

COMMUNE D'ÉCHILLAIS (17)

Plan Local d'Urbanisme

Révision du PLU prescrite le 10 décembre 2014

Arrêtée le 11 juillet 2018



Échillais

Au Cœur du Pays Rochefortais

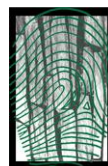
ZAC de la Tourasse



DOSSIER APPROUVÉ LE :

Vu pour être annexé à la délibération,
Monsieur le Maire

atelierurbanova
urbanisme & architecture



Eric ENON
Paysagiste concepteur

DEPARTEMENT DE LA CHARENTE MARITIME

Cahier des Prescriptions Architecturales et Paysagères

ZAC de la TOURASSE

17620 ECHILLAIS

Tranche 1 – lots 1 à 38 et Ilot G

Mars 2015

MAITRE D'OUVRAGE
NEXITY FONCIER CONSEIL
21 bis rue de Chaumont
86 000 POITIERS

ARCHITECTES / URBANISTES
J.F. CAMUS et H. de FOLMONT
44, rue du Jardin Public
33 000 BORDEAUX

PREAMBULE

Le Cahier des Prescriptions Architecturales et Paysagères a pour objet de déterminer les règles de construction imposées dans le cadre de la réalisation de la tranche 1 de la ZAC de la Tourasse comprenant les lots à bâtir 1 à 38 inclus et l'îlot G destiné à un groupement d'habitation.

Il devra obligatoirement être inséré dans tout acte translatif ou locatif qu'il s'agisse d'une première vente ou location, de revente ou de locations successives. Ce Cahier des Prescriptions Architecturales et Paysagères intérieur et ses annexes, ainsi que le plan de composition viennent en complément des autres législations relatives à l'occupation des sols et notamment celles propres au secteur AU du P.L.U. auquel il convient de se référer.

Avant tout dépôt de permis de construire, les projets seront soumis à l'approbation de l'architecte urbaniste concepteur de la ZAC – SELARL d'architecture Hubert de Folmont et Jean-François Camus domiciliée 44, rue du Jardin Public 33000 BORDEAUX ou tout autre prestataire qui s'y substituerait, de manière à assurer la cohérence architecturale de l'ensemble de l'opération.

La tranche 1 de la ZAC comprenant les lots 1 à 38 et l'îlot G se trouve dans le périmètre de la servitude AC 1 inscrite au PLU au titre des Servitudes de protection des Monuments Historiques, classés, inscrits et à ce titre les Permis de Construire déposés sur cette tranche feront l'objet en cours d'instruction d'un examen par le Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine (sdap – Architecte des Bâtiments de France).

Le projet d'aménagement du quartier de la Tourasse a fait l'objet d'une démarche particulière de prise en compte de l'environnement. Un document appelé REFERENTIEL DE L'AMENAGEMENT est consultable en Mairie.

> Qu'est-ce que le Cahier des Prescriptions Architecturales et Paysagères ?

L'instruction des Permis de construire dans la ZAC est opérée selon deux documents :

- ▶ en premier lieu le Plan Local d'Urbanisme (PLU);
- ▶ en second lieu le présent Cahier de Prescriptions Architecturales et Paysagères;

Document approuvé par le Conseil Municipal, le Cahier de Prescriptions Architecturales et Paysagères devra être respecté pour l'établissement des projets de constructions. Le CPAP vous est remis avec le Cahier des Charges de Cession des Terrains (CCCT) lors de votre réservation d'un lot.

> Comment lire le CPAP ?

Le document reprend, même s'il n'y a pas de prescription, le sommaire des articles du PLU. Aussi, pour relever les règles à respecter, il vous suffit de mettre côte à côte l'article du PLU avec l'article correspondant du CPAP.

Les prescriptions du CPAP sont toujours plus restrictives que celles du PLU, qui sont elles plus générales.

> Modalités de suivi

Le VISA

Afin d'assurer la cohérence entre les exigences architecturales et paysagères du quartier et chaque projet de construction, **l'architecte conseil de la ZAC** donne un avis sur chaque dossier de demande de permis de construire en préalable à son dépôt pour instruction.

La conformité du dossier aux prescriptions du présent CPAP donne lieu à l'apposition du visa de l'architecte conseil. **L'obtention du visa est obligatoire pour pouvoir déposer un dossier de demande de permis de construire en mairie.**

> Modalités du contrôle par l'architecte-conseil de la ZAC

Se reporter à la notice jointe en annexe

SOMMAIRE

PARTIE 1 : PRINCIPES D'ORGANISATION ET DE FONCTIONNEMENT DU QUARTIER

Principes d'urbanisme du quartier

Plan d'organisation du quartier

Plan de la 1ère tranche

PARTIE 2 : PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES et PAYSAGERES

ARTICLE 1 : Type d'occupation ou d'utilisation du sol interdites

ARTICLE 2: Type d'occupation ou d'utilisation du sol soumises à des conditions particulières

ARTICLE 3 : Accès et voirie

ARTICLE 4 : Desserte par les réseaux

ARTICLE 5 : Caractéristique des terrains

ARTICLE 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

ARTICLE 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

ARTICLE 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

ARTICLE 9 : Emprise au sol

ARTICLE 10 : Hauteur maximum des constructions

ARTICLE 11 : Aspect extérieur

ARTICLE 12 : Stationnement

ARTICLE 13 : Espaces libres et plantations

ARTICLE 14 : Coefficient d'occupation du sol

ANNEXE 1 : Palette végétale recommandée

ANNEXE 2 : Notice pour le visa architectural

ANNEXE 3 : Schéma des contraintes urbaines

ANNEXE 4 : Note de gestion des eaux pluviales

PARTIE 1 : PRINCIPES D'ORGANISATION ET DE FONCTIONNEMENT DU QUARTIER

PRINCIPES D'URBANISME DU QUARTIER

La coulée verte, un élément paysager important comme élément de greffe urbaine, de lieu de vie et de gestion hydraulique.

Le principe de la composition urbaine s'articule autour de l'axe entre les deux points significatifs de la commune que sont le Pont Transbordeur et l'Église.

Conjonction d'une topographie naturelle et de dispositions historiques d'aménagement, cet axe sera parallèle à la rue de la Renaissance, créant un pendant calme et doux à cette voie de circulations automobiles.

Véritable élément de greffe, cette colonne vertébrale est le support des liaisons douces qui permettront de sillonner la commune de demain, du nord au sud : le mail piéton.

Cet espace généreux est conçu de sorte à développer la flore et la faune locale (rôle de «corridor écologique ») tout en limitant l'entretien. Il sera rythmé par différentes séquences :

- Des espaces de largeur plus importante sous forme de prairies naturelles, au sein desquelles des passages pour les piétons pourront être dessinés par une simple tonte.
- Des zones plus arborées, permettant de créer des parties plus ombragées. Tantôt des arbres fruitiers, tantôt des arbres de haute tige mais toujours des espèces adaptées aux conditions agronomiques et climatiques d'Echillais.
- Un théâtre de verdure sera réalisé à l'entrée du nouveau quartier. Lien direct entre la ville existante et le nouveau quartier, cet emplacement sera aussi une zone «tampon» entre les habitations et le cimetière.

Un quartier aux multiples ambiances

Trois ambiances majeures caractérisent le site: l'**ambiance «champêtre»** composée de maisons et de leur jardin, l'**ambiance des querreux** : réinterprétation du tissu traditionnel pour un mode de vie contemporain et l'**ambiance plus urbaine**, qui s'exprime au travers d'une plus forte densité (en accroche avec l'existant, pendant de la ZAC du Frelin ou autour des espaces publics les plus importants).

PLAN D'ORGANISATION DU QUARTIER (DOCUMENT INDICATIF)



PRINCIPES ARCHITECTURAUX (DOCUMENT INDICATIF)



PLAN D'AMENAGEMENT DE LA TRANCHE 1



Cette 1^{ère} tranche s'inscrit d'une part, dans une ambiance urbaine le long de la rue du Gros Chêne afin de reconstituer un front bâti et d'autre part dans une ambiance champêtre.

Cette 1^{ère} tranche est desservie par une voie de type secondaire.

PARTIE 2 : PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES et PAYSAGERES

ARTICLE 1 : TYPE D'OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Conforme au règlement de la zone AU du PLU.

ARTICLE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Les lots **1** à **38** sont destinés à recevoir une seule habitation mono familiale pouvant accueillir des constructions à usage de services ou de commerces.

L'**îlot G** est destiné à recevoir une opération de logements groupés.

ARTICLE 3 : ACCES ET VOIRIE

Les caractéristiques des voies sont définies par le plan de voirie et les coupes de voiries.
Pour les lots de 1 à 38 inclus, les entrées charretières des parcelles sont définies et localisées sur le plan de composition de la ZAC.

Les entrées charretières auront une dimension minimale de 5 mètres de large par 5 mètres de profondeur et resteront non closes.

Elles seront réalisées par les acquéreurs des lots. Les entrées charretières jumelées devront composer une seule et même plateforme, sans différence de niveaux, ni clôture entre elles. Elles seront de préférence en finition « stabilisé calcaire » ou en finition « béton balayé ».

Pour l'îlot G, le projet architectural définira le type d'accès aux constructions.

Toutes les dispositions doivent être prises pour assurer la visibilité des véhicules sortant des propriétés.

ARTICLE 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 — L'assainissement :

Le raccordement se fera conformément aux règlements en vigueur, notamment en ce qui concerne la nature des effluents rejetés dans le réseau collectif et leur éventuel prétraitement.

2 — L'eau potable :

La défense incendie de toute construction d'habitation et de tout local pouvant servir de jour ou de nuit, au travail, au repos ou à l'agrément doit être assurée selon les normes en vigueur.

3 — La gestion des eaux pluviales :

Les eaux de pluie des constructions et de leurs abords seront gérées sur chaque parcelle privative par et à la charge de chaque CONSTRUCTEUR. Aucun rejet des eaux pluviales privatives n'est autorisé sur les ouvrages du domaine public (noues, bassin).

Le type de dispositif de gestion des eaux pluviales, son implantation et son dimensionnement (note de calcul à fournir) devront être soumis au Bureau d'étude Hydraulique désigné par l'Aménageur pour visa préalablement au dépôt du permis de construire. Aucun permis de construire ne pourra être déposé auprès de la VILLE sans l'obtention du visa hydraulique.

Le principe de gestion des eaux pluviales est détaillé dans la note hydraulique de gestion des eaux pluviales figurant en annexe.

4—Branchements :

Les accès aux lots seront réalisés conformément aux emplacements définis au plan de composition. Il sera tenu compte des emplacements de tous les coffrets de branchements existants. Aucun déplacement de ces ouvrages ne sera admis.

Le constructeur devra, au moment de l'établissement de son projet de construction, s'assurer que le pavillon est gravitairement raccordable aux branchements EU mis en place. Il devra s'assurer également de l'adaptation du sol fini de la construction par rapport au terrain naturel existant.

ARTICLE 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les surfaces des lots sont définies au plan de composition et ne sont que théoriques. Elles seront définitives après bornage.

ARTICLE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les implantations s'inspireront du référentiel d'aménagement de la ZAC et seront soumises à la validation de l'Architecte Conseil de la ZAC.

Pour les lots 1 à 38 :

Pour les lots 12 à 20, 29, 30, 37, 38, l'accroche de tout ou partie de la ou des façades de la construction principale (hors annexes) à 0 ou 3 mètres ou 5 mètres de l'alignement des voies ou emprises publiques est obligatoire.

Pour les lots 1 à 11 et 21 à 28 et 31 à 36, l'accroche de tout ou partie de la ou des façades de la construction principale (hors annexes) à 0 ou 3 mètres ou 5.5 mètres de l'alignement des voies ou emprises publiques est obligatoire.

Dans le cas des lots possédant plusieurs façades donnant sur des voies ou des emprises publiques, la disposition précédente ne sera applicable que pour une seule de ces façades. L'implantation sur les autres façades étant laissée libre.

Des implantations différentes pourront toutefois être proposées et soumises à l'approbation de l'architecte conseil de la ZAC sous réserve que ces implantations répondent à des enjeux bioclimatiques pour la construction considérée.

Les constructions se trouveront à l'intérieur des zones d'implantation délimitées sur le schéma de contraintes urbaines joint en annexe. Elles respecteront les indications y figurant telles que les lignes d'implantation obligatoire, percées visuelles et les reculs minima, quand celles-ci existent.

Les implantations s'inspireront du référentiel d'aménagement de la zac :

Il sera recommandé une implantation en retrait par rapport aux voies situées en limite sud de la parcelle afin de dégager des jardins exposés au sud. Il sera recommandé une implantation du bâti en limite d'emprise publique sur la façade nord afin de libérer une surface maximale au sud.

Ces implantations favorisant la réalisation de façades exposées au sud seront aussi favorables à la mise en place de dispositifs valorisant l'énergie solaire : solaire photovoltaïque ou solaire thermique.

Pour l'ilot G :



*Illustration extraite du référentiel –
Ambiance urbaine*

Les constructions seront implantées en limite de l'alignement des voies ou emprises publiques.

Des reculs ponctuels pourront être autorisés pour le traitement des rampes d'accessibilité PMR ou le stationnement de véhicules. Les revêtements des sols sur ces reculs seront obligatoirement minéralisés.

Des implantations différentes pourront être proposées si elles sont justifiées par le parti architectural du programme.

Les implantations seront soumises à l'approbation de l'architecte conseil de la ZAC en fonction de la qualité de la continuité urbaine.

ARTICLE 7 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Elles seront conformes au règlement de la zone du PLU en vigueur. Les implantations s'inspireront du référentiel d'aménagement de la ZAC et seront soumises à la validation de l'Architecte Conseil de la ZAC.

ARTICLE 8 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Elles seront conformes au règlement de la zone du PLU en vigueur. Les implantations s'inspireront du référentiel d'aménagement de la ZAC et seront soumises à la validation de l'Architecte Conseil de la ZAC.

ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Conforme au règlement de la zone du PLU en vigueur.

ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Conforme au règlement de la zone du PLU en vigueur

ARTICLE 11 : ASPECT EXTERIEUR

L'aspect des constructions s'inspirera du référentiel d'aménagement de la ZAC et sera conforme au règlement de la zone du PLU en vigueur.

L'architecture des constructions sera soumise à la validation de l'Architecte Conseil de la ZAC.

De plus les constructions respecteront les dispositions suivantes :

- La pente des toitures sera comprise entre 28 et 35%. La couverture sera réalisée de préférence en tuiles de terre cuite creuse ou similaire, les gouttières et descentes d'eau

pluviale seront réalisées en zinc ou alu couleur naturelle ou dans la teinte de la façade. Le pvc n'est pas autorisé.

- Les volumétries seront simples. Les volumes décrochés et fausses tours seront évités.
- Les rampes d'accès au sous-sol sont interdites.
- Le type "Longère" sur plan rectangulaire parallépipédique sera privilégié et les plans en Y, V ... hors traditions locales ne seront pas acceptés
- Le niveau RDC de chaque construction sera situé à 0,30 m maximum au-dessus de l'axe de la chaussée.
- Les arcades ne seront pas autorisées en façade sur rue ; sur les façades arrière, elles ne seront pas continues et seront de dimensions limitées.
- Les changements de couleur ou de matériaux de façades devront correspondre à un élément structurel de la construction (soubassement, chaînage, volume...)

La teinte des enduits sera choisie parmi le nuancier suivant :

W&B
016 Ton pierre
015 Pierre claire
203 Cendré beige clair
203 Cendré beige foncé

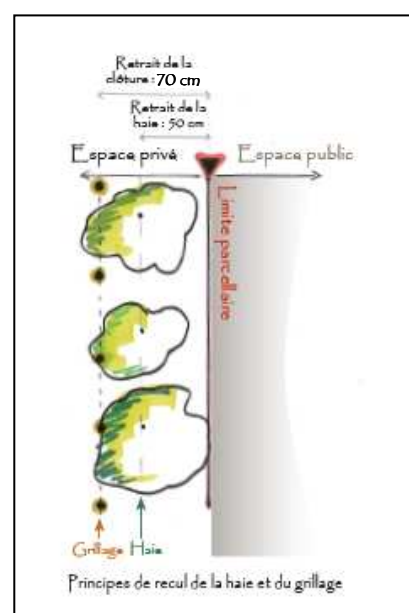
PRB
011 Plaine de Luçon
015 Ton pierre
019 Aquitaine

Les clôtures pour les lots 1 à 38 :

Le plan de clôture sur la parcelle doit obligatoirement être inséré dans la demande d'autorisation du droit du sol (permis de construire, etc...).

Il n'est pas obligatoire de clore sa parcelle. Si elles existent, les clôtures seront obligatoirement conformes au type de clôture figuré sur le schéma des contraintes urbaines figurant en annexe, qui sont :

- Pour toutes limites donnant sur un espace vert commun (dont les noues) ou directement sur les voies nouvelles ou existantes : réalisation d'**une clôture grillagée** implantée en retrait de 0,70 m par rapport à la limite de propriété dans la parcelle à la charge de l'acquéreur. Sa hauteur sera de 1,60 m maximum et sa couleur sera verte. L'aménageur plantera **une haie champêtre** dans l'espace compris entre la limite de propriété et la clôture ainsi implantée. L'entretien de cette haie incombera à chaque acquéreur.
- Pour la frange Nord-Ouest (fond des lots 1 à 10 et de l'ilot G) : réalisation par l'aménageur d'**une clôture grillagée** implantée en limite de propriété et doublée côté privatif d'une haie champêtre. Les caractéristiques de la clôture seront identiques à celle décrites dans l'alinéa précédent.
- Pour les limites séparatives : soit plantation d'**une haie champêtre** (essences choisies dans la palette végétale figurant en annexe) doublée ou non d'une clôture grillagée verte (hauteur maximum 1,8 m), soit réalisation d'**un mur maçonné** enduit à l'identique de la construction ou réalisé en pierres d'une hauteur maximum de 1,80m.



Les clôtures pour l'ilot G :

Le type de clôture sera défini dans le permis de construire de l'ilot et devra être conforme au règlement de la zone du PLU en vigueur et au référentiel d'aménagement de la ZAC

ARTICLE 12 : STATIONNEMENT

Conforme au règlement de la zone AU du PLU.

ARTICLE 13 : ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

Les espaces libres, les plantations ... s'inspireront du référentiel d'aménagement de la ZAC et seront conformes au règlement de la zone AU du PLU.

Pour l'ilot G :

Des espaces conviviaux d'un seul tenant devront être créés à hauteur de 10 m² par habitation.

Ces espaces pourront prendre des formes variées (jardins, places minérales...) et pourront proposer quelques équipements de proximité (aire de jeux, terrain de boules, banc...).

ARTICLE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Les projets respecteront les surfaces de plancher maximales attribuées à chaque lot par l'aménageur, l'ensemble correspondant à une répartition d'un COS de 0.4 appliqué à la surface de la ZAC.

Annexe 1 : Palette végétale

Essences arborées :

<u>Nom vernaculaire :</u>	<u>Nom latin :</u>	<u>Fleurs</u>	<u>Feuillage</u>
Alisier des bois	Sorbus torminalis	oui	caduque
Charme	Carpinus betulus	insignifiante	marscecent
Chêne pédonculé	Quercus robur	oui	marscecent
Chêne vert	Quercus ilex	oui	persistant
Cerisiers à fleurs	Prunus sp.	Oui	caduque
Erable champêtre	Acer campestre	oui	caduque
Erable de Montpellier	Acer monspessulanum	oui	caduque
Frêne commun	Fraxinus excelsior	oui	caduque
Merisier	Prunus avium	oui	caduque
Poirier commun	Pyrus communis	oui	caduque
Pommier des bois	Malus sylvestris	oui	caduque
Noyer	Juglans regia	oui	caduque

Essences arbustives buissonnantes :

<u>Nom vernaculaire :</u>	<u>Nom latin :</u>		
Aubépine	Crataegus monogyna	oui	caduque
Charmille	Carpinus betulus	insignifiante	marscecent
Cornouiller sanguin	Cornus sanguinea	oui	caduque
Cornouiller sauvage	Cornus mas	oui	caduque
Eglantier	Rosa canina	oui	caduque
Epine noire/prunellier	Prunus spinosa	oui	caduque
Fusain d'Europe	Euonymus europaeus	oui	caduque
Noisetier	Corylus avellana	oui	caduque
Sureau noir	Sambucus nigra	oui	caduque
Troène	Ligustrum vulgare	oui	persistant
Viorne lantane/cotonneuse	Viburnum lantana	oui	caduque
Viorne obier	Viburnum opulus	oui	caduque

Annexe 2 : Notice pour le visa architectural

La Notion de Visa Architectural :

Le visa architectural est un outil permettant à l'aménageur de contrôler la qualité esthétique et architecturale au sein d'un ensemble d'habitations.

*Il a pour finalité d'homogénéiser les constructions sur l'ensemble de l'aménagement afin qu'une **esthétique générale** de l'ensemble soit maintenue et qu'une **identité de quartier** soit établie.*

Ce visa s'établit selon deux étapes :

- 1. Etablissement d'une **Fiche d'Analyse de Projet***
- 2. Rédaction du **Visa définitif** sur le Dossier de PC*

La 1^{ère} étape a pour but de faire progresser le projet dans le sens de la qualité architecturale

La 2^{ème} étape intervient en conseil auprès de l'instructeur du Permis de Construire et de la Mairie sur la conformité du projet avec les attentes de l'article 11 du règlement du PLU et du règlement de l'aménagement.

Le Visa Architectural ne peut en aucun cas se substituer à l'avis émis par la municipalité et le service instructeur.

La Fiche d'Analyse de Projet:

Le visa est matérialisé par une Fiche d'Analyse de Projet établie et signée par l'Architecte Conseil de l'opération.

Cette fiche pré remplie par le pétitionnaire est communiquée en accompagnement de son projet à l'architecte Conseil avant le dépôt du Permis de Construire.

Elle a pour finalité de faire évoluer le projet dans l'esprit de l'ensemble de la ZAC.

Cette fiche doit être jointe au dossier lors du dépôt du Permis de Construire en Mairie assortie d'un visa Favorable ou Favorable assortie de réserves et signée par l'Architecte Conseil

Cette fiche comprend :

- 1. Une partie « Contenu du dossier » qui consiste en l'énumération récapitulative de ce qui est exprimé dans le dossier de présentation du projet.*
- 2. Une partie « Synthèse des observations » relatant les remarques qualitatives faites par l'Architecte Conseil sur des critères d'attaches urbaines, de qualité architecturale du bâti et de critère d'insertion paysage...*

Quatre possibilités peuvent s'appliquer:

- Avis Favorable : sans commentaire*
- Avis Favorable assorti de réserves : accord assorti de demandes spécifiques.*
- Avis Suspendu assorti de suggestions*
- Avis Défavorable*

Les deux premier cas permettent un dépôt de Permis de Construire.

Les deux suivants nécessitent une nouvelle présentation du projet à l'architecte conseil.

Le Visa Définitif :

Le Visa Architectural définitif sera exprimé sur la base d'un dossier complet de demande de Permis de Construire qui sera transmis à l'Architecte Conseil par la Mairie.

Lorsque le Permis de Construire est déposé en mairie (avec ou sans la fiche d'Analyse du Projet), la mairie envoie un exemplaire du dossier déposé à l'Architecte Conseil pour l'établissement du Visa définitif sur Permis de Construire.

Ce visa peut être assorti de prescriptions particulières dont les termes pourront être repris dans le l'arrêté de Permis de Construire. L'objet de cet envoi consiste en ce que le visa définitif corresponde bien au projet déposé.

Documents à fournir pour remplir la Fiche d'Analyse de Projet Architectural:

Les éléments devront être transmis à l'adresse suivante :

Hubert de FOLMONT, 44 rue du jardin public – 33000 BORDEAUX
Tél : 05-56-48-02-65

Les envois par mails devront nécessairement comporter en Objet :

« **Zac de La Tourasse – lot n°xxx** »

hfolmont@club-internet.fr

et

folmont-camus@club-internet.fr

L'Architecte Conseil émettra son avis sous la forme de la Fiche d'Analyse de Projet et retournera au pétitionnaire un exemplaire du dossier visé.

Le pétitionnaire pourra alors déposer l'ensemble de son Permis de Construire assorti d'un avis Favorable sur la Fiche d'Analyse de Projet Architectural en Mairie.

Afin de pouvoir établir un Avis pertinent, l'Architecte Conseil a besoin de toutes les pièces qui sont demandées dans une demande de permis de Construire, à savoir:

- Plan de situation
- Plan de masse
- Plans des niveaux
- Façades
- Coupes
- Insertion paysagère

Ces documents devront être présentés à une échelle appropriée afin de faciliter la compréhension du projet.

D'autre part, les éléments de constructions devront être décrits le plus clairement possible dans une notice descriptive complète.

Cette notice devra renseigner les matériaux, les finitions, les couleurs qui n'apparaîtraient pas dans les pièces graphiques. Il est souhaitable que les marques des matériaux utilisés soient indiquées avec leurs références :

- Marques d'enduits et leur référence de couleur
- Bardages : essences, finitions...
- Tuiles : marque, modèle, ton et accessoires (rives...),
- Gouttières et descentes d'eaux pluviales,
- Menuiserie extérieures : teinte ral ...
- Des photos de références ou échantillons peuvent être joints.
- .../...

Il serait souhaitable que le pétitionnaire pré remplisse la Grille Descriptive qui est sur la Fiche d'Analyse de Projet.

NOTE RELATIVE A LA GESTION DES EAUX PLUVIALES SUR LES PARCELLES PRIVATIVES

ECHILLAIS ZAC « La Tourasse »



INGÉNIERIE
MAÎTRISE D'ŒUVRE
INFRASTRUCTURE
AMÉNAGEMENT URBAIN

55 B RUE GASTON BOULET
76380 BAPEAUME LES ROUEN
TEL : 02.32.82.36.81
FAX : 02.35.76.96.50
CONTACT@INFRASERVICES.FR

I. Objet

La présente note a pour objet d'expliquer sommairement le principe hydraulique général de la zone et d'en déduire les modalités de gestion des eaux pluviales des parcelles privées.

Ce document est rédigé comme un guide à la conception mais n'est en aucun cas un document contractuel de dimensionnement.

L'ensemble du dimensionnement et des travaux reste sous la responsabilité des acquéreurs des parcelles et de leurs maîtres d'œuvre.

II. Contexte général

La gestion des eaux pluviales des voiries sur domaine public est basée sur les techniques dites "alternatives" qui consistent à stocker la totalité des eaux de pluie au plus près, dans les différents espaces verts requalifiés, l'ensemble de ces aménagements hydrauliques étant conformes au dossier loi sur l'eau approuvé par arrêté préfectoral.

Pour atteindre cet objectif, nous avons mis en œuvre deux outils principaux :

- Une gestion des eaux pluviales du domaine public par des noues et des espaces verts en creux. Ainsi, chacune des voies de desserte de la ZAC est accompagnée d'une noue (accotement paysagé creux) qui collecte les eaux pluviales de voirie ; cette noue permet d'acheminer l'eau vers les différents exutoires de l'opération.
- Une gestion des eaux pluviales « privées » à la parcelle : Les eaux pluviales sont tamponnées puis infiltrées sur chaque parcelle.

III. Modalités de gestion des eaux pluviales des parcelles privées

Chaque acquéreur a l'obligation réglementaire de stocker 100% des eaux pluviales de l'épisode de référence sur sa parcelle. **Il est formellement interdit de rejeter directement ces eaux pluviales dans les ouvrages publics longeant la voirie.**

Dans le cahier des charges de cession de terrain, l'imposition est faite aux acquéreurs de prendre en compte un épisode pluvieux de référence qui tombe sur toutes les surfaces étanches créées sur la parcelle à savoir les toitures, les terrasses extérieures éventuelles, accès garages pour une **pluie centennale (46,05mm)**.

