
Non protection des arbres conservés, l'unité par jour calendaire	100€
Détérioration de tout type d'aménagement (réseaux, signalisation, candélabres, espaces verts, ...) sur le domaine public, l'unité	2000€
Présence non autorisée de logement de personnel sur emprise du chantier par jour calendaire	500€
Défaut de clôture chantier, par jour ouvrable	100€
Non réparation clôture chantier, par jour ouvrable	100€
Travaux sur domaine public sans signalisation et protection efficace, par jour de travail	400€
Non respect date libération terrain, par jour	200€
Bruits de chantier au-delà limite, par jour de travail	200€
Prise eau sur réseau public, sans autorisation, par infraction constaté	400€
Sorties de chantier non signalées, par jour de travail	100€

Il appartient aux seuls **ACQUEREURS** de prévoir et de définir explicitement les modalités de répercussions de ces pénalités aux entreprises défaillantes dans les marchés qu'ils contracteront avec les entreprises (par exemple, par prélèvement sur les sommes dues).

Cahier des charges de conception & guide de conception

PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES ET DÉTAILLÉES

ZAC DE VIRELOUP - TRANCHE 2

AMÉNAGEURS
 **PERION**
RÉALISATIONS

 Métay
**PROMOTEUR
IMMOBILIER**



TABLE DES MATIÈRES

Cahier des charges de conception	2
<i>Généralités et champs d'application</i>	2
<i>Volumétrie générale</i>	2
<i>Implantation et adaptation au terrain naturel</i>	2
<i>Hauteur des constructions</i>	3
<i>Toitures / couvertures</i>	3
<i>Intégration architecturale des éléments techniques</i>	4
<i>Gamme chromatique</i>	4
<i>Matériaux et enduits</i>	4
<i>Haies et clôtures</i>	4
<i>En limite d'espace public ou en mitoyenneté</i>	4
<i>La lisière haie champêtre</i>	4
<i>La lisière fleurie</i>	6
<i>La lisière hygrophile de rétention</i>	7
<i>Lisière fine</i>	8
<i>Lisière avec clôture et plantes grimpantes</i>	9
<i>La lisière sur rue</i>	10
<i>En limite séparative</i>	11
<i>La lisière entre voisins sur domaine privé</i>	11
<i>La préservations des arbres existants</i>	13
<i>Portillon</i>	13
<i>Stationnement</i>	13
<i>Espaces libres, espaces verts, plantation</i>	17
Guide de conception	18
<i>Les attentes architecturales</i>	18
<i>Lumière et ouvertures</i>	18
<i>Matériaux et enduits</i>	18
<i>Choix des matériaux</i>	18
<i>Pérennité des matériaux</i>	19
<i>Traçabilité du bois</i>	19
<i>Conseils aux jardiniers</i>	19
<i>La composition du jardin</i>	19
<i>Des sols perméables et des matériaux naturels d'origine locale</i>	19
<i>Une limite préservée mais un jardin qui respire</i>	19
<i>Des usages dessinés</i>	19
<i>Les choix des arbres</i>	20
<i>L'emplacement des arbres</i>	20
<i>La gestion et l'entretien du jardin</i>	21
<i>Plantation des arbres et arbustes à racines nues</i>	21
<i>Paillage du sol</i>	21
<i>Taille des arbustes</i>	21
<i>L'eau et la récupération pour le jardin : un jardin sans arrosage</i>	22

CAHIER DES CHARGES DE CONCEPTION

GÉNÉRALITÉS ET CHAMPS D'APPLICATION

Le présent cahier des charges de conception a vocation à s'appliquer sur la tranche 2 de la ZAC de Vireloup. Il complète les règles d'urbanisme en ajoutant des principes de construction pour l'ensemble des lots. Il précise également l'esprit dans lequel a été conçu ce futur quartier.

Dans le principe de conception du quartier, les éléments naturels de la végétation existante, les haies, les arbres, les ruisseaux ont été conservés et servent de support à la conception d'ensemble dans un paysage reconstitué. Les espaces public profitent de la richesse du site et sont composés à partir de ces éléments.

L'accessibilité des parcelles, l'exposition solaire des lots, l'intimité des espaces de vie à l'intérieur des parcelles, la circulation des automobiles sur des voies partagées, les nombreux cheminements doux à l'intérieur du quartier contribuent à la constitution d'un cadre de vie de qualité.

Les concepteurs du quartier se sont attachés à proposer un nouveau mode d'habiter à travers la rencontre et l'échange entre voisins au détour des nombreux cheminements doux, des espaces publics de qualité et de l'organisation des parcelles entre elles.



Figure 1 : Plan masse d'intention

VOLUMÉTRIE GÉNÉRALE

L'architecture proposée devra parfaitement s'insérer dans le milieu bâti et naturel existant. Il est fortement conseillé dans la conception des projets d'opter pour une architecture résolument contemporaine en adéquation avec son temps et répondant aux mieux aux contraintes énergétiques par des volumes simples fermés sur le nord et ouverts côté sud. L'adaptation au sol devra être particulièrement étudiée.

Seront interdits tout rajout, décor, ou moulures non justifiés. L'architecture recherchée sera de volumétrie simple, dessinée, organisée (alignements retrouvés par la nature des matériaux, la juxtaposition des volumes).

En raison de la taille des parcelles et afin de laisser le jardin libre, les annexes devront être édifiées dans le prolongement d'un volume bâti. Toute annexe indépendante du volume de l'habitation sera interdite. Les espaces de rangements extérieurs devront être prévus dans le projet architectural (sous forme de local à vélo).

IMPLANTATION ET ADAPTATION AU TERRAIN NATUREL

La topographie marquée du site devra ici être considérée comme un atout de projet.

Un travail singulier de nivellement sera attendu pour offrir des constructions confortables et accessibles aux personnes à mobilité réduite. Les parties extérieures, les accès devront également être travaillés dans ce sens. À ce sujet, des murs de soutènements maçonnés ou menuisés pourront être admis sur demande particulière intégrés dans le Permis de construire. Ils seront édifiés à la charge de l'acquéreur.

Les annexes indépendantes autres que celles identifiées sur le plan du secteur seront interdites. Les locaux à usage de rangement extérieur (locaux cycle) devront être d'une écriture compatible avec le projet architectural et paysager.

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Afin d'assurer la continuité des hauteurs bâties et de ne pas créer d'ombres portées trop importantes, les hauteurs bâties seront conformes aux règles suivantes.

La hauteur des constructions individuelles sera définie par rapport au terrain naturel et précisée par lot sur le plan des prescriptions. Cette hauteur n'inclut pas les cheminées, cages d'escaliers et d'ascenseurs, saillies traditionnelles et lucarnes.

La hauteur maximale du point le plus haut de la construction devra respecter :

- Pour l'habitat indépendant isolé ou regroupé :
 - Pour les toits plats : 7m maximum à l'acrotère,
 - Pour les toits à pente : 6m à l'égout du toit et 9m maximum au faitage, en respectant une pente variant de 30 à 45°.
 - Pour les toits mono pente : 6m à l'égout, 9m au point le plus haut, en respectant une pente variant de 4 à 12°.
- Pour l'habitat collectif, la hauteur maximale est fixée à 9m au point le plus haut de l'édifice.
- Concernant les annexes identifiées au plan de secteur, la hauteur maximale est fixée à 4m.

Dans le cas de parking enterré sous des logements collectifs, activités ou équipements collectifs, il sera autorisé que le rez-de-chaussée soit surélevé jusqu'à 0m80.

TOITURES / COUVERTURES

Suivant le positionnement de la parcelle, une forme de toiture sera imposée afin d'organiser la diversité des formes architecturales à partir des vues proches et lointaine, des capacités constructives de chaque parcelle et des éléments de voisinage.

Deux types de toitures seront imposés pour les volumes principaux : les volumes à toiture mono pente et les volumes à toiture double pente

Dans le cas des toitures à double pente, elles devront s'inscrire dans un volume enveloppe défini par des plans entre 30 et 45° partant de l'égout de toitures.

Dans les cas des toitures à monopente, elles devront s'inscrire dans un volume enveloppe défini par un plan mono pente variant de 4 à 12°.

Les volumes secondaires seront librement définis. Néanmoins, sur ces volumes, les toitures terrasses (pente entre 0 et 3°) seront à privilégier afin de diminuer les effets d'ombres portées susceptibles de priver les propriétés voisines de l'énergie solaire.



Figure 2 : Répartition attendue de toitures au sein du nouveau quartier

Cette disposition ne s'appliquera pas aux cheminées, saillies traditionnelles et lucarnes, cheminées, cage d'escalier et ascenseur, saillies traditionnelles.

Les autres éléments techniques tels que capteurs solaires ou éléments de ventilation devront être intégrés au mieux dans la toiture.

Les matériaux de toiture pourront être en ardoises, cuivre, zinc, acier, toiture végétale.

Les ardoises synthétiques seront interdites.

Les fenêtres de toits et leurs volets seront intégrés dans la toiture (affleurement).

Le choix des matériaux devra s'adapter aux pentes ou nivellements.

Les châssis de toit devront être encastrés.

INTÉGRATION ARCHITECTURALE DES ÉLÉMENTS TECHNIQUES

Les éléments techniques de toiture seront intégrés dans le volume construit afin de ne pas faire émerger trop de « tuyaux » dans le paysage. Les éléments ne devront pas être visibles depuis l'espace public.

Les éléments techniques liés aux énergies renouvelables seront intégrés de façon soignée au projet architectural et paysager. Ils ne seront pas pris en compte dans le calcul de la hauteur du bâtiment, à condition que leur propre hauteur ne dépasse pas 1m50 depuis la surface extérieure de la toiture.