Ces eaux pluviales seront donc collectées dans des regards en pied de chute des descentes pluviales et par caniveau ou noue pour les accès garage et terrasse avant d'être évacuées dans une zone d'infiltration. Un trop plein vers le domaine public en cas d'épisode pluvieux exceptionnel supérieur à celui de référence pourra être envisagé.

Il est extrêmement important que le volume de l'ouvrage permette de stocker 100% de l'épisode pluvieux de référence pris sur les toitures et toutes surfaces imperméabilisées. En effet le système pour qu'il soit viable comprend d'une part **un stockage, puis la vidange par infiltration.**

L'ouvrage doit être dimensionné d'une part pour pouvoir stocker 100% des eaux pluviales, mais aussi pour pouvoir assurer la vidange.

Le projet de gestion des eaux pluviales doit être établi dès la demande de permis de construire et s'accompagne d'un travail de calage altimétrique du logement de façon à vérifier que celui-ci ne se trouve en aucun cas plus bas que les niveaux d'entrées charretières mis en œuvre par l'aménageur sur le domaine public (sauf cas particulier). Ce calage altimétrique conditionne le rapport hauteur/surface de la zone d'infiltration, la surface étant conditionnée par le volume à stocker, le matériau utilisé et la durée (coefficient d'infiltration dans le sol).

Les ouvrages de stockage à la parcelle sont laissés au choix de l'acquéreur.

IV. Exemples d'ouvrages hydrauliques de gestion à la parcelle

Les schémas et calculs ci après ne constituent que des exemples de mises en œuvre et de dimensionnement d'un cas particulier.

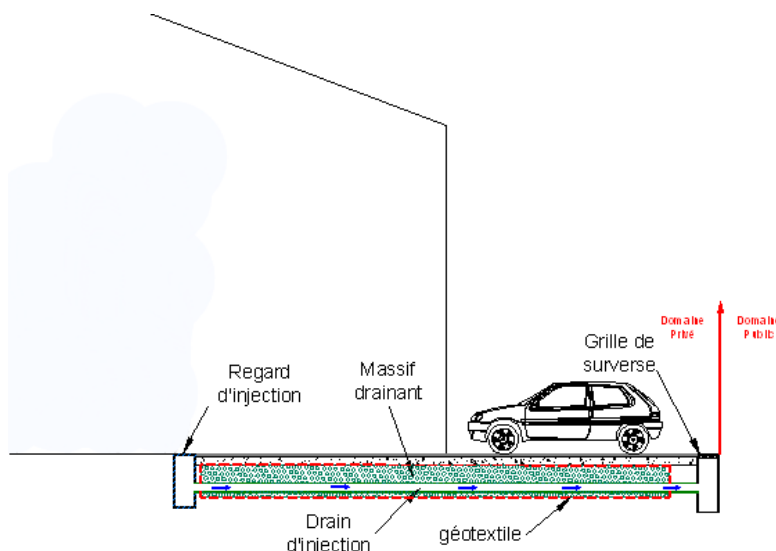
Ils n'engendrent en aucun cas la responsabilité d'INFRA Services sur l'aménagement d'une quelconque parcelle du lotissement.

Tout acquéreur doit impérativement fournir dans le cadre du permis de construire une note complète adaptée à l'aménagement qu'il envisage (surface imperméabilisée, coefficient de perméabilité, solution choisie, cotation...). Dans ce sens, il devra fournir à INFRA Services la note de calcul ci-après relative au dimensionnement de l'ouvrage choisi et un plan masse complet coté, décrivant le cheminement hydraulique des eaux pluviales des gouttières jusqu'à la surverse. L'ouvrage considéré devra être représenté à l'échelle aux dimensions calculées grâce à la note de calcul.

Il est rappelé que l'imposition est une obligation de résultat pas de moyen. L'acquéreur peut proposer toute autre solution technique variante à condition de respecter les impératifs de fonctionnement.

INFRA Services se réserve le droit dans l'instruction de l'avis sur permis de construire d'apporter un avis défavorable en cas de non respect des présentes préconisations.

Le massif drainant



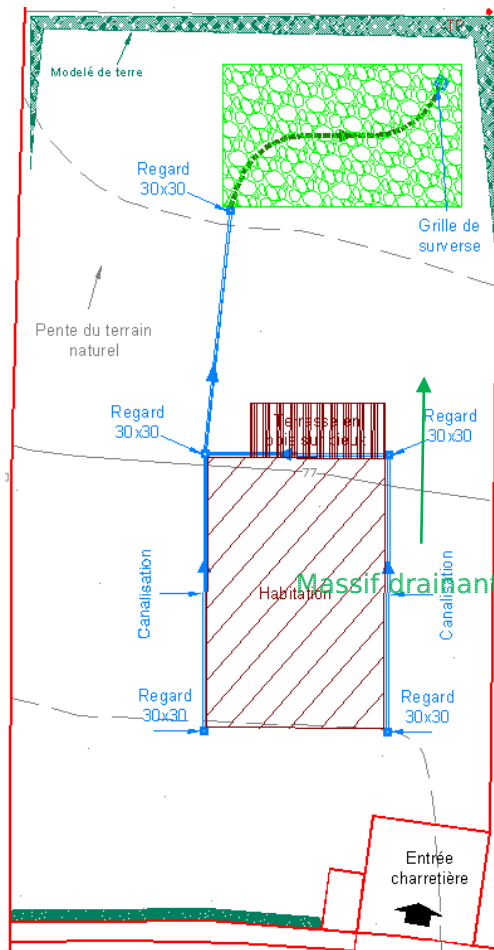
Les matériaux utilisés pour la zone d'infiltration sont laissés à l'appréciation de l'acquéreur, mais on préférera des matériaux normalisés issus de carrières agréées, comme par exemple des graves drainantes 20/60 avec un indice de vide de 30%. Ces matériaux drainants seront enrobés dans un géotextile évitant toute migration de la terre dans les matériaux drainants.

Nous conseillons également la mise en place d'un filtre à cassette avant l'injection des eaux dans la zone d'infiltration afin d'éviter un colmatage du dispositif et un fonctionnement pérenne dans le temps.

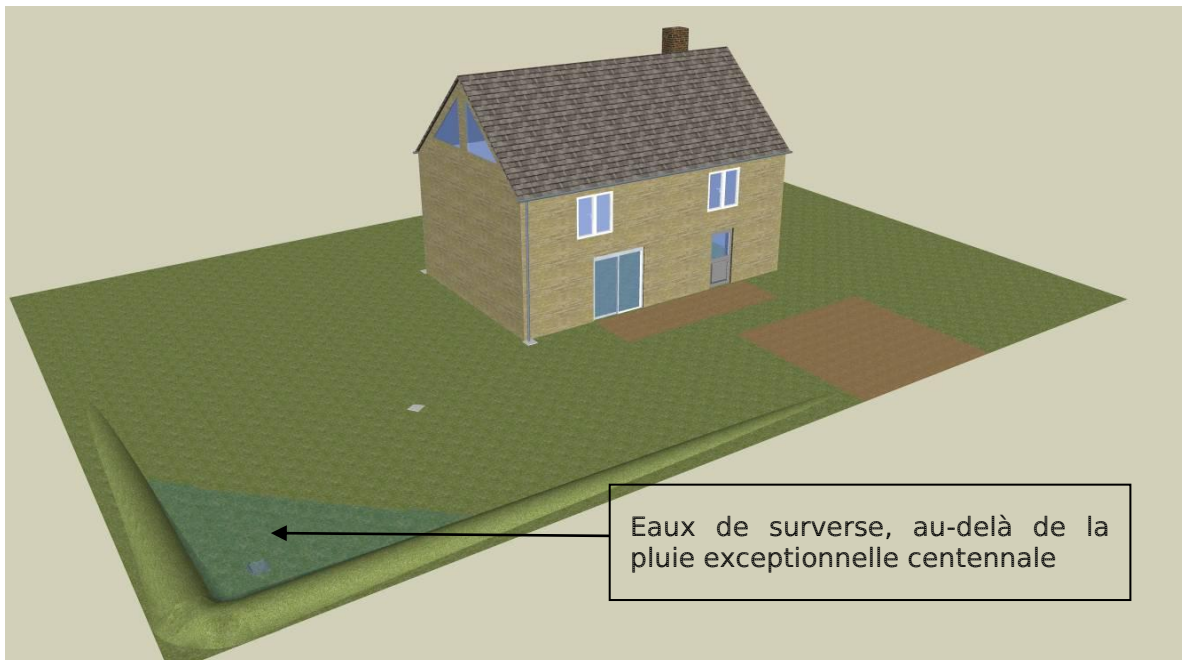
Dans le cas d'une pluie exceptionnelle supérieure à l'occurrence centennale, un dispositif de surverse permet d'évacuer le trop plein soit sur le domaine public en implantant la grille de surverse en limite de propriété, soit dans le jardin en ramenant ces eaux en surface. Il sera alors possible de jouer avec les modelés terrain et les creux associés afin de contenir les eaux en un point.

Pour préserver les fonds aval de tout ruissellement provenant des fonds amont, un merlon en terre d'une hauteur de 30cm sera implanté en limite de propriété.

ECHILLAIS – ZAC DE LA « TOURASSE »



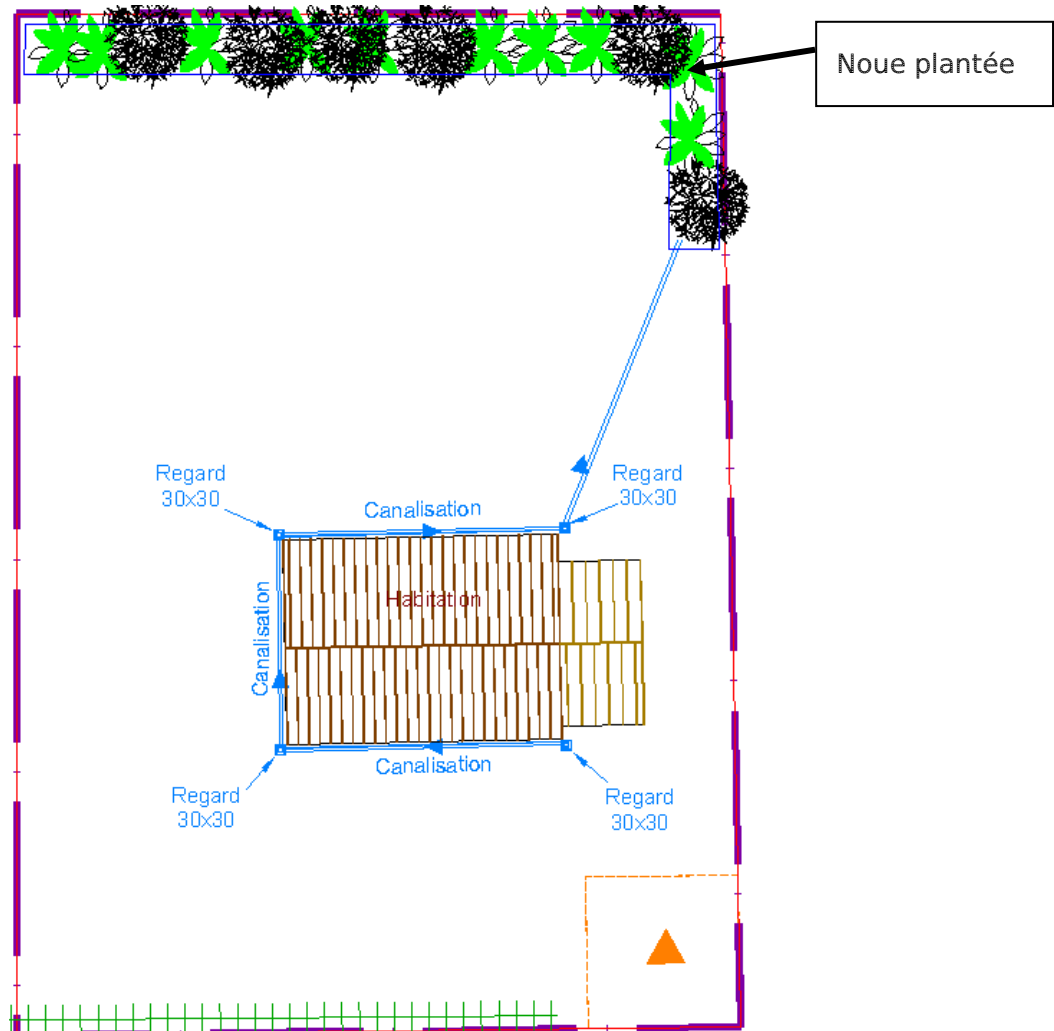
Plan masse de gestion des eaux pluviales à la parcelle en massif drainant - INFRA Services



Surverse en surface en fond de parcelle, et merlon de protection – INFRA Services

La noue

Il existe une gestion plus intuitive des eaux pluviales. Au lieu de récupérer ces eaux en les récoltant dans des ouvrages enterrés sous espace vert, il est possible de gérer le volume dans sa totalité en surface. Cette solution éco-citoyenne très efficace en termes de cout consiste en la mise en place de noues en limite de propriété qui serviront d'assise et de support aux haies paysagères et brise-vue. Ainsi, les eaux sont acheminées directement dans ces noues de surface et infiltrées sur place.



Plan masse de gestion des eaux pluviales à la parcelle en noues plantées - INFRA Services

Afin d'optimiser les volumes, les bords de noue peuvent être verticaux.

Cependant, ce dispositif nécessite une topographie relativement plane car le fond de noue devant être horizontal, la pente a pour effet d'augmenter de façon importante la profondeur de l'ouvrage.

Nota :

Il existe d'autres procédés pouvant être mise en œuvre (toiture réservoir, Structure alvéolaire ultra légère,...)

L'usage de cuve de récupération des eaux pluviales n'intervient pas dans le calcul de dimensionnement. En effet, lorsqu'elle est pleine, sa rétention est nulle.

V. Note de calcul type

Calcul de dimensionnement de la zone d'infiltration

Parcelle :

Paramètres initiaux :

Hauteur de pluie : $h = 46,05\text{mm}$

Calcul de la surface active :

$S_{\text{active}} = \text{surface toiture} + \text{surface annexe}$

La surface des toitures correspond à la projection horizontale au sol des toitures.

Les surfaces annexes sont les surfaces des garages, des terrasses et autres surfaces imperméabilisées.

$S_{\text{active}} =$ m²

Calcul du volume d'eau à gérer :

$V_{\text{eau}} = S \times h$

h correspond à la hauteur de la pluie (en m)

$V_{\text{eau}} =$ m³

Calcul du volume de la zone de stockage :

$V_{\text{zone stockage}} = V_{\text{eau}} / \text{indice de vide}$

Indice de vide présent dans le matériau drainant =%

$V_{\text{zone infiltration}} =$ m³

Calcul de la surface de la zone de stockage :

$S_{\text{zone stockage}} = V_{\text{zone infiltration}} / P$

P correspond à la profondeur de la zone de stockage =m

$S_{\text{zone stockage}} =$ m²

Tarif de mise en place des ouvrages d'infiltration

Les prix ci-dessous sont donnés à titre indicatif et peuvent varier en fonction des entreprises et des travaux à réaliser sur site.

		Prix (HT)
Frais généraux	Installation et repli de chantier	500€
Terrassements généraux (exécutés aux engins mécaniques)	Déblais (arase)	10 - 12€/ m ³
	Tranchée (conduite EP, massif drainant, SAUL)	18 - 22€/ m ³
Matériaux / Fournitures	Fourniture et mise en œuvre géotextile	1.5 - 2€/ m ³
	Structure drainante grave 20/60 sur 35cm	26€/ m ²
	Fourniture et pose de regard béton 40x40, 1m de hauteur	230€/ U x 2
	Ø200 PVC CR8	35€/ ml
	Structure Alvéolaire Ultra Légère : 95% de vide + regard de contrôle + manchons de raccordement	150-200€/ m ³ d'eau stocké



DEPARTEMENT DE LA CHARENTE MARITIME

COMMUNE D'ÉCHILLAIS

LA TOURASSE

**ZONE D'AMENAGEMENT CONCRTE
MULTI-SITES**

CAHIER DES CHARGES DE CESSION DES TERRAINS

SOMMAIRE

PREAMBULE

ARTICLE 1 Dispositions générales

TITRE I : DISPOSITIONS D'ORDRE GENERAL

CHAPITRE I : CONDITIONS GENERALES DES CESSIONS ET LOCATIONS

ARTICLE 2 Objet de la cession et division des terrains
ARTICLE 3 Bornage du terrain et prise de possession
ARTICLE 4 Délais d'exécution
ARTICLE 5 Prolongation éventuelle des délais
ARTICLE 6 Sanctions à l'égard du constructeur
ARTICLE 7 Ventes - Partages - Locations des terrains cédés
ARTICLE 8 Nullité
ARTICLE 9 Obligations de maintien de l'affectation prévue

CHAPITRE II : CONDITIONS FINANCIERES ET JURIDIQUES

ARTICLE 10 Respect du cahier des charges et recours des constructeurs
ARTICLE 11 Impôts et taxes
ARTICLE 12 Paiement du prix - frais - honoraires
ARTICLE 13 Remise des titres
ARTICLE 14 Réserve de privilège

TITRE II : RELATIONS AMENAGEUR ET CONSTRUCTEURS

CHAPITRE I : AMENAGEMENTS COMMUNS ET VRD

ARTICLE 15 Equipements réalisés par l'Aménageur
ARTICLE 16 Délais de réalisation
ARTICLE 17 Entretien des voies - Réseaux

CHAPITRE II : PRESCRIPTIONS TECHNIQUES URBANISTIQUES ARCHITECTURALES

ARTICLE 18 Prescriptions générales de construction
ARTICLE 19 Respect du PLU
ARTICLE 20 Aménagement et équipement intérieur des parcelles vendues
ARTICLE 21 Traitement des voies, des espaces libres et plantations
ARTICLE 22 Aspect extérieur et harmonie architecturale des constructions
ARTICLE 23 Gestion des eaux pluviales privées
ARTICLE 24 Clôtures

COMMUNE D'ECHILLAIS
ZAC MULTI-SITES DE LA TOURASSE
CAHIER DES CHARGES DE CESSION DE TERRAINS

TITRE III : REGLES ET SERVITUDES D'INTERET GENERAL

ARTICLE 25 Prescriptions techniques particulières

25.1 *Implantation des constructions*

25.2 *Canalisations - Branchements*

25.3 *Travaux*

25.4 *Reconnaissance des sols*

25.5 *Relations avec les autres propriétaires*

25.6 *Entretien extérieur des constructions*

ARTICLE 26 Utilisation - Entretien des terrains à usage privatif et public

ARTICLE 27 Dispositions visant à la bonne tenue du quartier

ARTICLE 28 Litige entre les constructeurs

ARTICLE 29 Achèvement de la ZAC

ARTICLE 30 Article L 311-6 du code de l'urbanisme

ARTICLE 31 Election de domicile

ARTICLE 32 Conditions de la cession

ANNEXES

1 - Plan du périmètre de la Z.A.C.

2 - Cahier des Prescriptions Architecturales et Paysagères et visa Architecte

3- Note technique de gestion des eaux pluviales et visa hydraulique

4 - Fiche de lot :

Cadre 1 – Identification du terrain

Cadre 2 – Dispositions d'urbanisme applicables au terrain

Cadre 3 – Dispositions relatives à la constructibilité

4 – Charte Environnementale

PREAMBULE

ARTICLE 1 – DISPOSITIONS GENERALES

1.1-

Aux termes d'un traité de concession approuvé par le Conseil Municipal du 12/12/2013, la Commune d'ECHILLAIS, représentée par son Maire en exercice,

Ci après désignée « **LA VILLE** »

a confié à FONCIER CONSEIL SNC, société en nom collectif au capital de 5 100 000 €, dont le siège social est à PARIS, 19 rue de Vienne, enregistrée au registre du commerce de PARIS sous le n° 732.014.964, représentée par Monsieur Pascal CHAIGNEAU, Directeur d'Agence, domicilié 21 bis rue de Chaumont, 86 000 POITIERS.

Ci-après désignée « **L'AMENAGEUR** »

la réalisation de la **Zone d'Aménagement Concerté multi-sites de la Tourasse** sur la Commune d'ECHILLAIS.

1.2-

Le présent cahier des charges est établi en application de l'article L 311-6 du code de l'urbanisme ; il est divisé en 3 titres :

Le titre I comprend les dispositions d'ordre général déterminant les prescriptions imposées aux constructeurs et aux utilisateurs des terrains, 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. Elles comportent notamment les clauses types approuvées par le Décret n°55-216 du 3 février 1955, en application des dispositions de l'article L 21-3 du Code de l'expropriation.

Le titre II définit les droits et obligations réciproques de L'AMENAGEUR et du CONSTRUCTEUR pendant la durée des travaux d'aménagement de la zone et de construction des bâtiments. Il fixe notamment les prescriptions techniques, urbanistiques et architecturales imposées aux CONSTRUCTEURS.

Le titre III fixe les conditions de la gestion des installations communes et ouvrages publics, détermine les règles et servitudes de droit privé imposées à l'acquéreur, aux concessionnaires, ou locataires, à leurs héritiers ou ayant-droits à quelque titre que ce soit.

1.3 -

Le présent Cahier des Charges de Cession de Terrain est opposable aux CONSTRUCTEURS, mais également à leurs héritiers, ou ayant-droits, ainsi qu'à leurs concessionnaires ou locataires à quelque titre que ce soit.

A l'expiration du traité de concession liant L'AMENAGEUR à la VILLE, et de la commercialisation de l'ensemble des terrains, LA VILLE se substituera à L'AMENAGEUR dans tous les droits et obligations résultant pour elle du présent C.C.C.T. sans que le CONSTRUCTEUR ait le droit de s'y opposer ainsi que ses ayants droits ou ayants cause.

COMMUNE D'ECHILLAIS
ZAC MULTI-SITES DE LA TOURASSE
CAHIER DES CHARGES DE CESSION DE TERRAINS

Le présent C.C.C.T. comporte des règles de droit privé destinées à fixer pour le présent et l'avenir les règles des relations entre l'aménageur, personne morale de droit privé et les futurs propriétaires ou occupants de la ZAC, de même que les dits propriétaires et occupants entre eux.

1.4 -

La Zone d'Aménagement Concerté multi-sites de la Tourasse est située sur la commune d'ECHILLAIS. Elle recouvre une superficie d'environ 18.9 hectares.

La zone est classée en zone AU et UB du PLU.

Le plan de périmètre figure en annexe 1 du présent C.C.C.T.

1.5 -

L'AMENAGEUR a été chargé par la VILLE de la réalisation des opérations d'aménagement et d'équipement de la Z.A.C. par un traité de concession signé en date du 10 mars 2014.

La commune d'ECHILLAIS se réserve le droit de mettre en œuvre la procédure de classement pour cause d'utilité publique.

Les terrains feront l'objet de divisions qui ne seront pas soumises aux formalités de lotissement en vertu des dispositions de l'article R 315-2 b du code de l'urbanisme.

1.6-

Le présent cahier des charges sera annexé 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.

1.7-

Par mesure de simplification et pour la clarté du texte on désignera :

- d'une part, sous le vocable de « CONSTRUCTEUR » tous les assujettis au présent cahier des charges, qu'ils soient propriétaire, acquéreur, concessionnaire, bénéficiaire d'apport, copartageant, constructeur, locataire, concessionnaire d'usage etc. ...

- d'autre part, sous le vocable général « acte de cession » tout acte transférant la propriété d'un terrain ou immeuble situé dans le périmètre d'application du présent cahier des charges, que ce soit une vente, un apport, un partage, une donation etc... et par « location » ou « bail » tout acte conférant la jouissance temporaire de l'un des dits biens, que ce soit un bail à construction, une concession immobilière, un bail emphytéotique, etc ...

TITRE I : DISPOSITIONS D'ORDRE GÉNÉRAL

CHAPITRE 1 - CONDITIONS GENERALES DES CESSIONS ET LOCATIONS

ARTICLE 2 : OBJET DE LA CESSION ET DIVISION DES TERRAINS

Les terrains sus-indiqués feront l'objet d'une division, conformément au plan de composition indicatif et aux stipulations du règlement du PLU entre d'une part les terrains destinés à être incorporés à la voirie ou aux espaces libres publics et, d'autre part, ceux destinés à être cédés aux CONSTRUCTEURS.

Le présent C.C.C.T. précise dans l'article 3 ci-après la Surface de plancher autorisée par lot ou ilot.

En conformité avec les dispositions du code de l'urbanisme, il tient donc lieu de certificat d'urbanisme.

La cession est consentie en vue de la construction d'un programme de bâtiment(s), défini dans l'acte de cession.

Chaque acquéreur reconnaît avoir pris connaissance de l'ensemble des documents d'urbanisme régissant la constructibilité et celui-ci devra respecter toutes les prescriptions du PLU et de ses annexes. L'Aménageur ne pourra en aucun cas être tenu pour responsable de modifications que l'administration apporterait à ce dernier, quelles que soient leurs dates.

La présente cession est consentie à :

- La Société ...

Ou

- Monsieur et Madame ...

Portant sur le bien immobilier suivant :

N° du lot ou ilot	Surface en m ²	Surface de plancher autorisée en m ²

En vue de la construction d'une maison individuelle comprenant un seul logement par maison ou d'un groupement d'habitations.

Cette maison / Ce groupement d'habitation devra être édifée en conformité avec les dispositions du PLU et du dossier de réalisation de la ZAC.

COMMUNE D'ECHILLAIS
ZAC MULTI-SITES DE LA TOURASSE
CAHIER DES CHARGES DE CESSION DE TERRAINS

ARTICLE 3 : BORNAGE DU TERRAIN ET PRISE DE POSSESSION

Tout acquéreur prend la parcelle vendue en l'état où elle se trouve au jour de la vente, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité ou diminution du prix en raison dudit état.

Conformément à l'article L111-5-3 du code de l'urbanisme, le terrain fera l'objet d'un bornage et d'un plan de vente individuel par les soins du géomètre de l'AMENAGEUR et à ses frais.

De façon à éviter les inconvénients graves résultant d'une erreur commise dans l'implantation des constructions et à préserver les droits des propriétaires quant au respect de leurs limites de propriété, il est obligatoire aux CONSTRUCTEURS des lots de confier l'implantation de leur construction au géomètre-expert auteur du bornage préalable, et ce à leur frais.

Un plan régulier sera dressé par un géomètre-expert pour chaque terrain. Ce plan définira les limites du terrain, sa contenance définitive, les servitudes éventuelles et devra être utilisé pour établir le plan de masse annexé à la demande de permis de construire.

L'Aménageur garantit à l'Acquéreur la surface au m² près de la parcelle vendue lors de la signature de l'acte.

Si l'Acquéreur fait exécuter un bornage contradictoire, à ses frais, celui-ci devra avoir lieu avant la signature de l'acte de cession.

Un état des lieux contradictoire sera dressé préalablement à la prise de possession du terrain. Tout commencement de travaux par l'Acquéreur vaut réception de sa parcelle.

ARTICLE 4 - DELAIS D'EXECUTION

Le CONSTRUCTEUR s'engage à:

- 1) déposer sa demande de permis de construire dans un délai maximum de **12 mois** à compter de la date de l'acte de cession du lot.
- 2) entreprendre les travaux de construction dans un délai de **12 mois** à compter de la délivrance du permis de construire, ce délai étant porté à 18 mois pour les ilots de promotion.
- 3) Avoir réalisé les constructions dans un délai de **24 mois** à compter de la délivrance du permis de construire. L'exécution de cette obligation sera considérée comme remplie par la présentation d'une déclaration d'achèvement délivrée par le CONSTRUCTEUR.

ARTICLE 5 - PROLONGATION EVENTUELLE DES DELAIS

Les délais d'exécution prévus au cahier des charges sont, si leur inobservation est due à un cas de force majeure, prolongés d'une durée égale à celle durant laquelle le CONSTRUCTEUR aura été dans l'impossibilité de réaliser ses obligations.