Les pompes à chaleur seront intégrées dans le projet architectural et paysager, en conscience des bruits qu'elles produisent. La gêne occasionnée par ces ouvrages sera limitée au maximum.

GAMME CHROMATIQUE

L'utilisation de la couleur sur les façades devra être justifiée par le projet global. Les couleurs si elles sont utilisées, devront être neutres et claires.

Les couleurs vives ou très foncées ne seront pas autorisées.

Les bandes d'enduit de couleurs différentes entre les ouvertures, qui surchargent les façades, ne sont pas autorisées. Cependant un principe d'utilisation d'une couleur différente par volume peut être autorisé.

Les teintes des huisseries et menuiseries devront être en harmonie avec le reste des façades.

MATÉRIAUX ET ENDUITS

Seront autorisés :

Les maçonneries enduites et peintes (enduit lissé ou taloché fin), la pierre de taille, la pierre agrafée (aucune partie de faible épaisseur ne doit pas être visible), le béton lissé teint dans la masse, le bardage en bois peint ou naturel, le bardage en acier, le mortier traditionnel, et autres matériaux finis.

Seront proscrits :

Les enduits monocouches non peints (projeté, ribbé, gratté grossier), bardage en PVC, baguette d'angle, imitation de matériaux (fausses briques, faux pans de bois, ...), utilisation à nu de matériaux prévus pour être recouverts d'un parement ou d'un enduit (parpaing brut, carreaux de plâtre, briques creuses, ...).

HAIES ET CLÔTURES

L'ensemble des haies et clôtures seront réalisées par l'acquéreur.

EN LIMITE D'ESPACE PUBLIC OU EN MITOYENNETÉ

En limite d'espace public ou en mitoyenneté, le dispositif de séparation sera composé d'une haie végétale et d'une clôture du type grillage à mouton (acier galvanisé, maille rectangle de hauteur dégressive) fixé sur poteaux bois, hauteur maximale de 1m40.

La haie végétale devra être entretenue régulièrement de manière à ne pas créer de gêne sur l'espace public et ne devra pas dépasser une hauteur maximale de 2m.

LA LISIÈRE HAIE CHAMPÊTRE

Dans le cas de la lisière fleurie, le dispositif de séparation sera composé d'une haie végétale (ou autrement dit lisière) et d'une clôture du type grillage à mouton (acier galvanisé, maille rectangle de hauteur dégressive) fixé sur poteaux bois, hauteur maximale de 1m40.

La haie prendra la forme d'une haie formée au moyen de deux rangs d'arbustes dont les essences seront choisies parmi la liste ci-dessous.

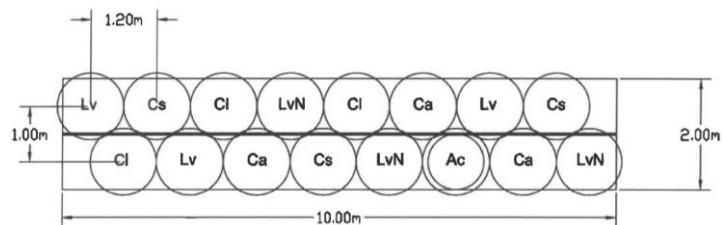


Figure 3 : Vue en plan du principe de haie et grillage dans le cas de la lisière champêtre

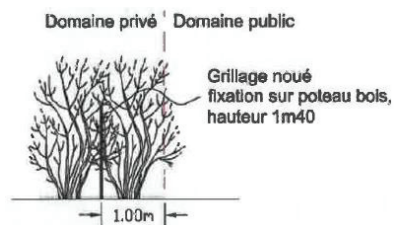


Figure 4 : Vue en coupe du principe de haie et grillage dans le cas de la lisière fleurie

Liste des essences :



LA LISIÈRE FLEURIE

Dans le cas de la lisière fleurie, le dispositif de séparation sera composé d'une haie végétale (ou autrement dit lisière) et d'une clôture du type grillage à mouton (acier galvanisé, maille rectangle de hauteur dégressive) fixé sur poteaux bois, hauteur maximale de 1m40.

La haie prendra la forme d'une haie formée au moyen de deux rangs d'arbustes dont les essences seront choisies parmi la liste ci-contre.

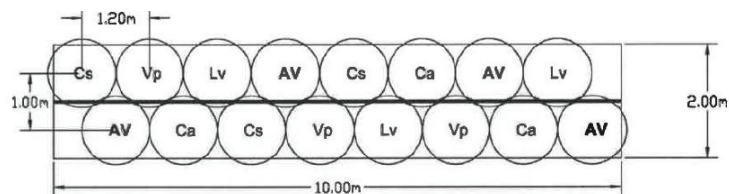


Figure 5 : Vue en plan du principe de haie et grillage dans le cas de la lisière fleurie

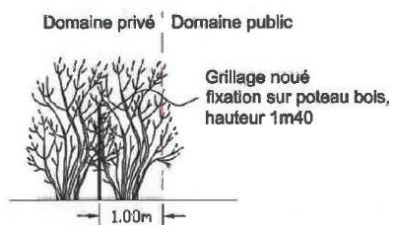


Figure 6 : Vue en coupe du principe de haie et grillage dans le cas de la lisière fleurie

Liste des essences :



LA LISIÈRE HYGROPHILE DE RÉTENTION

Dans le cas de la lisière hygrophile de rétention, le dispositif de séparation sera composé d'une haie végétale (ou autrement dit lisière) plantée au niveau d'une noue et d'une clôture du type grillage à mouton (acier galvanisé, maille rectangle de hauteur dégressive) fixé sur poteaux bois, hauteur maximale de 1m40.

La haie prendra la forme d'une haie formée au moyen de deux rangs d'arbustes dont les essences seront choisies parmi la liste ci-contre.

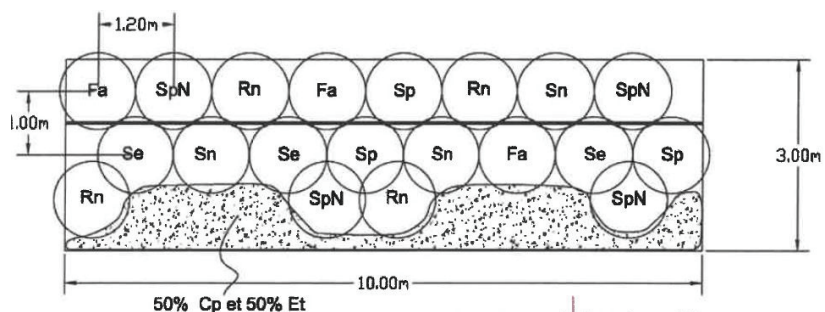


Figure 7 : Vue en plan du principe de haie et grillage dans le cas de la lisière hygrophile de rétention

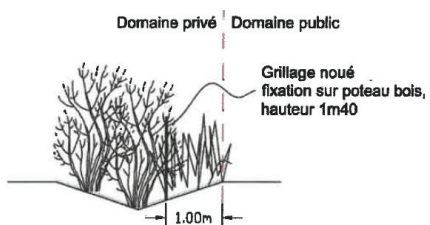


Figure 8 : Vue en coupe du principe de haie et grillage dans le cas de la lisière hygrophile de rétention

Liste des essences :



LISIÈRE FINE

Dans le cas de la lisière fine, le dispositif de séparation sera composé d'une haie végétale (ou autrement dit lisière) et d'une clôture du type ganivelle en bois fixé sur poteaux bois, hauteur maximale de 1m40. Cette ganivelle sera surmontée d'une planche de support pour vigne montée sur poteaux bois de 1m80.

La haie prendra la forme d'une haie formée au moyen d'un rang d'arbustes et de grimpantes dont les essences seront choisies parmi la liste ci-contre.

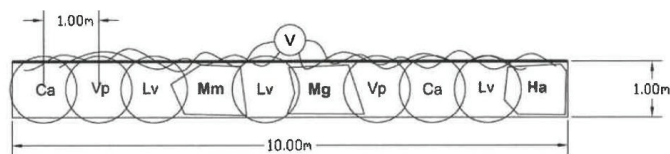


Figure 9 : Vue en plan du principe de haie et grillage dans le cas de la lisière fine

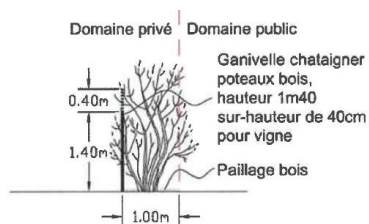


Figure 10 : Vue en coupe du principe de haie et grillage dans le cas de la lisière fine

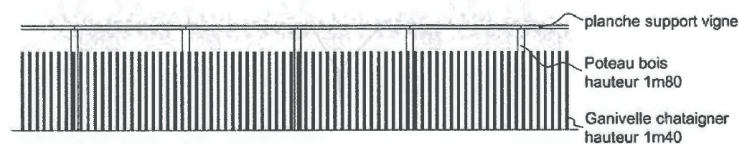


Figure 11 : Élévation du principe de haie et grillage dans le cas de la lisière fine



Liste des essences :

LISIÈRE AVEC CLÔTURE ET PLANTES GRIMPANTES

Dans le cas de la lisière avec clôture et plantes grimpantes, le dispositif de séparation sera composé d'une haie végétale (ou autrement dit lisière) et d'une clôture du type grillage à mouton (acier galvanisé, maille rectangle de hauteur dégressive) fixé sur poteaux bois, hauteur maximale de 1m40.

La haie prendra la forme d'une succession de plantes grimpantes dont les essences seront choisies parmi la liste ci-dessous et qui viendra coloniser la clôture.