La preuve de force majeure et de la durée de l'empêchement est à la charge du CONSTRUCTEUR.

ARTICLE 6 - SANCTIONS A L'EGARD DU CONSTRUCTEUR

En cas d'inobservation par le CONSTRUCTEUR de l'un des délais mentionnés à l'article 4 ou de manquement grave à l'une des obligations prévues au présent cahier des charges, dans l'acte de cession ou les annexes, l'AMENAGEUR le mettra en demeure de satisfaire à ses obligations dans un délai de 10 jours. Passé ce délai, L'AMENAGEUR aura le choix :

A) soit de réclamer des DOMMAGES ET INTERETS correspondant au préjudice causé en compromettant la réalisation de l'aménagement et la vente des terrains. En particulier une indemnité fixée à 10% du prix de cession du terrain sera exigible par L'AMENAGEUR dans les cas suivants :

- non conformité avec l'une des dispositions du C.C.C.T. qui aura été notifiée par L'AMENAGEUR au CONSTRUCTEUR par lettre recommandée avec accusé de réception, et que le CONSTRUCTEUR n'a pas solutionné dans un délai de 10 jours francs à dater de la notification ;
- non respect des délais de démarrage des travaux et de présentation du procès-verbal de réception.

Le paiement de ces indemnités ne dispense pas le CONSTRUCTEUR de respecter les obligations pour lesquelles il a été sanctionné.

B) soit de prononcer la RESOLUTION DE LA VENTE notifiée par acte d'huissier, en cas d'inobservation d'un des délais fixés ou de manquement à l'une des obligations du C.C.C.T., de l'acte de cession et de ses annexes.

Dans ce cas une indemnité sera versée au CONSTRUCTEUR, son montant sera égal :

- au prix de cession diminué des dommages et intérêts fixés ci-dessus si la résolution s'effectue avant le commencement des travaux,
- au prix de cession augmenté de la plus-value apportée au terrain ou diminué de la moins-value correspondant aux travaux réalisés si la résolution s'effectue après commencement des travaux, sans que cette somme puisse dépasser la valeur des matériaux et le prix de la main-d'œuvre utilisée.

La plus-value ou la moins-value sera fixée par voie d'expertise contradictoire. A défaut d'accord entre les parties sur le choix de l'expert. Celui-ci sera désigné par le Président du Tribunal de Grande Instance statuant en référé à la requête de la partie la plus diligente. Le CONSTRUCTEUR supportera tous les frais correspondants.

ARTICLE 7 - VENTES - PARTAGES - LOCATIONS DES TERRAINS CEDES

Les terrains ne peuvent être cédés par le CONSTRUCTEUR qu'après réalisation des travaux d'aménagement et des constructions prévues.

Toutefois, le CONSTRUCTEUR peut procéder à la vente globale des terrains ou, si une partie des aménagements et des constructions a déjà été effectuée, à la vente globale de la partie des terrains non utilisée, à charge pour le nouvel acquéreur de réaliser ou d'achever les travaux d'aménagement et de construction sur l'îlot concerné.

Avant toute cession, le CONSTRUCTEUR doit aviser au moins trois mois à l'avance l'AMENAGEUR de ses intentions. L'AMENAGEUR peut, jusqu'à l'expiration de ce délai, exiger soit, que les terrains lui soient rétrocédés dans les conditions prévues à l'article 6B, soit, qu'ils soient vendus à un acquéreur agréé par la VILLE.

ARTICLE 8 – NULLITE

Les actes de cession, de location ou de concession d'usage, qui seraient consentis par le CONSTRUCTEUR ou ses ayants-cause en méconnaissance des interdictions, restrictions ou obligations stipulées dans le titre I du présent cahier des charges, seraient nuls et de nul effet conformément aux dispositions de l'article L 21-3 du Code de l'expropriation.

ARTICLE 9 -OBLIGATION DE MAINTIEN DE L'AFFECTION PREVUE

Après achèvement des travaux, le CONSTRUCTEUR est tenu de ne pas modifier l'affectation du bâtiment sans en avoir avisé L'AMENAGEUR par lettre recommandée avec accusé de réception au moins trois mois à l'avance.

CHAPITRE 2 - CONDITIONS FINANCIERES ET JURIDIQUES

ARTICLE 10 - RESPECT DU CAHIER DES CHARGES ET RECOURS DES CONSTRUCTEURS

L'AMENAGEUR pendant la durée de la convention d'aménagement, ou la VILLE, veilleront à l'application des clauses du présent cahier des charges particulières.

Tout CONSTRUCTEUR d'un terrain est subrogé aux droits de L'AMENAGEUR ou des collectivités publiques. Il peut exiger le respect des conditions imposées, auxquelles un autre constructeur aurait contrevenu.

Tout litige entre les CONSTRUCTEURS doit se régler directement entre eux, sans que, dans aucun cas, et sans aucun prétexte, L'AMENAGEUR ou les collectivités publiques puissent être mis en cause.

ARTICLE 11 – IMPOTS ET TAXES

Le CONSTRUCTEUR paiera les impôts et contributions de toute nature afférentes aux terrains acquis par lui, à compter du jour de son entrée en jouissance, l'AMENAGEUR ayant à sa charge le coût des équipements.

ARTICLE 12 - PAIEMENT DU PRIX - FRAIS - HONORAIRES

Le montant des prix de vente sera versé suivant les modalités portées aux contrats de vente.

Chaque CONSTRUCTEUR devra payer, le jour de la signature de l'acte de cession, en sus du prix de vente entre les mains et sur simple quittance du Notaire désigné pour recevoir les actes:

1. Les frais de vente et de publication et les honoraires du Notaire, participation aux frais du dépôt de pièces.
2. En général, tous les frais, taxe à la valeur ajoutée ou droits d'enregistrement relatifs à la vente,

COMMUNE D'ECHILLAIS
ZAC MULTI-SITES DE LA TOURASSE
CAHIER DES CHARGES DE CESSION DE TERRAINS

ARTICLE 13 - REMISE DES TITRES

L'AMENAGEUR ne remet au CONSTRUCTEUR aucun ancien titre de propriété, mais du seul fait des ventes qui leur sont consenties, les CONSTRUCTEURS sont subrogés dans les droits de L'AMENAGEUR pour se faire délivrer personnellement et à leurs frais tout extrait et expédition d'actes concernant la parcelle par eux acquise.

ARTICLE 14 - RESERVE DE PRIVILEGE

Indépendamment de l'action résolutoire, chaque parcelle vendue demeure spécialement affectée à la garantie du prix en principal, intérêts, frais et accessoires et à l'exécution des charges, clauses et conditions de la vente, et ce par privilège expressément réservé aux vendeurs, sauf convention contraire résultant d'un accord entre L'AMENAGEUR et le CONSTRUCTEUR.

TITRE II : RELATIONS AMENAGEUR ET CONSTRUCTEURS

CHAPITRE 1 - AMENAGEMENTS COMMUNS ET V.R.D.

ARTICLE 15 - EQUIPEMENTS REALISES PAR L'AMENAGEUR

14.1 Conformément aux dispositions de la concession d'aménagement passée entre la VILLE et l'AMENAGEUR, celui-ci prend en charge la réalisation et le financement des équipements d'infrastructures nécessaires à la réalisation du plan d'aménagement de la Z.A.C.

Les travaux sont conduits de telle sorte que toute demande d'autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol, conforme aux dispositions du PLU, puisse être délivrée au plus tard au terme du délai réglementaire d'instruction.

L'AMENAGEUR exécute les réseaux conformément au Plan d'Exécution des Ouvrages établi et approuvé dans les conditions fixées par le traité de concession passée entre l'AMENAGEUR et la VILLE.

Les limites des prestations fournies par l'AMENAGEUR et celles revenant au CONSTRUCTEUR figurent en annexe 2.

L'AMENAGEUR déclare bénéficier pour les terrains ou îlots commercialisés de la garantie d'achèvement prévue à l'article 22 du traité de concession de la Z.A.C.

L'AMENAGEUR a le droit de placer aux endroits qu'il jugera adéquats, les candélabres, bornes à incendie, postes de transformation, poteaux indicateurs, etc..., en respectant les distances légales par rapport au domaine privatif, et ce conformément aux prescriptions techniques de la VILLE.

L'AMENAGEUR se réserve le droit de modifier à tout moment, sans que les CONSTRUCTEURS puissent s'y opposer, la structure des parcelles invendues, après accord des autorités municipales.

L'AMENAGEUR peut interdire au public ainsi qu'au CONSTRUCTEUR la circulation et le stationnement sur certaines voiries, jusqu'à la date de rétrocession de ces équipements à la collectivité ou service concessionnaire concerné.

14.2 Tout CONSTRUCTEUR accepte l'équipement général de la Z.A.C. tel qu'il est déjà réalisé ou projeté et a l'obligation de se brancher sur les réseaux collectifs (eaux usées, eau potable, réseau électrique).

Chaque CONSTRUCTEUR déclare connaître les caractéristiques des réseaux desservant ou devant desservir la parcelle et les accepte telles qu'elles existent ou sont en projet.

Le CONSTRUCTEUR n'est pas autorisé à ouvrir sur son terrain des accès aux voies autres que ceux prévus aux avant-projets. Tous travaux décidés par l'AMENAGEUR ou la collectivité, causés par le non-respect de cette interdiction, seront exclusivement à la charge du CONSTRUCTEUR et supportés par lui, ce qui est expressément accepté par le CONSTRUCTEUR qui s'y oblige.

ARTICLE 16 - DELAIS DE REALISATION

Les équipements de toute nature nécessaire à la viabilité des terrains cédés doivent être réalisés dans un délai maximum de six mois à compter de leur date de cession, ou de l'entrée en jouissance si elle est postérieure, à l'exclusion des revêtements définitifs de voirie, de l'éclairage public, des plantations d'arbres et de haies, murets et autres mobiliers.

L'AMENAGEUR s'engage à exécuter la voirie, les plantations et équipements annexes attachés aux trottoirs conformément aux programmes annuels remis à la VILLE dans les délais nécessaires pour assurer la desserte des bâtiments au fur et à mesure de leur mise en service.

L'AMENAGEUR s'engage à réaliser tous les autres travaux de réseaux et de voirie définitive de manière à assurer la desserte des constructions au fur et à mesure de leur mise en service, et suivant les possibilités techniques d'une telle exécution.

En cas d'inexécution par l'AMENAGEUR des travaux qui lui incombent dans les délais prévus, et sauf dispositions particulières de l'acte de cession, le CONSTRUCTEUR est en droit, après mise en demeure restée sans effet, dans le délai de six mois, de réclamer à l'AMENAGEUR une indemnité de dommages et intérêts pour le préjudice direct, matériel et certain, qui aurait pu lui être causé du fait de la défaillance de l'AMENAGEUR.

ARTICLE 17 - ENTRETIEN DES VOIES - RESEAUX

16.1 Après la réalisation de la voirie définitive et avant la prise de possession par la ville des équipements réalisés, les voies, réseaux et espaces verts définis à l'article 15 du présent cahier des charges seront entretenus par L'AMENAGEUR. Cette obligation s'arrête en limite des terrains cédés.

Le CONSTRUCTEUR est personnellement responsable à l'égard de L'AMENAGEUR des dégradations faites aux voiries et réseaux par les entreprises ou transporteurs qui effectuent des travaux ou livrent des matériaux pour son propre compte. Il lui appartient de prendre toutes garanties à l'égard de ces tiers.

Le CONSTRUCTEUR doit imposer ses obligations et charges aux entrepreneurs participant à la réalisation de ses bâtiments et travaux par l'insertion des clauses nécessaires dans les marchés.

En cas de défaillance des entrepreneurs pour le paiement dans les trois mois des sommes qui leur sont réclamées par l'AMENAGEUR, celui-ci peut se retourner contre le CONSTRUCTEUR qui est tenu solidairement responsable des dégâts occasionnés par ses entrepreneurs.

Toute aggravation de charges provenant du fait ou de la faute d'un CONSTRUCTEUR est supportée exclusivement par lui.

16.2 Afin de garantir les éventuelles dégradations ou aggravations de charges, il est versé entre les mains du notaire, au moment de la signature de l'acte d'acquisition et en sus des prix, frais et honoraires prévus, une somme forfaitaire de **800 euros** par lot individuel cédé.

Dans le cas de macro-lots, cette somme sera fixée entre l'Aménageur et le constructeur.

Cette somme, sous réserve de complément, est destinée à payer les éventuels travaux de remise en état qui seraient la conséquence de dégradations du fait des CONSTRUCTEURS, de leurs ayants droit ou ayants cause, lors des travaux d'édification des constructions et de réalisation des jardins privatifs sur l'ensemble des lots ou îlots.

L'AMENAGEUR utilisera cette provision, en cas de défaillance du CONSTRUCTEUR, pour l'exécution des travaux de remise en état, nécessités pour la rétrocession à la VILLE.

Cette somme pourra également être mobilisée de manière solidaire et égalitaire auprès de chaque CONSTRUCTEUR de la zone pour financer les travaux de remise en état nécessités pour la rétrocession à la VILLE pour les dégradations dont les auteurs n'ont pu être identifiés.

Le reliquat, sera remboursé au CONSTRUCTEUR, avec, le cas échéant, la production des justificatifs de frais de remise en état, dès que la VILLE aura réceptionné et pris en charge les ouvrages communs, et après constat de l'achèvement des clôtures par le constructeur et la production du certificat de conformité des travaux de construction.

En cas de nécessité, sur justification, un appel de fond complémentaire pourra être effectué par l'AMENAGEUR.

CHAPITRE 2 - PRESCRIPTIONS TECHNIQUES, URBANISTIQUES ET ARCHITECTURALES

ARTICLE 18 - PRESCRIPTIONS GENERALES DE CONSTRUCTION

Les constructions édifiées dans la Z.A.C. doivent avoir satisfait aux obligations résultant de la législation générale de la construction (code de la construction et de l'habitation), aux règles d'urbanisme applicables à la zone, ainsi qu'aux règles inscrites dans le présent cahier des charges et ses annexes.

ARTICLE 19 - RESPECT DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Les CONSTRUCTEURS et l'AMENAGEUR s'engagent à respecter les dispositions du PLU en vigueur dans l'ensemble de ses documents constitutifs (règlements, servitudes, plans...) et toutes les modifications qui seraient éventuellement apportées à celui-ci par procédure réglementaire.

Tout CONSTRUCTEUR est réputé connaître parfaitement les obligations du PLU (règlements, servitudes, plans...), dont il est rappelé qu'il constitue un document réglementaire relevant en conséquence du régime de droit public.

ARTICLE 20 - AMENAGEMENT ET EQUIPEMENT INTERIEUR DES PARCELLES VENDUES

La réalisation des voies et réseaux intérieurs à chaque parcelle vendue et les branchements aux réseaux extérieurs exécutés par l'AMENAGEUR, incombent en tout état de cause aux CONSTRUCTEURS.

ARTICLE 21 - TRAITEMENT DES VOIES, DES ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les CONSTRUCTEURS veilleront, de manière générale, à ce que l'ensemble des voies intérieures et espaces libres des parcelles soient d'un entretien commode et aisé.

Les CONSTRUCTEURS doivent, en attendant l'exécution des travaux de construction, assurer un entretien correct de leur terrain.

ARTICLE 22 - ASPECT EXTERIEUR ET HARMONIE ARCHITECTURALE DES CONSTRUCTIONS

Les constructions édifiées sur toute parcelle doivent constituer un ensemble présentant une unité de structure et de composition. Pour ce faire, l'AMENAGEUR coordonne, avec l'architecte qu'il a désigné, les plans de masse établis par chaque CONSTRUCTEUR afin de faire respecter l'harmonie architecturale de la zone.

Le CONSTRUCTEUR s'engage :

- à commencer sans délai, à partir de la signature du contrat de réservation les études du ou des bâtiments autorisés par le PLU sur le terrain qui lui est cédé,
- à respecter le PLU et les prescriptions techniques, urbanistiques et architecturales correspondant à la parcelle concernée, définies en annexe 3.
- **A faire viser son projet de demande de permis de construire par l'architecte urbaniste concepteur de la ZAC, de manière à assurer la cohérence d'ensemble de l'opération.** Le document support du visa architecte est annexé au CPAP figurant en annexe 2. Aucun permis de construire ne pourra être déposé auprès de la VILLE sans l'obtention du visa architecte.

ARTICLE 23 – GESTION DES EAUX PLUVIALES PRIVATIVES

Les eaux de pluie des constructions et de leurs abords seront gérées sur chaque parcelle privative par et à la charge de chaque CONSTRUCTEUR. Aucun rejet des eaux pluviales privatives n'est autorisé sur les ouvrages du domaine public (noues, bassin).

Le type de dispositif de gestion des eaux pluviales, son implantation et son dimensionnement (note de calcul à fournir) devront être soumis au Bureau d'étude Hydraulique désigné par l'Aménageur pour visa préalablement au dépôt du permis de construire. Aucun permis de construire ne pourra être déposé auprès de la VILLE sans l'obtention du visa hydraulique.

Le principe de gestion des eaux pluviales est détaillé dans la note hydraulique de gestion des eaux pluviales figurant en annexe 3 du présent CCCT.

ARTICLE 24 – CLÔTURES

Le plan des clôtures sera joint aux demandes de permis de construire ou fera l'objet d'une déclaration préalable ultérieure instruite par la mairie.

Les clôtures prévues au permis de construire doivent être réalisées, y compris le revêtement, dans l'année suivant l'occupation de la construction.

Les clôtures seront maintenues en bon état par le CONSTRUCTEUR. En cas de dégradation, cette remise en état pourra être exigée par la VILLE.

TITRE III - RÈGLES ET SERVITUDES D'INTÉRÊT GÉNÉRAL

ARTICLE 25 - PRESCRIPTIONS TECHNIQUES PARTICULIERES

25.1 Implantation des constructions

Le CONSTRUCTEUR doit, lors de l'implantation tant altimétrique que planimétrique du bâtiment, prendre en référence la cote constatée de la voirie réalisée (soit provisoire en procédant aux corrections nécessaires, soit définitive) au droit du terrain. Comme mentionné à l'article 3, il est obligatoire aux CONSTRUCTEURS des lots de confier l'implantation de leur construction au géomètre-expert auteur du bornage préalable, et ce à leur frais.

25.2 Canalisations - Branchements

L'AMENAGEUR réalise sur chaque parcelle un regard pour les réseaux d'eaux usées, conformément aux prescriptions du service concessionnaire. Le CONSTRUCTEUR doit prendre toutes précautions auprès de ses entreprises afin d'exécuter dans les règles de l'art et conformément aux prescriptions des services concessionnaires, les raccordements à ces regards.

Dès signature de l'acte de vente, le CONSTRUCTEUR fait son affaire personnelle du repérage et de la conservation des branchements qui auraient été exécutés pour desservir son terrain. Il est responsable de toutes dégradations ou utilisations qui entraîneraient des conséquences dommageables pour les réseaux principaux.

Les CONSTRUCTEURS de bâtiment comportant des sous-sols doivent se prémunir des eaux pluviales en retour. En aucun cas, la responsabilité de l'AMENAGEUR ou de la VILLE ne pourra être engagée.

25.3 Travaux

Le CONSTRUCTEUR doit, suivant le planning des travaux et conformément aux dispositions des plans joints au permis de construire, se raccorder à ses frais sur les branchements d'eaux usées, d'eau potable, de réseaux d'électricité, de téléphone réalisés par l'AMENAGEUR.

Le CONSTRUCTEUR a le droit d'ouvrir des tranchées sur son domaine privé exclusivement pour l'exécution de ses branchements et raccordements particuliers.

Ceux-ci aussi, comme les installations intérieures correspondantes, doivent respecter les lois et les règlements qui leur sont applicables et que le CONSTRUCTEUR est réputé connaître.

Il fait son affaire personnelle de tous contrats et abonnements à passer avec les services publics ou concédés.

Après remise des ouvrages, ceux-ci sont soumis au règlement applicable à chacun des réseaux.

Le CONSTRUCTEUR fait son affaire de la remise en état des sols et revêtements à l'identique après l'exécution des travaux, susceptibles de lui être réclamés par la VILLE ou les services publics. Tous travaux décidés par l'AMENAGEUR ou la VILLE dus au non-respect de ses obligations par le CONSTRUCTEUR, sont exclusivement à la charge du

COMMUNE D'ECHILLAIS
ZAC MULTI-SITES DE LA TOURASSE
CAHIER DES CHARGES DE CESSION DE TERRAINS

CONSTRUCTEUR, et supportés par lui, ce qui est expressément accepté par le CONSTRUCTEUR qui s'y oblige.

25.4 Reconnaissance des sols

L'AMENAGEUR a fait procéder à des études préliminaires de reconnaissance des sols dans le périmètre de la Z.A.C. Les études sont remises au constructeur, cependant elles ne dispensent pas celui-ci de procéder à ses propres sondages et études de sols préalablement à l'édification des constructions qu'il envisage.

Le CONSTRUCTEUR a été autorisé à pénétrer sur le terrain objet de la présente vente, en vue de la réalisation de ses études de sol, dès avant la signature de l'acte authentique.

25.5 Relations avec les autres constructeurs

Le CONSTRUCTEUR est tenu, par lui-même et par ses entrepreneurs et ouvriers, de n'imposer aux autres CONSTRUCTEURS que la gêne résultant inévitablement des travaux et de prendre toutes précautions pour que celle-ci ne soit pas aggravée.

Il est tenu à l'égard des autres CONSTRUCTEURS, de réparer tous désordres causés de son fait aux voies, réseaux et clôtures.

Il lui est interdit de créer, par lui-même ou par ses entrepreneurs et ouvriers, des dépôts de matériaux ou de gravats sur les voies ou sur les parcelles voisines. Il doit procéder dans le meilleur délai à l'enlèvement des tas de terre, gravats et déblais de toute nature existants sur son propre terrain, du fait des travaux de construction.

Il est, en particulier interdit, sur la voie publique, de gâcher du mortier et d'installer des engins de levage.

Il doit procéder au nettoyage de la chaussée autant que nécessaire ou participer aux frais occasionnés par cette opération.

25.6 Entretien extérieur des constructions

Les constructions doivent être constamment tenues en excellent état de propreté et d'entretien.

Les portes, volets, persiennes, et plus généralement les éléments extérieurs en bois, doivent être peints autant que nécessaire, de façon à maintenir l'ensemble dans un aspect soigné.

Les enduits ou peintures des murs de façades doivent être entretenus.

ARTICLE 26 – UTILISATION - ENTRETIEN DES TERRAINS A USAGE PRIVATIF ET PUBLIC

A) UTILISATION ET ENTRETIEN DES TERRAINS PRIVATIFS

1. Le CONSTRUCTEUR entretient soigneusement sa parcelle, avant, pendant et après la construction.

2. Le CONSTRUCTEUR ne peut faire aucun autre usage des terrains et des constructions que celui prévu au PLU. Le droit de jouissance du terrain oblige le

COMMUNE D'ECHILLAIS
ZAC MULTI-SITES DE LA TOURASSE
CAHIER DES CHARGES DE CESSION DE TERRAINS

CONSTRUCTEUR à ne pas nuire aux droits des autres CONSTRUCTEURS, notamment en ce qui concerne la sécurité, les nuisances de bruit et d'odeur.

3. Les espaces verts aménagés par l'AMENAGEUR sur l'emprise privative (en particulier les haies bocagères réalisées en accompagnement des clôtures) et par le CONSTRUCTEUR feront l'objet de soins d'arrosage et de tailles régulières.

4. Le CONSTRUCTEUR n'est pas autorisé à utiliser son terrain pour effectuer des dépôts de quelque nature que ce soit.

5. Les arbres de haute tige seront implantés à 2 mètres minimum des limites parcellaires. Les haies entretenues à moins de 2 mètres de hauteur devront être implantées à 50 cm minimum des limites parcellaires, être régulièrement taillées et ne pas déborder sur les parcelles ou emprises de voirie et espaces publics.

B) CONDITIONS DE GESTION DES INSTALLATIONS COMMUNES ET OUVRAGES COLLECTIFS

1. L'emprise des voies, places, passages piétons, espaces libres et de stationnement collectif, demeure affectée à la circulation publique.

La VILLE, qui a approuvé le traité de concession signé avec l'AMENAGEUR par délibération du Conseil Municipal en date du 12 décembre 2013, assurera l'entretien des voies et espaces libres au fur et à mesure de leur classement par la VILLE dans le domaine communal.

La présente clause ne peut faire obstacle d'une part, aux dispositions de l'article 15, d'autre part à la responsabilité décennale des entrepreneurs ayant exécuté les ouvrages ou obligations contractuelles qui leur incombent jusqu'à la réception des travaux.

ARTICLE 27 - DISPOSITIONS VISANT LA BONNE TENUE DU QUARTIER

En raison du nombre de logements prévus dans la Z.A.C, les règles suivantes s'appliquent à tout acquéreur de terrain comme à tout occupant de logement :

1. Il est interdit de modifier l'écoulement de l'eau de ruissellement des pluies, et notamment d'entraver l'obligation pour chacun de recevoir les eaux provenant du fond supérieur,

2. Il est interdit d'étendre du linge aux fenêtres, balcons ou terrasses, dans les jardins individuels entre maison et voie d'accès, ainsi que sur toutes les parties communes. Il est toléré de le faire dans la partie du jardin non visible des voies publiques à condition que cet étendage soit discret et qu'en aucun cas il ne dépasse la hauteur maximale admise pour les haies.

En ce qui concerne les immeubles collectifs, il est interdit de faire sécher du linge sur les balcons.

3. Toute publicité ou affichage est interdit, sous réserve des exceptions suivantes :

- a) Panonceaux indiquant qu'une construction est à louer ou à vendre,
- b) Panneaux de chantier des constructeurs ou de l'aménageur,
- c) Panneaux de commercialisation de l'AMENAGEUR.
- d) Les plaques de professions libérales

4. Bruits : d'une manière générale, le CONSTRUCTEUR doit respecter la tranquillité du voisinage et du quartier.

COMMUNE D'ECHILLAIS
ZAC MULTI-SITES DE LA TOURASSE
CAHIER DES CHARGES DE CESSION DE TERRAINS

5. Antennes : toute installation d'antenne sur les bâtiments sera réalisée de façon discrète.

Le diamètre des paraboles devra être inférieur à 1m² sur les pavillons, elles doivent être discrètes et dans la mesure du possible non visible de la voirie. Les paraboles sont interdites sur les balcons et appuis de fenêtres.

Publicité, éclairage : compte tenu de leur importance pour la tenue du nouveau quartier tout projet de panneaux publicitaires relatifs à l'exercice d'une profession à l'intérieur des secteurs d'habitation est interdit.

6. Assurance contre l'incendie : le CONSTRUCTEUR doit contracter une assurance incendie et recours des tiers pour les constructions édifiées sur son terrain.

ARTICLE 28 - LITIGE ENTRE LES CONSTRUCTEURS

Les dispositions contenues au présent cahier des charges feront loi, tant entre l'AMENAGEUR et le CONSTRUCTEUR, qu'entre les différents autres CONSTRUCTEURS.

L'AMENAGEUR subroge le CONSTRUCTEUR dans tous ses droits ou actions, de façon que tout propriétaire puisse exiger des autres l'exécution des conditions imposées par le présent cahier des charges.

Tout propriétaire peut demander l'application des règles de droit privé incluses dans le présent cahier des charges à l'encontre d'un propriétaire défaillant. En cas de transgression et de différent, le Tribunal de Grande Instance de La Rochelle est compétent pour connaître de toute action en exécution forcée ou en dommages et intérêts.

ARTICLE 29 - ACHEVEMENT DE LA Z.A.C

A compter de l'achèvement de la Z.A.C, le présent cahier des charges deviendra caduc conformément aux dispositions de l'article L 311-6 du code de l'urbanisme issu de la loi n° 2000-1208 du 13 Décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain.