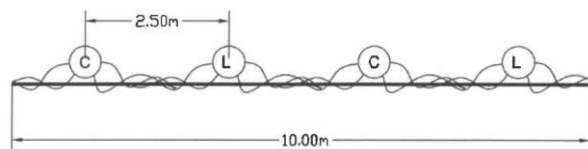


Figure 12 : Vue en plan du principe de haie et grillage dans le cas de la lisière avec clôture et plantes grimpantes

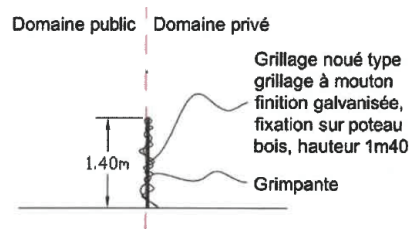


Figure 13 : Vue en coupe du principe de haie et grillage dans le cas de la lisière avec clôture et plantes grimpantes

Liste des essences :



LA LISIÈRE SUR RUE

Dans ce cas le dispositif de séparation sera composé d'une haie végétale (ou autrement dit lisière) et d'une clôture du type grillage à mouton (acier galvanisé, maille rectangle de hauteur dégressive) fixé sur poteaux bois, hauteur maximale de 1m40.

Concernant les plantations, l'acquéreur aura le choix de réaliser :

- Soit une lisière ouverte filtrant les vues vers la maison,
- Soit une lisière fermée protégeant le jardin sud.

UNE LISIÈRE OUVERTE FILTRANT LES VUES VERS LA MAISON

Des arbres à port étroit seront plantés sur un espace engazonné et non clos. Ils seront plantés à raison de un arbre par tranche de 5m². La plantation sera faite en quinconce aléatoire et de manière assez proche de la voirie. Elle empêchera ainsi d'éventuel stationnement sauvage. L'acquéreur peut installer une clôture fermant le jardin sud dans l'alignement de la façade. Les arbres seront plantés en taille 8/10 au moins et branchus dès la base.

Liste des essences :



UNE LISIÈRE FERMÉE PROTÉGEANT LE JARDIN SUD

Dans ce cas-là, la lisière prendra la forme d'une haie formée au moyen de deux rangs d'arbustes et complétée par une clôture de type grillage à mouton (acier galvanisé, maille rectangle de hauteur dégressive) fixé sur poteaux bois, et d'une hauteur de 1m40 maximum.

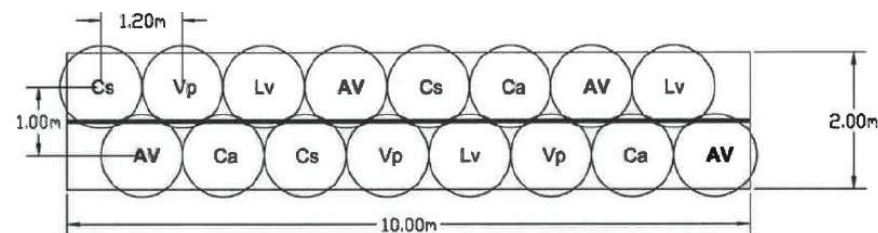


Figure 14 : Vue en plan du principe de haie et grillage dans le cas de la lisière fermée protégeant le jardin sud

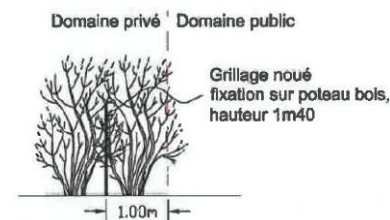


Figure 15 : Vue en coupe du principe de haie et grillage dans le cas de la lisière fermée protégeant le jardin sud

Liste des essences :

- Base commune : Cornouiller sanguin, noisetier, troène commun Viorne de Prague
- Arbuste variant pour égailler la haie : Perle rose, Chèvrefeuille odorant, chèvrefeuille de Tatrie

EN LIMITE SÉPARATIVE

LA LISIÈRE ENTRE VOISINS SUR DOMAINE PRIVÉ

Dans ce cas le dispositif de séparation sera composé d'une haie végétale (ou autrement dit lisière) et d'une clôture du type ganivelle en branches de châtaignier disposé à l'horizontale fixé sur poteaux bois d'une hauteur maximale de 1m80.

Pour les constructions mitoyennes, il sera autorisé sur une longueur de 4m maximum de bâtir un dispositif de mise en intimité (clôture menuisé, claustra bois ...) de 2m de hauteur maximum. Quelque soit le choix du dispositif de mise en intimité, celui-ci devra être de même écriture que le projet architectural.

Cette clôture ainsi que ce dispositif de mise en intimité seront à la charge de l'acquéreur.

Concernant les plantations, l'acquéreur aura le choix de réaliser :

- Soit la plantation de plantes grimpantes choisi parmi les essences listées ci-contre et plantée au pied de la clôture pour leur permettre de coloniser la structure,

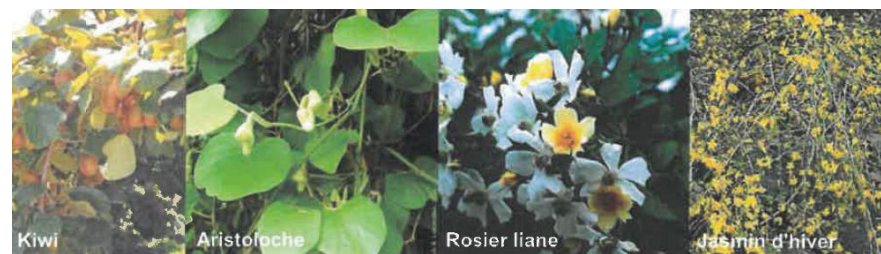
Soit la plantation d'une haie. Dans ce cas, celle-ci sera composée :

- D'au moins 5 essences caduques et persistants choisies dans la liste suivante,
- D'au moins 1/3 d'arbustes persistants sur le total des arbustes plantés

Ces plantations seront à la charge de l'acquéreur.

Il ne sera pas forcément nécessaire de planter une haie arbustive sur tout le linéaire. Celles qui présentent moins de risque de covisibilité avec son voisin pourront être plantées avec arbustes ponctuellement ou même avec des arbres fruitiers palissés. On veillera à être bien masqué au droit des terrasses ou des baies vitrées pour garantir l'intimité du logement.

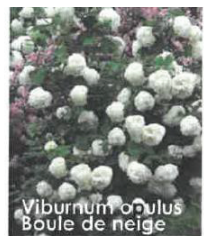
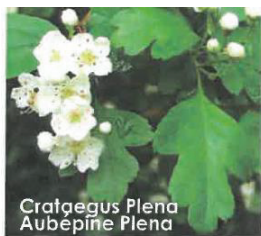
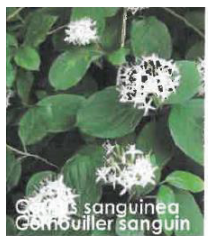
Plantes grimpantes :



Arbuste persistant :



Arbuste caduc :



Fruitiers palissés :



LA PRÉSERVATIONS DES ARBRES EXISTANTS

Les arbres existant conservés devront être clairement protégés. Une barrière fixe sera installée autour de l'arbre ou du groupe d'arbres. Elle ne devra pas être déplacée en cours du chantier. Elle sera clairement repérable par toutes les entreprises. L'acquéreur, en direct ou par le biais de son maître d'œuvre indiquera aux entreprises cette exigence. Il est même fortement conseillé de prévoir de fortes pénalités dissuasives dans le cadre de la signature d'un contrat incitant les entreprises à respecter ces sujets.

Distance de recul à prévoir :

- Pour les grands arbres, en particulier les chênes, recul d'au moins 5m,
- Pour les petits arbres ou gros arbustes, recul de 3m,
- Pour les haies intéressantes à préserver, recul de 2m.

PORTILLON

Un portillon peut être installé par l'acquéreur pour lui donner un accès supplémentaire à l'espace public autour de chez lui.

Il pourra démonter sur 1m le grillage et fixer le ventail.

Le portillon est en bois de préférence non traité ou en métal découpé d'une hauteur de 1m10 environ et 1m de large. Il sera constitué d'un cadre bois ou d'une structure en Z bois et de barreaudage vertical bois de planches ou échelas de châtaignier. Son dessin sera simple, à la manière des clôtures de campagne.

Les poteaux de la clôture serviront également de montant pour l'installation du ventail.



Figure 16 : Exemples de portillons souhaités

STATIONNEMENT

Les stationnements seront implantés et réalisés conformément au plan de composition. Chaque parcelle constructible se voit attribuer une ou plusieurs places de stationnement, soit sur la parcelle, soit de manière regroupée avec les autres parcelles.

Les espaces consacrés au stationnement (stationnement obligatoire ouvert ou pouvant être couvert) peuvent :

- Ne pas être construit et ainsi laissé ouvert (cf. Figure 17 : Stationnements ouverts et habillés au moyen de bastings bois),
- Construit au moyen d'une pergola (cf. Figure 18 : Stationnements habillés au moyen d'une pergola en bois végétalisée),
- Construit au moyen d'un préau (cf. Figure 19 : Stationnements couverts au moyen d'un préau)
- Construit au moyen d'une pergola et d'un cabanon qui ajoute une dimension de rangement (cf. Figure 20 : Stationnements habillés au moyen d'une pergola végétalisée + cabanon en bois)
- Construit au moyen d'une pergola et d'un garage qui permet le stationnement et du rangement partiel (cf. Figure 21 : Pergola + garage bois (avec rangement intégré en fond et/ou mezzanine).



Figure 17 : Stationnements ouverts et habillés au moyen de bastaings bois



Figure 18 : Stationnements habillés au moyen d'une pergola en bois végétalisée



Figure 19 : Stationnements couverts au moyen d'un préau



Figure 20 : Stationnements habillés au moyen d'une pergola végétalisée + cabanon en bois



Figure 21 : Pergola + garage bois (avec rangement intégré en fond et/ou mezzanine)

Dans le cas du choix d'une construction d'un cabanon ou d'un garage, ce dernier devra être habillé au moyen d'un bardage à couvre joint avec une pose verticale.

Type de bardage :
Bardage à couvre joint :
Pose verticale
Douglas 21x135 traité classe 3
Teinte Naturelle

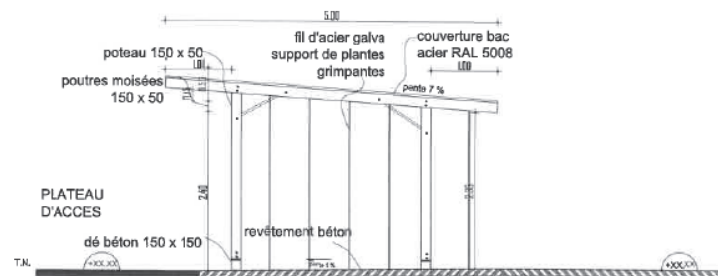


Figure 24 : Exemple constructif (document non contractuel) dans le cas d'une construction d'un préau

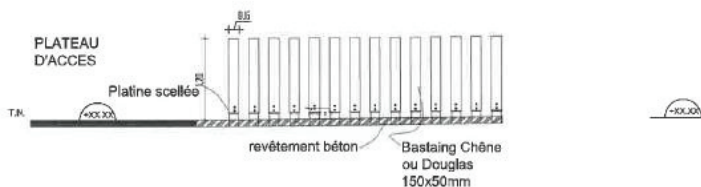


Figure 22 : Exemple constructif de stationnements ouverts et habillés au moyen de bastiaings bois

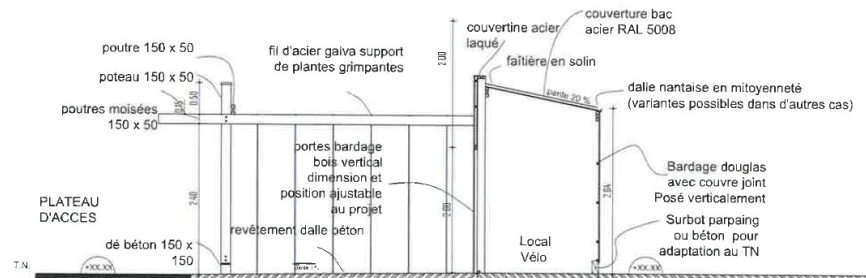


Figure 25 : Exemple constructif (document non contractuel) dans le cas d'une construction d'une pergola + cabanon bois

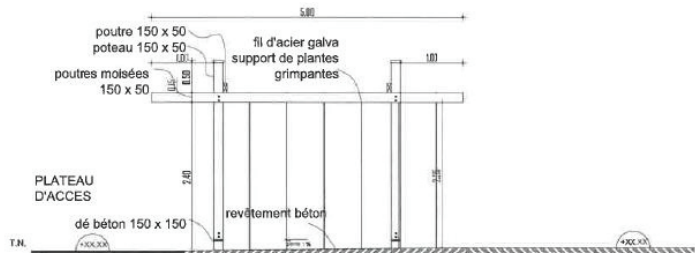


Figure 23 : Exemple constructif (document non contractuel) dans le cas d'une construction d'une pergola

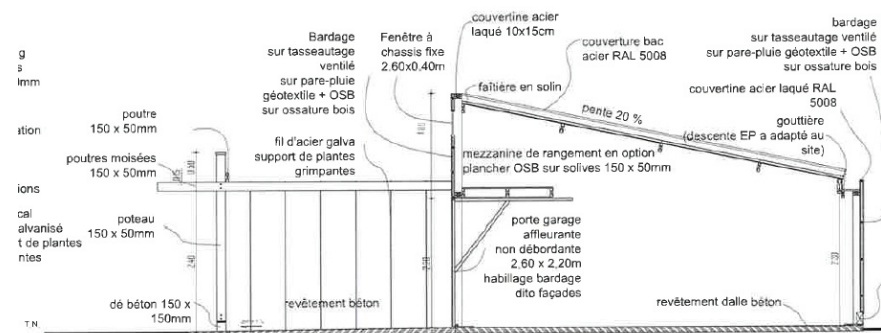


Figure 26 : Exemple constructif (document non contractuel) dans le cas d'une construction d'une pergola + garage bois

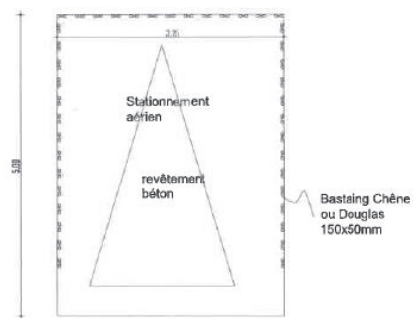


Figure 27 : Exemple constructif (document non contractuel) dans le cas de stationnements ouverts et habillés au moyen de bastingis bois (vue en plan)

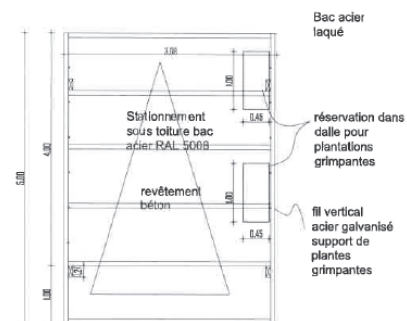


Figure 29 : Exemple constructif (document non contractuel) dans le cas d'une construction d'un préau (vue en plan)

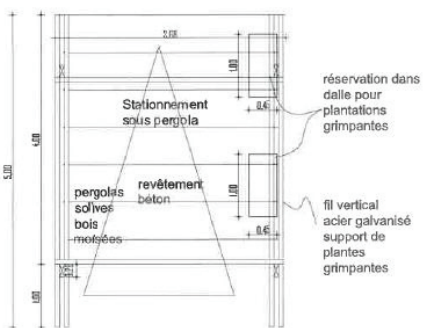


Figure 28 : Exemple constructif (document non contractuel) dans le cas d'une construction d'une pergola (vue en plan)

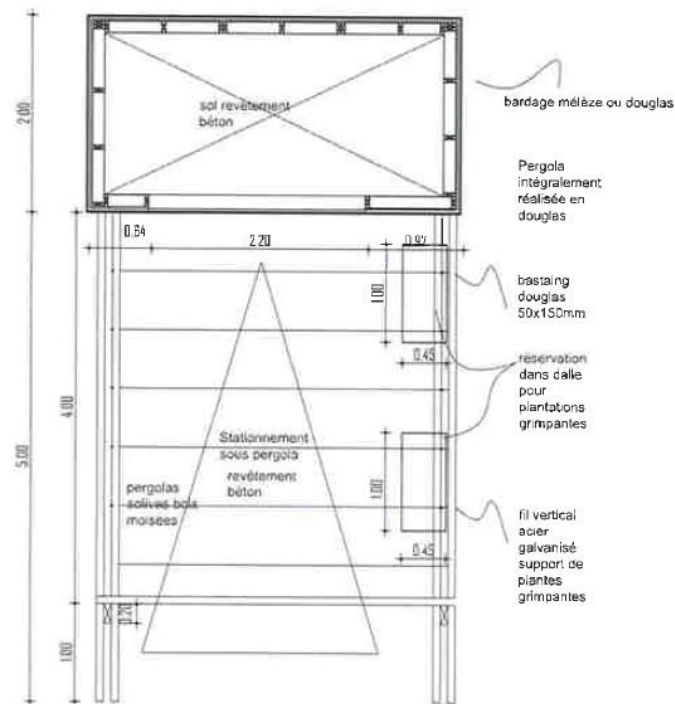
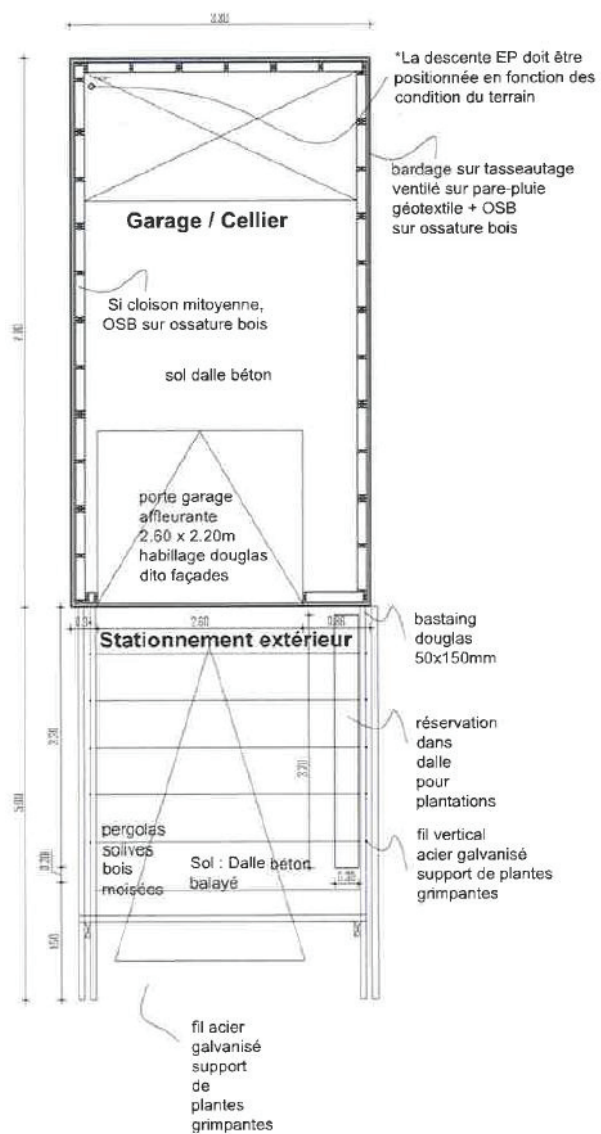


Figure 30 : Exemple constructif (document non contractuel) dans le cas d'une construction d'une pergola + cabanon bois (vue en plan)



ESPACES LIBRES, ESPACES VERTS, PLANTATION

La proportion de 15% d'espace libre et/ou paysager à l'intérieur de chaque parcelle privative, devra être respectée.