Les règles de droit privé incluses dans le présent cahier des charges sont permanentes et ne deviendront pas caduques au moment de la suppression de la zone.

ARTICLE 30 – ARTICLE L 311-6 DU CODE DE L'URBANISME

Le présent cahier des charges de cession de terrain est délivré en application de l'article L 311-6 du Code de l'Urbanisme et est approuvé par le Maire lors de chaque cession.

La seule reproduction ou mention d'un document d'urbanisme dans un cahier des charges ne confère pas à ce document ou règlement un caractère contractuel.

ARTICLE 31 - ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des clauses du présent cahier des charges, l'AMENAGEUR fait élection de domicile en l'étude du Notaire dépositaire dudit cahier.

COMMUNE D'ECHILLAIS
ZAC MULTI-SITES DE LA TOURASSE
CAHIER DES CHARGES DE CESSION DE TERRAINS

ARTICLE 32 – CONDITIONS DE LA CESSION

Conformément aux dispositions du décret n° 55-216 du 3 Février 1955 et du décret n° 86-517 du 14 Mars 1986, le présent cahier des charges de cession devra obligatoirement être annexé à l'acte de cession du terrain.

Fait à ECHILLAIS

Le

Le Constructeur

L'Aménageur

Le Maire



ANNEXE 4

FICHE DE LOT

Cadre 1 – Identification du terrain

- Adresse du terrain : Commune d'ECHILLAIS ZAC multi-sites de la Tourasse
- Lot n°
- Superficie : **m²**
- Identité du CONCESSIONNAIRE

NEXITY FONCIER CONSEIL

Agence domiciliée : 21 bis rue de Chaumont – 86 000 POITIERS

Tél : 05-49-00-29-13

Fax : 05-49-00-29-14

- Identité du CONSTRUCTEUR

NOM – Prénom :

Adresse :

Tél fixe :

Tél portable :

Cadre 2 – Dispositions d'urbanisme applicables au terrain

Le PLU de la Commune d'ECHILLAIS a été approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 19 mars 2004.

Le Terrain présentement vendu se situe en zone AU du PLU. La construction à édifier sur le terrain présentement vendu devra respecter les articles du règlement de cette zone du PLU, ainsi que les prescriptions architecturales et paysagères du quartier annexées au présent CCCT, dont certaines peuvent être plus restrictives que le PLU.

Cadre 3 – Dispositions relatives à la densité (surface en m²)

La Surface de Plancher maximum susceptible d'être édifiée sur la parcelle affectée au terrain vendu est de **m²**.

Le demandeur est avisé que l'utilisation effective de la constructibilité n'est possible que si le projet respecte les servitudes d'utilité publique, et les règles d'urbanisme applicables au lot.

COMMUNE D'ECHILLAIS
ZAC MULTI-SITES DE LA TOURASSE
CAHIER DES CHARGES DE CESSION DE TERRAINS

A le

LE CONSTRUCTEUR
(Mention 'Lu et approuvé' et signature)

L'AMENAGEUR
(Mention ' Lu et Approuvé' et signature)

Approuvé en Mairie d'ECHILLAIS, LE MAIRE

Le.....

DEPARTEMENT DE LA CHARENTE MARITIME

Cahier des Prescriptions Architecturales et Paysagères

**ZAC de la TOURASSE
17620 ECHILLAIS**

Tranche 2 – lots 39 à 64 et Ilots D, E, F

30 novembre 2015

MAITRE D'OUVRAGE
NEXITY FONCIER CONSEIL
21 bis rue de Chaumont
86 000 POITIERS

ARCHITECTES / URBANISTES
J.F CAMUS et H. de FOLMONT
44 rue du Jardin Public
33 000 BORDEAUX

PREAMBULE

Le Cahier des Prescriptions Architecturales et Paysagères (CPAP) a pour objet de déterminer les règles de construction imposées dans le cadre de la réalisation de la tranche 2 de la ZAC de la Tourasse comprenant les lots à bâtir 39 à 64 inclus et les îlots D, E, F destinés à des groupements d'habitation.

Il devra obligatoirement être inséré dans tout acte translatif ou locatif qu'il s'agisse d'une première vente ou location, de revente ou de locations successives. Ce Cahier des Prescriptions Architecturales et Paysagères intérieur et ses annexes, ainsi que le plan de composition viennent en complément des autres législations relatives à l'occupation des sols et notamment celles propres au secteur du P.L.U. en vigueur auquel il convient de se référer.

Avant tout dépôt de permis de construire, les projets seront soumis à l'approbation de l'architecte urbaniste concepteur de la ZAC – SELARL d'architecture Hubert de Folmont et Jean-François Camus domiciliée 44, rue du Jardin Public 33000 BORDEAUX ou tout autre prestataire qui s'y substituerait, de manière à assurer la cohérence architecturale de l'ensemble de l'opération.

Les lots 39 à 57 et les îlots D, E, F se trouvent dans le périmètre de la servitude AC 1 inscrite au PLU au titre des Servitudes de protection des Monuments Historiques, classés, inscrits et à ce titre les permis de construire de ces lots et îlots feront l'objet en cours d'instruction d'un examen par le Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine (sdap – Architecte des Bâtiments de France).

Les îlots D et E se trouvent dans l'emprise d'une servitude A5 inscrite au PLU au titre des servitudes de conduite d'eau et d'assainissement.

L'îlot D se trouve dans l'emprise d'une servitude I4 inscrite au PLU au titre des servitudes relatives à l'établissement des canalisations électriques.

La tranche 2 de la ZAC se trouve dans l'emprise d'une servitude PT2 des centres de protection radio-électrique.

Les Plans de repérages de ces différentes servitudes sont consultables en Mairie.

Le projet d'aménagement du quartier de la Tourasse a fait l'objet d'une démarche particulière de prise en compte de l'environnement. Un document appelé REFERENTIEL DE L'AMENAGEMENT est consultable en Mairie.

> *Qu'est-ce que le Cahier des Prescriptions Architecturales et Paysagères ?*

L'instruction des Permis de construire dans la ZAC est opérée selon deux documents :

- ▶ En premier lieu le Plan Local d'Urbanisme (PLU);
- ▶ En second lieu le présent Cahier de Prescriptions Architecturales et Paysagères;

Document approuvé par le Conseil Municipal, le CPAP devra être respecté pour l'établissement des projets de constructions. Le CPAP vous est remis avec le Cahier des Charges de Cession des Terrains (CCCT) lors de votre réservation d'un lot.

> *Comment lire le CPAP ?*

Le document reprend, même s'il n'y a pas de prescription, le sommaire des articles du PLU. Aussi, pour relever les règles à respecter, il vous suffit de mettre côte à côte l'article du PLU avec l'article correspondant du CPAP.

Les prescriptions du CPAP sont toujours plus restrictives que celles du PLU, qui sont-elles plus générales.

> **Modalités de suivi**

Le VISA

Afin d'assurer la cohérence entre les exigences architecturales et paysagères du quartier et chaque projet de construction, **l'architecte conseil de la ZAC** donne un avis sur chaque dossier de demande de permis de construire en préalable à son dépôt pour instruction.

La conformité du dossier aux prescriptions du présent CPAP donne lieu à l'apposition du visa de l'architecte conseil. **L'obtention du visa est obligatoire pour pouvoir déposer un dossier de demande de permis de construire en mairie.**

> **Modalités du contrôle par l'architecte-conseil de la ZAC**

Se reporter à la notice jointe en annexe

SOMMAIRE

PARTIE 1 : PRINCIPES D'ORGANISATION ET DE FONCTIONNEMENT DU QUARTIER

Principes d'urbanisme du quartier Plan d'organisation du quartier

Plan de la 2ème tranche

PARTIE 2 : PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES

ARTICLE 1 : Type d'occupation ou d'utilisation du sol interdites

ARTICLE 2 : Type d'occupation ou d'utilisation du sol soumises à des conditions particulières

ARTICLE 3 : Accès et voirie

ARTICLE 4 : Desserte par les réseaux

ARTICLE 5 : Caractéristique des terrains

ARTICLE 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

ARTICLE 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

ARTICLE 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

ARTICLE 9 : Emprise au sol

ARTICLE 10 : Hauteur maximum des constructions

ARTICLE 11 : Aspect extérieur

ARTICLE 12 : Stationnement

ARTICLE 13 : Espaces libres et plantations

ARTICLE 14 : Coefficient d'occupation du sol

ARTICLE 15 : Collecte des ordures ménagères

ANNEXE 1 : Palette végétale recommandée

ANNEXE 2 : Notice pour le visa architectural

ANNEXE 3 : Schéma des contraintes urbaines

ANNEXE 4 : Note de gestion des eaux pluviales

PARTIE 1: PRINCIPES D'ORGANISATION ET DE FONCTIONNEMENT DU QUARTIER

PRINCIPES D'URBANISME DU QUARTIER

La coulée verte, un élément paysager important comme élément de greffe urbaine, de lieu de vie et de gestion hydraulique.

Le principe de la composition urbaine s'articule autour de l'axe entre les deux points significatifs de la commune que sont le Pont Transbordeur et l'Église.

Conjonction d'une topographie naturelle et de dispositions historiques d'aménagement, cet axe sera parallèle à la rue de la Renaissance, créant un pendant calme et doux à cette voie de circulations automobiles.

Véritable élément de greffe, cette colonne vertébrale est le support des liaisons douces qui permettront de sillonner la commune de demain, du nord au sud :le mail piéton.

Cet espace généreux est conçu de sorte à développer la flore et la faune locale (rôle de «corridor écologique ») tout en limitant l'entretien. Il sera rythmé par différentes séquences :

- Des espaces de largeur plus importante sous forme de prairies naturelles, au sein desquelles des passages pour les piétons pourront être dessinés par une simple tonte.
- Des zones plus arborées, permettant de créer des parties plus ombragées. Tantôt des arbres fruitiers, tantôt des arbres de haute tige mais toujours des espèces adaptées aux conditions agronomiques et climatiques d'Echillais.
- Un théâtre de verdure sera réalisé à l'entrée du nouveau quartier. Lien direct entre la ville existante et le nouveau quartier, cet emplacement sera aussi une zone «tampon» entre les habitations et le cimetière.

Un quartier aux multiples ambiances

Trois ambiances majeures caractérisent le site: **l'ambiance «champêtre»** composée de maisons et de leur jardin, **l'ambiance des querreux** : réinterprétation du tissu traditionnel pour un mode de vie contemporain et **l'ambiance plus urbaine**, qui s'exprime au travers d'une plus forte densité (en accroche avec l'existant, pendant de la ZAC du Frelin ou autour des espaces publics les plus importants).

PLAN D'ORGANISATION DU QUARTIER (DOCUMENT INDICATIF)



PRINCIPES ARCHITECTURAUX (DOCUMENT INDICATIF)



PLAN D'AMENAGEMENT DE LA TRANCHE 2



Cette 2^{ème} tranche est desservie par une voie primaire (voie A), une voie de type secondaire (voie B) et une venelle qui dessert un espace de type querreux (Voie C)

Cette 2^{ème} tranche s'inscrit d'une part, dans une ambiance urbaine le long de la voie primaire afin de constituer un front bâti et d'autre part dans une ambiance champêtre en accompagnement de la desserte secondaire et de la venelle.

PARTIE 2 : PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES

ARTICLE 1 : TYPE D'OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Conforme au règlement de la zone du PLU en vigueur (AU).

ARTICLE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Les lots **39 à 64** sont destinés à recevoir une seule habitation mono familiale pouvant accueillir des constructions à usage de services ou de commerces.

Les Ilots D, E, F sont destinés à recevoir des opérations de logements groupés sur lesquels une certaine densité sera recherchée en particulier à l'entrée de l'opération sur les ilots D et F.

ARTICLE 3 : ACCES ET VOIRIE

Les caractéristiques des voies sont définies par le plan de voirie et les coupes de voiries. Pour les lots de **39 à 64** inclus, les entrées charretières des parcelles sont définies et localisées sur le plan de composition de la ZAC.

Les entrées charretières auront une dimension minimale de 5 mètres de large par 5,5 mètres de profondeur et resteront non closes.

Elles seront réalisées par les acquéreurs des lots. Les entrées charretières jumelées devront composer une seule et même plateforme, sans différence de niveaux, ni clôture entre elles. Elles seront de préférence en finition « stabilisé calcaire » ou en finition « béton balayé ».

Pour les Ilots D, E, F, le projet architectural définira le type d'accès aux constructions.

Toutes les dispositions doivent être prises pour assurer la visibilité des véhicules sortant des propriétés.

ARTICLE 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. L'assainissement :

Le raccordement se fera conformément aux règlements en vigueur, notamment en ce qui concerne la nature des effluents rejetés dans le réseau collectif et leur éventuel prétraitement.

2. L'eau potable :

La défense incendie de toute construction d'habitation et de tout local pouvant servir de jour ou de nuit, au travail, au repos ou à l'agrément doit être assurée selon les normes en vigueur.

3. La gestion des eaux pluviales :

Les eaux de pluie des constructions et de leurs abords seront gérées sur chaque parcelle privative par et à la charge de chaque CONSTRUCTEUR. Aucun rejet des eaux pluviales privatives n'est autorisé sur les ouvrages du domaine public (noues, bassin).

Le type de dispositif de gestion des eaux pluviales, son implantation et son dimensionnement (note de calcul à fournir) devront être soumis au Bureau d'étude Hydraulique désigné par l'Aménageur pour visa préalablement au dépôt du permis de construire. Aucun permis de construire ne pourra être déposé auprès de la VILLE sans l'obtention du visa hydraulique.

Le principe de gestion des eaux pluviales est détaillé dans la note hydraulique de gestion des eaux pluviales figurant en annexe.

4. Branchements :

Les accès aux lots seront réalisés conformément aux emplacements définis au plan de composition. Il sera tenu compte des emplacements de tous les coffrets de branchements existants. Aucun déplacement de ces ouvrages ne sera admis.