Figure 31 : Exemple constructif (document non contractuel) dans le cas d'une construction d'une pergola + garage bois

GUIDE DE CONCEPTION

Le guide de conception est un outil pratique et pédagogique.

Aussi personnel soit-il, votre projet fait partie d'un ensemble. Il contribue à rendre cohérent et harmonieux l'environnement dans lequel il s'insère.

Ce guide a été pensé pour vous aider à mieux comprendre les mécanismes parfois complexes de la construction d'une maison individuelle, qui plus est, dans une opération d'aménagement. Il vous accompagnera pas à pas au fil des étapes.

LES ATTENTES ARCHITECTURALES

Une habitation d'actualité est une construction conçue à partir de la rencontre entre un site d'accueil et les usages domestiques souhaités. C'est-à-dire qu'elle doit vous permettre de pratiquer vos activités quotidiennes dans des lieux agréables et fonctionnels.

Le confort de votre logement dépend de plusieurs facteurs qui sont complémentaires et doivent vous guider dans vos choix :

- Les pièces de vies seront optimisées dans leurs surfaces,
- Les liens entre ces pièces devront être simples, fonctionnels et adaptés à vos besoins.
- Des espaces de rangement devront être prévus en fonction de vos besoins (local à vélo à minima) et de manière à laisser le garage libre et dédié à sa fonction de stationnement.
- Le positionnement des fenêtres dans chaque pièce devra être pensé en fonction de la lumière que vous souhaiterez dans ces pièces.
- La volumétrie devra être simple et déterminée par l'organisation interne des pièces.
- Le choix des matériaux devra être effectué en fonction de vos souhaits et de l'ambiance qu'ils vont donner dans votre logement.
- Les murs de construction qui donnent sur la ou les rues devront être traités en façade avec des ouvertures.

Il est attendu du travail de conception une grande vigilance aux relations entre le logement et les espaces extérieurs. En effet, il est intéressant de réfléchir aux intimités dans le logement ainsi qu'aux espaces ouverts sur l'extérieur en fonction des habitudes de vie.

LUMIÈRE ET OUVERTURES

La lumière du soleil pénètre de manière différente le matin, le midi ou le soir dans les pièces de vies, les chambres ou les pièces plus fonctionnelles. L'emplacement et la taille des fenêtres (menuiseries) devront être judicieusement choisis en fonction de vos envies.

Il convient d'analyser, de réfléchir à l'évolution de la lumière dans le logement en fonction des heures de la journée.

De grandes ouvertures au sud favoriseront les économies d'énergies puisque la chaleur d'hiver pénétrera dans le logement (rayon bas à 18°, à midi, le 21 décembre).

Des grandes ouvertures à l'ouest seront en revanche déconseillées puisqu'elles risqueront de surchauffer le logement en été (rayons chauds et rasants du soir).

Aussi, votre logement ne devra pas non plus être surchauffé. C'est pourquoi des protections solaires devront être prévues sur les ouvertures fortement exposées au soleil.

MATÉRIAUX ET ENDUITS

CHOIX DES MATÉRIAUX

Le choix des matériaux de construction doit être effectué de manière attentive. En effet, le fait de privilégier des matériaux sains vous assure des conditions optimales de confort, de santé et de longévité de votre maison.

Dans cette perspective, les matériaux durables seront fortement encouragés. Choisi des matériaux durables cela signifie :

- S'assurer de leur propriété pour la santé,
- Faire appel au maximum aux ressources locales,
- Choisir des matériaux dont les propriétés isolantes sont satisfaisantes,

- Être conscient du fait que les procédés de fabrication des matériaux et des adjuvants éventuels ont des conséquences néfastes sur l'environnement,
- Choisir si possible des matériaux recyclables,
- Assurer autant que possible le recyclage des déchets sur le chantier.

PÉRENNITÉ DES MATÉRIAUX

La tenue dans le temps de certains matériaux suppose un entretien régulier qui doit être envisagé dès la construction. Sur les supports de façades tels que certains enduits, la peinture est vivement encouragée pour une meilleure tenue dans le temps.

TRAÇABILITÉ DU BOIS

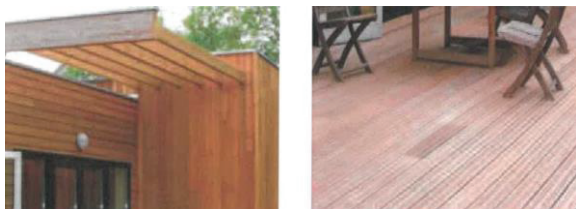
L'utilisation du bois est encouragée que ce soit pour le bardage extérieur ou l'aménagement des jardins. Cependant, son utilisation doit être raisonnée afin d'éviter de contribuer à la déforestation massive engendrée par l'utilisation de bois exotique.

Il sera souhaité ici de connaître l'origine des bois utilisés, et de favoriser les forêts bien gérées.

Le choix des matériaux se fera selon des critères tels que : accessibilité à proximité, énergie minimum à la fabrication, adaptabilité à l'environnement naturel et traditionnel, durabilité, économie, ...

Il sera souhaitable qu'ils répondent au label PEFC (The Pan European Forest Council), label de traçabilité des bois issus de forêts gérées, ainsi qu'au label FSC (Forest Stewardship Council) qui certifie une gestion écologique des forêts.

L'utilisation d'autres matériaux nouveaux et performants au plan énergétique est encouragée.



CONSEILS AUX JARDINIERS

LA COMPOSITION DU JARDIN

DES SOLS PERMÉABLES ET DES MATÉRIAUX NATURELS D'ORIGINE LOCALE



Les bois d'essences locales seront à privilégier, en effet, les chênes, châtaigniers et acacias seront aussi résistant en extérieur que des pins traités en autoclave ou que des bois exotiques issus de forêts lointaines dont la gestion est mal connue.

UNE LIMITE PRÉSERVÉE MAIS UN JARDIN QUI RESPIRE

Les haies épaisses et hautes au niveau des terrasses ne devront pas envahir totalement l'espace du jardin. Ainsi, dans les endroits du jardin où les covisibilités seront moindres, on pourra se permettre d'être moins dense, moins haut.

Pour fondre un portillon dans le fond du jardin et éviter une trop grande visibilité depuis l'extérieur, on pourra planter une haie en « chicane » de part et d'autre de l'accès.

DES USAGES DESSINÉS

La terrasse étant logiquement placée au sud de la maison, il semble intéressant de ne pas lui accoler des éléments plus techniques, de moindre intérêt esthétique tels que le composteur et la cuve de récupération des eaux pluviales. Il va de soi que ces éléments ne devront pas être trop vus depuis l'espace public.

De même, il faudra penser la logique du cheminement pour se rendre d'un côté à l'autre du jardin comme une lisière, une transition accompagnant la végétation.

LES CHOIX DES ARBRES

De manière générale, il est important pour l'intégration du nouveau quartier dans le site, que les essences plantées soient proches des essences indigènes qui forment le paysage environnant et qui sont adaptées au sol et au climat.

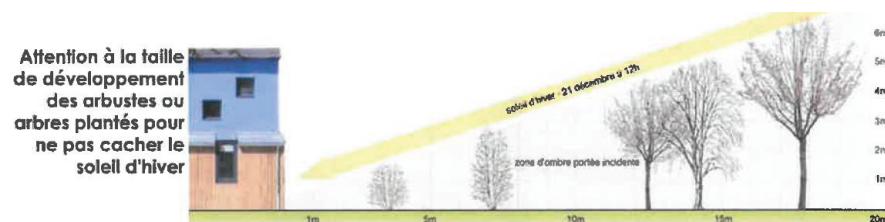
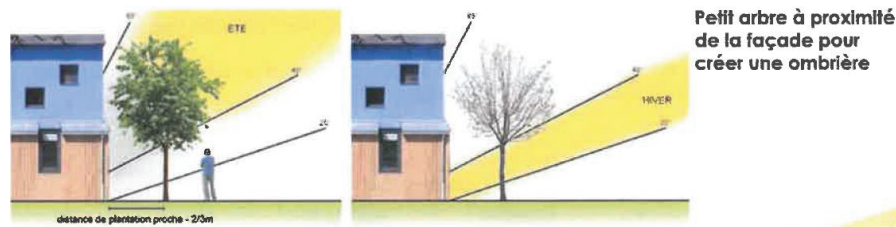
Certaines essences seront à proscrire soit parce qu'elles ne respectent pas le paysage, soit parce que leur impact est négatif dans ce lieu. Ainsi, les essences qui banalisent le paysage (thuyas, cyprès et lauriers palme), celles qui le dénaturent (oliviers, palmiers ...) ou celles qui sont envahissantes (ailanthes, mimosa, érables sycomores ...) devront être évitées. De même, les essences à trop grand développement seront proscrites (platanes, cèdres, sequoias, mélèzes, peupliers...).

Il est recommandé de choisir les essences dans la liste proposée néanmoins, un « permis de planter » pourra être accordé sur demande, à ceux qui auraient des envies bien précises quant au choix des arbres, dans la limite où l'essence proposée respecte la démarche globale du quartier.

L'EMPLACEMENT DES ARBRES

Les arbres de moyenne hauteur devront se situer soit sur la façade nord pour ne pas ombrager la maison, soit en fond de parcelle dans le jardin sud. Il procurera ainsi une ombre partielle intéressante dans le jardin l'été, laissant une partie du jardin ensoleillée. Caduc, il s'effacera l'hiver au profit du soleil.

Un arbre caduc de petit développement à port parasol, placé à proximité de la terrasse, au sud, apportera l'été une ombre confortable sur la terrasse et préservera du réchauffement à l'intérieur de la maison. Alors que, sans feuillage l'hiver, il laissera les rayons du soleil dans la maison.



Dans les parcelles privées, certains arbres seront imposés et seront plantés par l'acquéreur. D'autres arbres pourront être plantés selon l'envie et respecteront les essences indiquées.

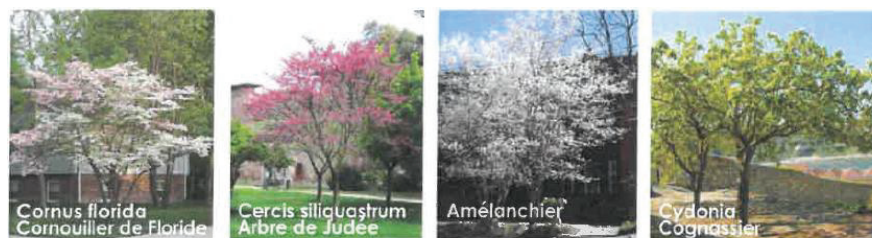


Figure 32 : Arbre de petit ... une ombrière ou un parasol végétal au coin d'une terrasse



Figure 33 : Arbres de moyen gabarit ... masquer des co-visibilités et avoir un bel arbre chez soi

Les haies quant à elles, seront réalisées par l'acquéreur. Ces dernières seront composées à partir des éléments décrits dans le cahier des charges. Elles présenteront un intérêt paysager et participeront à la biodiversité du milieu et à l'accueil d'une faune variée (insectes, petit mammifères, oiseaux ...).

En aucun cas il ne sera toléré la mise en place de bâches plastiques aux pieds des plantations : ces matériaux issus de dérivés du pétrole empêchent le sol de développer une vie organique nécessaire au développement des plantes, et de plus ils ne sont pas biodégradables.

LA GESTION ET L'ENTRETIEN DU JARDIN

PLANTATION DES ARBRES ET ARBUSTES À RACINES NUES

Éviter de les exposer à l'air et au vent avant la plantation :

1. Recouper les racines cassées ou trop longues ;
2. Ouvrir un trou de plantation plus large que la touffe de racines ;

3. Installer la plante en vérifiant que le collet arrive au niveau du sol ;
4. Mélanger une pelletée de compost à la terre de remplissage, puis reboucher le trou en faisant glisser le mélange entre les racines ;
5. Tasser doucement avec les deux mains ;
6. Aménager une petite cuvette et arroser.

Le compost est réalisé à partir des déchets organiques d'origine animale et végétale bien triés. Il est possible à l'échelle individuelle (un composteur mobilise 1m² dans le fond du jardin) ou collective (association de quartier, gestion par la commune ...). L'utilité est autant la réduction du volume de déchets que la production d'un matériau inégalable pour amender les plantations.

PAILLAGE DU SOL

Couvrir le sol est essentiel pour limiter le travail d'entretien, nourrir le sol et le conserver frais plus longtemps.

Le sol doit être désherbé et humide avant d'être paillé. Les couches de paillage vont de 5cm pour les vivaces à 10-15cm pour les arbustes.

De nombreux matériaux déjà présents dans le jardin peuvent être valorisés à l'état de déchets :

- La tonte de gazon, à faire sécher avant de la poser ;
- Le broyat de graminées ou de fougères sèches ;
- Les feuilles mortes des espèces feuillues ;
- Les déchets de bois issus de la taille des haies, c'est le Bois Raméal Fragmenté.

TAILLE DES ARBUSTES



Pour éviter l'effet taille « au carré », on peut travailler chaque arbuste à la cisaille ou sécateur en lui donnant une forme souple plus proche de son apparence naturelle.

Créer des passages de lumière et d'air en coupant quelques branchettes à l'intérieur.

Beaucoup d'arbustes ne nécessitent qu'une seule taille annuelle.

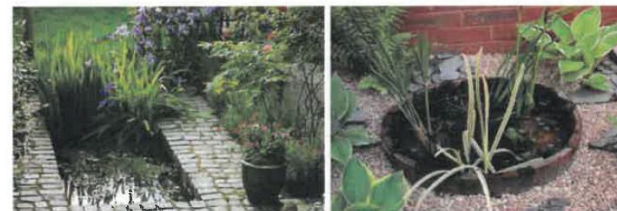
L'EAU ET LA RÉCUPÉRATION POUR LE JARDIN : UN JARDIN SANS ARROSAGE

Les essences qui ont été préconisées dans l'aménagement et dont les listes figurent dans ce document ont été sélectionnées pour leur capacité à se contenter de l'eau de pluie sans demander des arrosages permanents pour leur développement. Le paillage des pieds de plantations sera fait sur les haies plantées par l'acquéreur : il est primordial pour conserver un sol frais.

Néanmoins, pour ceux qui développerait une partie potagère dans leur jardin, un système de récupération des eaux de pluie pourra être envisagé (dans nos région, le volume d'eau fournit par les pluies et récupéré sur les toitures constitue un stock suffisant pour alimenter en eau des surfaces de potager moyennes). Il faut quand même savoir qu'un arrosage trop fréquent favorise le développement de champignons et de maladies et amoindrit le goût des légumes cultivés.

Ne pas oublier qu'il vaut toujours mieux arroser le soir ou tôt le matin pour éviter l'évaporation ; que le paillage des plants permet de retenir l'humidité du sol et que selon le vieil adage : « un binage vaut deux arrosages » pour favoriser la pénétration de l'eau dans la terre.

On peut profiter de cette récupération pour se créer un petit bassin paysager ou un gros bac planté de végétaux appréciant d'être la tête au soleil et les pieds dans l'eau ...



**Commune de TREILLIERES
ZAC DE VIRELOUP – TRANCHE 2**

Charte chantier vert

ARTICLE 1 : DEFINITION DES OBJECTIFS

La réalisation de l'opération « **ZAC de Vireloup – Tranche 2** » peut générer des nuisances sur l'environnement à deux échelles.

- Localement, l'enjeu d'un «chantier vert» est alors de limiter ces nuisances **au bénéfice des riverains, des différents intervenants et de l'environnement.**
- A une échelle plus globale, l'enjeu est alors de travailler sur **la préservation des ressources naturelles et la réduction des pollutions** dont l'impact est plus large (pollution de l'eau, du sol, de l'atmosphère, production de déchets...). Une telle démarche implique donc de nouvelles exigences vis-à-vis des différents intervenants sur le chantier.

ARTICLE 2 : DEFINITION DES PRINCIPAUX IMPACTS D'UN CHANTIER

LES NUISANCES CHANTIER PERÇUES PAR LES RIVERAINS

- La circulation des véhicules et des différents engins de chantier ;
- les stationnements encombrés ;
- le bruit ;
- la poussière ;
- les salissures des voies publiques ;
- le stockage des déchets de chantier ;
- l'accessibilité à leur habitation.

LES NUISANCES PERÇUES PAR LE PERSONNEL DE CHANTIER

- Les niveaux de bruit ;
- la nocivité des produits et des techniques ;
- la dangerosité de certaines activités ;
- le travail dépendant des intempéries météorologiques.

LES NUISANCES ENVIRONNEMENTALES

- La pollution des sols et des eaux résultant de déversements volontaires ou accidentels de substances nocives pour l'environnement (laitances béton, eaux de lavage camions, fuites de carburant ou de lubrifiants...) pouvant impacter les nappes phréatiques ou les cours d'eau superficiels ;
- les rejets de produits dangereux dans les réseaux d'eaux pluviales et d'eaux usées générant des pollutions importantes de l'environnement. De plus, ces pratiques peuvent également dégrader les réseaux ;

- la production de déchets.

La démarche de Chantier Vert concerne en conséquence trois types de cibles

- **Les flux entrant sur le chantier** : l'organisation des accès, des approvisionnements et de leur stockage
- **Le chantier en lui-même** : l'organisation du tri des déchets, la répartition des différentes zones utiles à l'avancement du chantier, les techniques employées, ...
- **Le flux sortant du chantier** : l'évacuation des déchets, nuisances vis-à-vis des riverains et de l'environnement...

ARTICLE 3 : MODALITES DE MISE EN PLACE

L'Acquéreur s'engage à respecter et à faire respecter à son constructeur, son maître d'œuvre et par l'ensemble des entreprises intervenant sur son chantier, les **réglementations en vigueur** portant sur toutes les thématiques traitées dans ce document.

MODALITES DE MISE EN PLACE

La Charte Chantier Vert fait partie des pièces contractuelles que **L'Acquéreur** se doit de faire connaître et signer à son constructeur et aux entreprises intervenant sur son chantier.

Le suivi et le respect des engagements contenus dans la Charte Chantier Vert est de la responsabilité de **L'Acquéreur**.

INFORMATION DU PERSONNEL DE CHANTIER

L'ensemble des intervenants doit être sensibilisé à la démarche Chantier Vert. **L'Acquéreur** doit s'assurer que son constructeur prévoit, avant le début du chantier, **une réunion d'information** sur ce présent document et les problématiques qu'il soulève auprès de ses équipes.

ARTICLE 4 : ORGANISATION DU CHANTIER

PLAN D'ORGANISATION DE CHANTIER

(cf. CPTP).

PROPRETE DU CHANTIER

L'Acquéreur doit être en mesure d'assurer ou de faire assurer le suivi des déchets de son chantier, leur tri et leur évacuation.

Le nettoyage du chantier et de ses abords seront à effectuer régulièrement.

STATIONNEMENT DES VEHICULES DU PERSONNEL DE CHANTIER

Le stationnement des véhicules de chantier devra être réduit et optimisé afin de produire le moins de gênes ou nuisances dans les rues voisines.

ACCES DES VEHICULES DE CHANTIER

Les entreprises chargées des approvisionnements du chantier de **l'Acquéreur** devront être informées des contraintes à respecter.

L'itinéraire de livraison devra prendre en compte les nuisances que les transports peuvent engendrer. Un itinéraire évitant le centre bourg devra être privilégié.

Toutes les livraisons devront être programmées afin de limiter l'encombrement des routes voisines aux heures de pointe. Les heures susceptibles de causer des gênes vis-à-vis des riverains (tôt le matin, le midi ou fin de journée) devront être évitées.

Au cours de la livraison, les véhicules devront être à l'arrêt, moteur éteint, afin d'éviter les émissions de gaz à effet de serre et la consommation inutile d'énergie fossile. Il est rappelé que le stockage de matériaux ou matériel sur les voiries publiques n'est pas autorisé.

ARTICLE 5 : LIMITATION DES NUISANCES CAUSEES AU PERSONNEL DU CHANTIER ET AUX RIVERAINS

LES BRUITS DE VOISINAGE

Rappel de la réglementation en vigueur

- Articles L.571-1 et suivants du Code de l'Environnement.
- Articles R.571-44 et suivants du Code de l'Environnement relatifs à la limitation du bruit des aménagements, infrastructures et matériels de transports terrestres.
- Articles R.1334-30 et suivants du Code de la Santé Publique relatifs à la lutte contre le bruit.
- Articles R.13374-6 et suivants du Code de la Santé Publique relatifs au bruit de voisinage.
- Arrêté du 18 mars 2002 relatif aux émissions sonores dans l'environnement des matériels destinés à être utilisés à l'extérieur des bâtiments.
- Arrêté du 12 mai 1997 fixant les dispositions communes applicables aux matériels et engins de chantier
- Code du travail relatif à la protection des travailleurs contre le bruit sur les chantiers, et notamment sous les articles L.4431-1 et R.4431-1 et suivants.
- Arrêté préfectoral de Loire Atlantique du 30 avril 2002 – article 8

QU'APPELLE-T-ON "BRUITS DE VOISINAGE" ?

Il s'agit des bruits de la vie quotidienne non réglementés par un texte spécifique. On en distingue 3 sortes :

Bruits de comportements

Bruits inutiles et excessifs provoqués par un comportement incivil : conversations à voix fortes, radio, cris, pratique abusive d'un instrument de musique, aboiements,

Bruits de chantiers

Bruits provenant d'un chantier, liés au non-respect des conditions d'utilisation ou d'exploitation de matériels et d'équipements. Ces bruits peuvent également être liés à l'insuffisance de précautions lors de la réalisation de ces travaux (choix des matériels, des horaires de travail, ...)

Bruits d'activités professionnelles, culturelles, sportives ou de loisirs

Ce sont tous les bruits qui ont pour origine soit l'activité elle-même, soit les installations techniques annexes.

Seuls les bruits de comportements et de chantier concernent la présente charte de chantier.

MESURES POUR REMEDIER AU BRUIT DE VOISINAGE

Arrêté préfectoral du 30 avril 2002 – Article 8

« Toute personne utilisant dans le cadre de ses activités professionnelles, à l'intérieur de locaux ou en plein air, sur la voie publique ou dans des propriétés privées, des outils ou appareils de quelque nature qu'ils soient, susceptibles de causer une gêne pour le voisinage en raison de leur intensité sonore ou des vibrations transmises, doit impérativement interrompre ces activités entre 20 h et 7 h et toute la journée des dimanches et jours fériés sauf en cas d'urgence caractérisée. »

Article R1337-31 et articles 1337-7 et suivants du Code de la Santé Publique

« Aucun bruit particulier ne doit, par sa durée, sa répétition ou son intensité, porter atteinte à la tranquillité du voisinage ou à la santé de l'homme.

Passible d'une contravention de 3ème classe (450 €).

Passible également d'une peine complémentaire décidée par le tribunal d'instance de confiscation de la chose qui a servi ou était destinée à commettre l'infraction. »

Article R1337-6 du Code de la Santé Publique

« Passible d'une contravention de 5ème classe (1 500 €) pour tous bruits provenant de travaux publics ou privés de nature à porter atteinte à la tranquillité du voisinage par le non-respect des conditions d'utilisation de matériels ou d'exploitation. ».

REDUCTION DES RISQUES

Le niveau sonore des outils et des engins

Les niveaux sonores des engins et outils utilisés sur le chantier devront respecter les dispositions de l'arrêté du 12 mai 1997 fixant les dispositions applicables aux matériels et engins de chantiers.

Les niveaux sonores (pression acoustique) des engins et des outils utilisés sur le chantier (hors dispositifs sonores de sécurité) seront inférieurs ou égaux à 80 dB(A) à 10 m de l'engin ou de l'outil (ce qui correspond à un niveau de puissance sonore de l'engin à la source de 115 dB(A)). Un contrôle de conformité des bruits émis par les outils et les engins peut être effectué.

Le niveau sonore des outils et engins

Le niveau acoustique maximum en limite de chantier (hors dispositifs sonores de sécurité) est de 75 dB(A), ce qui correspond, pour différentes distances de source, à des niveaux de puissance sonore limite de source de :

Distance à la source émettrice (m)	5	10	15	20	26
puissance sonore limite émise en dB(A)	100	106	109	112	114

La limitation des "bruits" de chantier

La limitation des bruits de chantier devra être traitée par le constructeur ou le maître d'œuvre de l'Acquéreur dans le strict respect de la législation et de la réglementation en vigueur. Il devra notamment :

- Prendre connaissance et respecter les arrêtés municipaux traitant de ce sujet ;
- **Définir des plages horaires de travail, d'activités bruyantes et de livraisons si nécessaire (exemple : 9h – 12h ; 14h00 - 17h00 / pas de travaux le weekend);**
- Privilégier le raccordement au réseau électrique plutôt que l'utilisation de groupe électrogène ;
- Utiliser le matériel très bruyant le plus à l'écart des habitations ;
- Utiliser du matériel limitant le bruit (exemple : compresseur électrique insonorisé) ;
- Privilégier le matériel électrique au matériel thermique ;
- Utiliser du matériel récent dans la mesure du possible ;
- Limiter l'usage des avertisseurs sonores aux seuls risques immédiats ;
- Mettre à disposition du personnel présent sur le chantier des protections auditives adaptées et s'assurer de leur port;
-

MAINTIEN DE BONNES CONDITIONS DE CIRCULATION

Partageant la vie du quartier pendant la durée du chantier, le respect et le maintien des conditions de circulation et des accès piétonniers devra être soumis à une attention particulière.

LIMITER LES EMISSIONS DE POUSSIERE ET DE BOUE

En cas de période sèche, des arrosages réguliers du sol seront pratiqués afin d'éviter la production de poussières (Pour des raisons d'économie des ressources, il sera préféré l'utilisation d'eau non potable).

Pour des raisons de sécurité et de propreté du chantier, une attention particulière sera apportée sur la propreté de l'accès au chantier ainsi que le nettoyage des engins avant leur sortie afin de limiter les dépôts de boues sur les voies publiques.

En cas de constat de dégradation ou de salissure de l'espace public, l'Aménageur sera en droit de réclamer leur réparation (exemple : passage d'une balayeuse). Il en informe **l'Acquéreur** avec l'envoi d'une lettre recommandée.

L'Acquéreur, suite à la réception de cette lettre devra mettre en place les moyens afin de remettre en état les espaces publics sous quinze jours.

En cas de non action de **l'Acquéreur**, **l'Aménageur** se réserve le droit de faire intervenir une entreprise extérieure pour réparer le dommage, aux frais de **l'Acquéreur**.

ARTICLE 6 : LIMITATION DES POLLUTIONS

RAPPEL DE LA REGLEMENTATION EN VIGUEUR

- Articles R.211-60 et suivants du code de l'environnement.
- Code de la Santé Publique, articles L.1331-10 et R.1336-1 interdisant le déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans les égouts publics, sans autorisation préalable de la collectivité.
- Règlement Sanitaire Départemental Type (circulaire du 9 août 1978), article L29-9, interdisant d'introduire directement, dans les ouvrages publics d'évacuation des eaux pluviales et usées, toute matière, notamment les hydrocarbures, susceptible d'induire un danger pour le personnel d'exploitation des ouvrages d'évacuation et de traitement des eaux, de dégrader ces ouvrages ou de gêner leur fonctionnement.

GENERALITES

Les produits potentiellement polluants seront stockés et transvasés sur des surfaces étanches. Les vidanges d'huiles moteur ou hydraulique sont interdites sur l'opération.

PROTECTION DES EAUX

- Les eaux de lavage des outils et des bennes doivent se réaliser hors chantier ou être récupérées dans des bacs de décantation ;
- Aucun entretien des véhicules de chantier ne sera autorisé sur place ;
- **Les rejets de produits dangereux et tous résidus pouvant altérer les fonctions des écosystèmes et le fonctionnement des réseaux d'assainissement sont interdits ;**
- Le prélèvement d'eau sur le réseau de défense incendie ou les différentes réserves d'eau dédiées à cet effet sont proscrits ;
- Lorsque l'utilisation de l'eau potable peut être évitée pour l'utilisation d'action de nettoyage ou autre, cette initiative devra être encouragée ;
- Pas de stockage à proximité et au niveau des Zones Humides ou des arbres existants conservés.

MATERIAUX

- L'utilisation en remblais de déchets polluants est interdite ;
- La terre végétale extraite du site doit être préservée à l'abri de toute contamination et réutilisée lors de l'aménagement de la parcelle ;
- La réutilisation de matériaux provenant du chantier pour son élaboration est une démarche à favoriser lorsque les conditions techniques et économiques le permettent et sous réserve d'une validation de la part du maître d'œuvre ;
- La limitation des volumes et des quantités de déchets doit être pensée en préférant la fabrication du béton hors du site, en limitant les emballages inutiles...
- **Il est interdit de brûler les déchets ;**
- Il sera demandé de débarrasser le site de tous les déchets qui auraient pu être emportés par le vent ou qui auraient pu être oubliés sur place ;
- La gestion des déchets de chantier doit se faire sur la parcelle de l'Acquéreur ;
- Les bennes contenant des déchets fins ou pulvérulents devront être bâchées.

VEHICULES

- Les vidanges sur site des véhicules sont interdites ;
- Les moteurs des véhicules en stationnement seront obligatoirement coupés (y compris pendant les livraisons si le déchargement ne requiert pas le fonctionnement du moteur).

LIMITATION DES VOLUMES ET QUANTITES DE DECHETS

Il sera demandé à l'Acquéreur de :

- Proposer des systèmes constructifs générateurs de faibles quantités de déchets ;
- Favoriser le béton prêt à l'emploi ;
- Favoriser des fournisseurs proposant des emballages réduits ou consignés.

ARTICLE 7 : PRESERVATION DES ZONES PROTEGEES

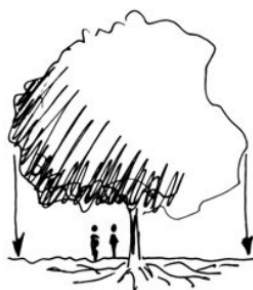
L'opération « ZAC de Vireloup – Tranche 2 » se trouve dans un environnement naturel riche (Zones Humides, haies, arbres isolés, ...). Il est donc exigé auprès de l'**Acquéreur** de mettre en œuvre tous les moyens nécessaires à la bonne préservation de la Faune et de la Flore sur sa parcelle.

PROTECTION DES ELEMENTS PRESERVES

Faune / Flore

- Seules les surfaces nécessaires à la construction seront défrichées ou terrassées ;
- Les travaux sur la parcelle devront respecter le système racinaire des arbres, arbrisseaux, arbustes et végétaux existants ;
- Les arbres isolés à conserver devront être entourés d'un système de protection permettant d'éviter tous chocs avec les engins de chantier et ainsi les préserver quand une opération se déroulera à moins de 3m des troncs ;
- L'utilisation de produits chimiques est interdite pour les opérations de défrichage, de suppression de la végétation ou de dessouchage;

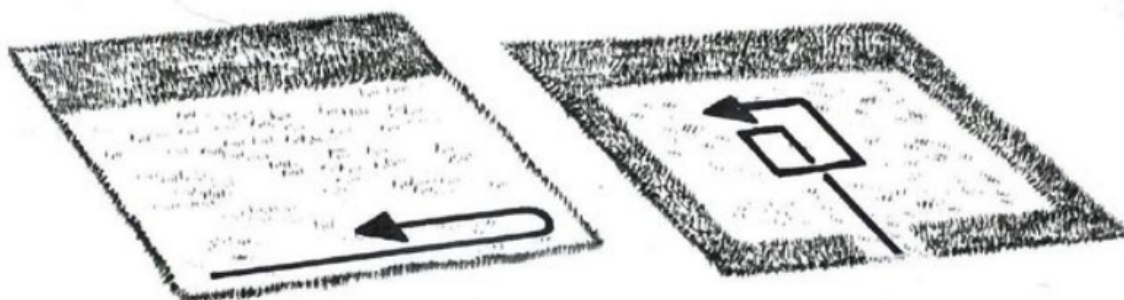
- Les zones protégées ne devront pas être le lieu de stockage, de circulation d'engins de chantier ou de dépôt de matériaux ;
- Au niveau d'un arbre existant à protéger, il faut notamment veiller à ne pas circuler ou stocker sous le houppier de l'arbre. De même pour assurer la pérennité de l'arbre, il faut éviter de venir réaliser des déblais ou des remblais au niveau de son système racinaire.




- Le stockage de la terre, le transport et la mise en œuvre doivent être effectués à sec. Il se fera pendant les périodes pluvieuses ou après un décapage, le sol doit être mouillé ou enrobé.
- L'abattage ou l'élagage doit être évité pendant les périodes de printemps et d'été.

- Limiter la perturbation de la faune : Il est rappelé que les oiseaux sont des espèces protégées et qu'il conviendra de prévenir la destruction de nid.
- Dans l'intérêt de la végétation, il est conseillé d'effectuer la taille d'un arbre ou d'un arbuste durant le repos végétatif, entre la fin de l'automne et l'hiver. Ceci permet de réduire les écoulements de sève et de résine au niveau des plaies de taille, de limiter les contaminations et d'amplifier la cicatrisation pendant la période de croissance.

- Pour les arbustes à fleurs printanières, il est préconisé de les tailler immédiatement après leur floraison.
- Les zones de broussailles sont des milieux extrêmement riches au niveau faunistique. Les mois d'avril à août sont donc à éviter pour le débroussaillage.
- L'impact du débroussaillage peut être réduit en leur laissant une possibilité de fuite. Le principe est de repousser la faune vers l'extérieur de la zone travaillée ou vers une **zone refuge** (partie définie préalablement et laissée en friche). La vitesse d'avancement doit, de plus, être limitée et adaptée au chantier.



 Zone refuge

L'avancement du travail peut s'effectuer d'une extrémité à l'autre de la parcelle, en repoussant progressivement la faune vers la zone refuge.

Un débroussaillage débutant au centre de la parcelle et rejoignant progressivement les bords éloigne la faune vers une zone refuge ou l'extérieur de la parcelle.

Les Zones Humides

- Aucun stockage n'est autorisé sur le périmètre des Zones Humides conservées et aménagées.
- Aucun rejet polluant ne pourra être réalisé en amont ou au niveau des Zones Humides.
- Aucun produit phytosanitaire ne pourra être utilisé en amont ou au niveau des Zones Humides.
- En cas de pollution accidentelle, toutes les mesures nécessaires à la dépollution devront être prises.



ARTICLE 8 : LA GESTION ET LA COLLECTE DES DECHETS

RAPPEL DE LA REGLEMENTATION

- Articles L.541-1 et suivants du code de l'environnement relatifs à la prévention et la gestion des déchets, définissant le responsable de l'élimination des déchets : c'est leur producteur ou leur détenteur. Ils précisent en outre que les installations de stockage des déchets ne seront autorisées à accueillir que des déchets ultimes.
- Articles R.543-66 et suivants du code de l'environnement relatifs aux déchets dans les détenteurs finaux ne sont pas les ménages, obligeant les entreprises produisant des déchets d'emballages industriels et commerciaux à les (faire) valoriser. Ils doivent par ailleurs être stockés sur le chantier dans des conditions propres à favoriser leur valorisation ultérieure. La seule exception concerne les entreprises produisant moins de 1 100 litres par semaine et utilisant, pour les éliminer, les services de collecte des ordures de la commune.
- Règlement Sanitaire Départemental Type (circulaire du 9 août 1978), article 84, interdisant le brûlage des déchets sur le chantier.
- Articles R.541-7 à R.541-11-1 du code de l'environnement relatifs à la classification des déchets en fonction de leurs propriétés de danger : classe I = déchets industriels spéciaux, classe II = déchets industriels banaux, classe III = déchets industriels inertes.

MODALITE DE GESTION DES DECHETS ET EVACUATION

- Il sera nécessaire de bâcher les bennes contenant des déchets fins ou pulvérulents (qui se transforment en poudre).
- L'Acquéreur doit pouvoir présenter des justificatifs de valorisation des déchets chantier ou de leur transport vers la filière adéquat.

ARTICLE 9 : L'UTILISATION DE PRODUITS DANGEREUX

Au cours d'un chantier, diverses substances polluantes sont susceptibles d'être déversées sur le sol et d'être entraînées vers les nappes phréatiques ou les eaux de surface, générant des pollutions parfois difficiles à résorber. Il est donc nécessaire pour limiter les risques liés à leur utilisation et de :

- Former et équiper les personnes qui les manipulent
- Assurer la lisibilité des étiquetages de tous les emballages de ces produits tout au long de la phase projet
- Transvaser tout produit dangereux ou polluant sur une zone imperméabilisée avec un bac de rétention
- Stocker de préférence ces produits dans un local fermé ou sur une zone délimitée, imperméabilisée et sécurisée

ARTICLE 10 : SANCTIONS ENCOURUES

En cas de non-respect des stipulations concernant la gestion du chantier, sa propreté ou toutes autres dispositions figurant dans la charte de chantier vert, **l'Acquéreur** en infraction encoure des pénalités détaillées dans le CPTP.