Le constructeur devra, au moment de l'établissement de son projet de construction, s'assurer que le pavillon est gravitairement raccordable aux branchements EU mis en place. Il devra s'assurer également de l'adaptation du sol fini de la construction par rapport au terrain naturel existant.

ARTICLE 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les surfaces des lots sont définies au plan de composition et ne sont que théoriques. Elles seront définitives après bornage.

ARTICLE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les implantations s'inspireront du référentiel d'aménagement de la ZAC et seront soumises à la validation de l'Architecte Conseil de la ZAC.

Pour les lots 39 à 64 et les Ilots D et F:

L'accroche de tout ou partie de la ou des façades de la construction principale (hors annexes) à 0 ou 3 m ou 5,5 m de l'alignement des voies ou emprises publiques est obligatoire.

Dans le cas des lots possédant plusieurs façades donnant sur des voies ou des emprises publiques, la disposition précédente ne sera applicable que pour une seule de ces façades. L'implantation sur les autres façades étant laissée libre

Des implantations différentes pourront toutefois être proposées et soumises à l'approbation de l'architecte conseil de la ZAC sous réserve que ces implantations répondent à des enjeux bioclimatiques pour la construction considérée.

Les constructions se trouveront à l'intérieur des zones d'implantation délimitées sur le schéma de contraintes urbaines joint en annexe. Elles respecteront les indications y figurant telles que les lignes d'implantation obligatoire, percées visuelles et les reculs minima, quand celles-ci existent.

Les implantations s'inspireront du référentiel d'aménagement de la ZAC:

Il sera recommandé une implantation en retrait par rapport aux voies situées en limite sud de la parcelle afin de dégager des jardins exposés au sud. Il sera recommandé une implantation du bâti en limite d'emprise publique sur la façade nord afin de libérer une surface maximale au sud.

Ces implantations favorisant la réalisation de façades exposées au sud seront aussi favorables à la mise en place de dispositifs valorisant l'énergie solaire: solaire photovoltaïque ou solaire thermique.

Concernant les lots 48 à 53, afin de renforcer l'effet "Querreux", conformément au référentiel, une implantation à l'alignement de l'espace public est souhaitable.



Pour l'ilot E :

Les constructions seront implantées en limite de l'alignement des voies ou emprises publiques.

Des reculs ponctuels pourront être autorisés pour le traitement des rampes d'accessibilité PMR ou le stationnement de véhicules. Les revêtements des sols sur ces reculs seront obligatoirement minéralisés.

Des implantations différentes pourront être proposées si elles sont justifiées par le parti architectural du programme.

Les implantations seront soumises à l'approbation de l'architecte conseil de la ZAC en fonction de la qualité de la continuité urbaine.



ARTICLE 7 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Elles seront conformes au règlement de la zone du PLU en vigueur. Les implantations s'inspireront du référentiel d'aménagement de la ZAC et seront soumises à la validation de l'Architecte Conseil de la ZAC.

ARTICLE 8 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Elles seront conformes au règlement de la zone du PLU en vigueur. Les implantations s'inspireront du référentiel d'aménagement de la ZAC et seront soumises à la validation de l'Architecte Conseil de la ZAC.

ARTICLE 9: EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Conforme au règlement de la zone du PLU en vigueur.

ARTICLE 10: HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Conforme au règlement de la zone du PLU en vigueur

ARTICLE 11: ASPECT EXTERIEUR

L'aspect des constructions s'inspirera du référentiel d'aménagement de la ZAC et sera conforme au règlement de la zone du PLU en vigueur. L'architecture des constructions sera soumise à la validation de l'Architecte Conseil de la ZAC.

De plus les constructions respecteront les dispositions suivantes :

- La pente des toitures sera comprise entre 28 et 35% et de préférence à deux pentes. La couverture sera réalisée de préférence en tuiles de terre cuite creuse ou similaire, les gouttières et descentes d'eau pluviale seront réalisées en zinc ou alu couleur naturelle ou dans la teinte de la façade. Le pvc n'est pas autorisé.
- Les volumétries seront simples. Les volumes décrochés et fausses tours seront évités
- Les rampes d'accès au sous-sol sont interdites.
- Le type "Longère" sur plan rectangulaire parallélépipédique sera privilégié et les plans en Y, V ... hors traditions locales ne seront pas acceptés.
- Le niveau RDC de chaque construction sera situé à 0,30 m maximum au-dessus de l'axe de la chaussée.
- Les arcades ne seront pas autorisées en façade sur rue ; sur les façades arrières, elles ne seront pas continues et seront de dimensions limitées.
- Les changement de couleur ou de matériaux de façades devront correspondre à un élément structurel de la construction (soubassement, chaînage, volume...).

La teinte des enduits sera choisie parmi le nuancier suivant :

W&B
016 Ton pierre
015 Pierre claire
203 Cendré beige clair
203 Cendré beige foncé

PRB
011 Plaine de Luçon
015 Ton pierre
019 Aquitaine

Les clôtures:

Le plan de clôture sur la parcelle doit obligatoirement être inséré dans la demande d'autorisation du droit du sol (permis de construire, etc...).

Des portillons seront autorisés permettant d'accéder aux sentes piétonnes ou sur les espaces communs.

Les portails sont autorisés uniquement dans le prolongement de l'entrée charretière qui elle reste non close.

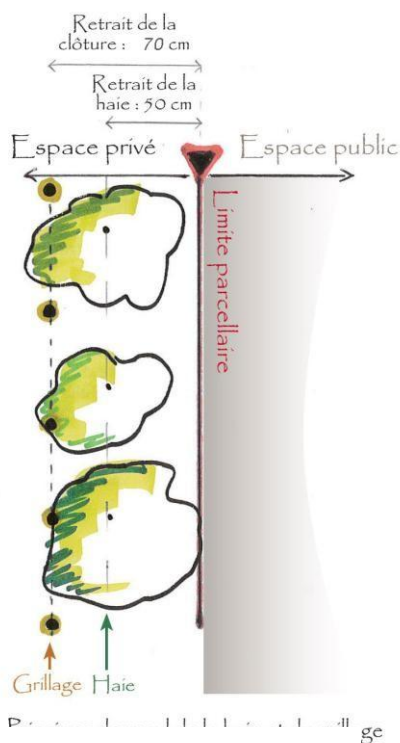
Les portillons et portails seront soit en bois soit en ossature métallique peinte et remplissage grille ou bois. Le PVC est interdit.

En aucun cas l'acquéreur ne pourra intervenir sur les plantations (arrachage etc...) ou sur les murets d'angle réalisés par l'aménageur (couleur, hauteur etc..).

Il n'est pas obligatoire de clore sa parcelle. Si elles existent, les clôtures seront obligatoirement conformes au type de clôture figuré et localisé sur le schéma des contraintes urbaines figurant en annexe et décrites ci-dessous :

Pour les limites donnant sur la noue de la voie nouvelle B (lots 39 à 42, 44, 55, 57 à 64) :

Réalisation d'une **clôture grillagée** implantée en retrait de 0,70 m par rapport à la limite de propriété dans la parcelle à la charge de l'acquéreur. Sa hauteur sera de 1,60 m maximum et sa couleur sera verte. L'aménageur plantera **une haie champêtre** dans l'espace compris entre la limite de propriété et la clôture ainsi implantée. L'entretien de cette haie incombera à chaque acquéreur.



Ambiance recherchée : murets, noue et clôtures

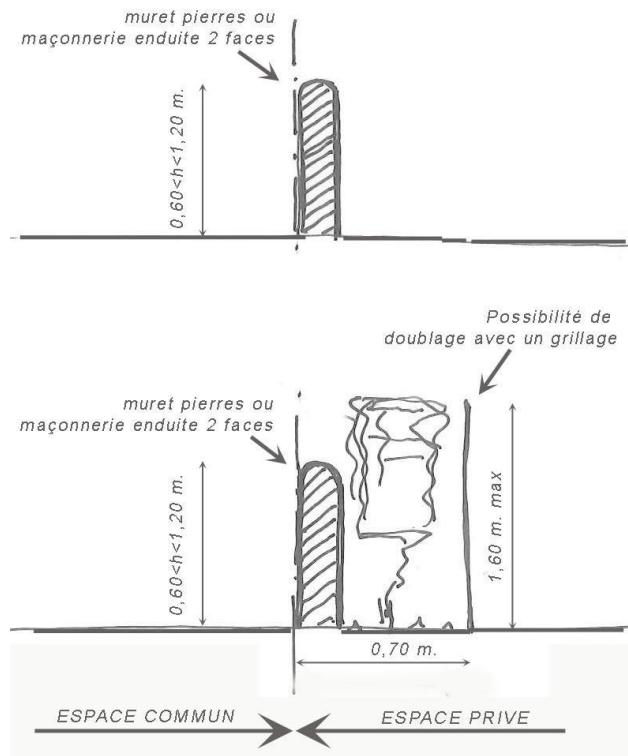
Pour les limites qui jouxtent une venelle, des places de stationnement ou un querreux, (voie C, lots 44 à 55 – voir localisation sur le schéma des contraintes urbaines joint en annexe) :

Un muret à l'alignement, en pierre de pays ou en maçonnerie enduit deux faces (couleurs d'enduits définies dans le présent CPAP) avec une couverture en tuiles canales scellées ou une arase arrondie. Hauteur comprise entre 0,60m et 1,20 m.

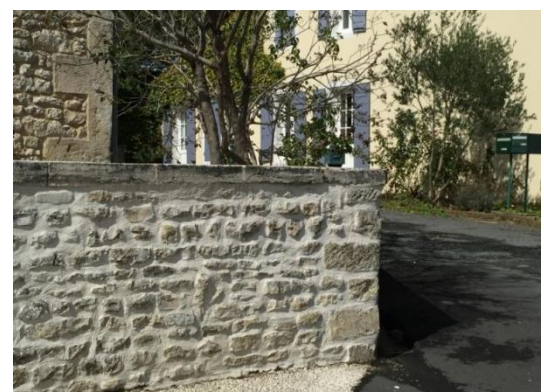
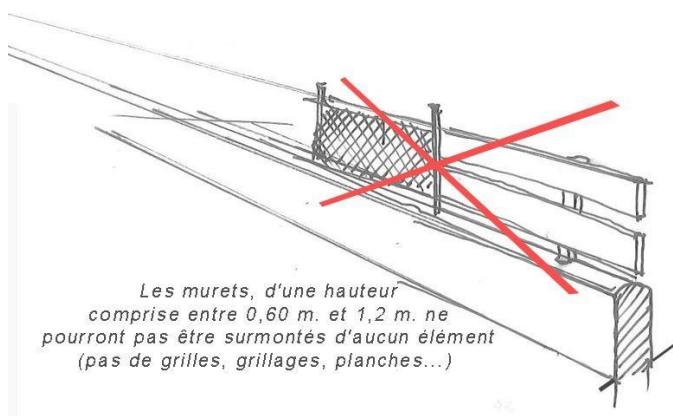


Principe de Muret de clôture avec ou sans haie et grillage :

Ces murets pourront être doublés **d'une clôture grillagée d'une hauteur de 1,60m maximum** implantée en retrait de 0,70 m de la limite de la parcelle et obligatoirement planté d'une haie champêtre.



Ces murets ne pourront être surmontés d'aucun éléments (pas de grilles, grillages, planches...) :



Ambiance recherchée: Le Querreux

Pour la frange Nord-est (fond des lots 50 à 64), Est (lots 49 et 50), Sud (lots 39 à 49 + ilot F):

Réalisation par l'aménageur **d'une clôture grillagée d'une hauteur de 1,50m maximum** implantée en limite de propriété et doublée par l'aménageur côté privatif d'une haie champêtre telle que décrit dans le référentiel d'aménagement. La clôture sera composée d'un grillage type "grillage à mouton" à mailles carrées progressif (mailles plus larges en haut du grillage) fixés sur des poteaux type fer en T ou poteau bois noirci.

Pour les limites séparatives entre lots (lots 39 à 64 et ilot F):

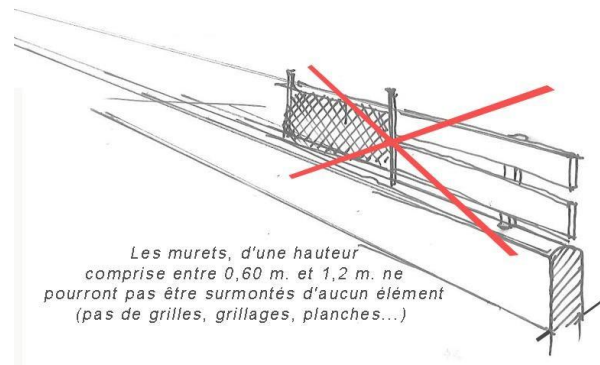
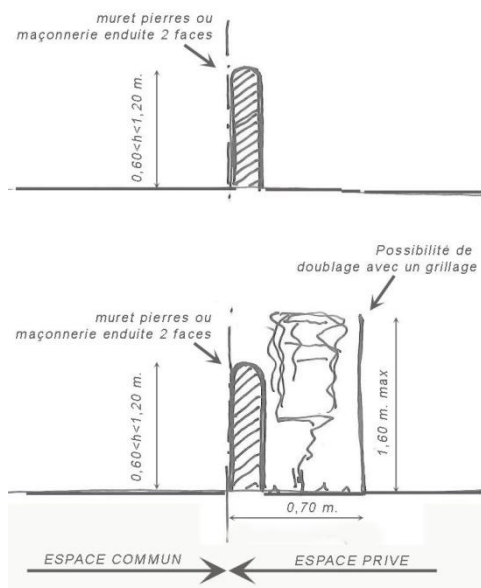
Soit plantation **d'une haie champêtre** (essences choisies dans la palette végétale figurant en annexe) doublée ou non d'une clôture grillagée verte (hauteur maximum 1,80 m), soit réalisation **d'un mur maçonné** enduit à l'identique de la construction ou réalisé en pierres d'une hauteur maximum de 1,80m. Les arases des murs seront faites et composées d'une couvertine en tuile canale scellée ou d'une arase arrondie.



Pour l'ilot E :

Les implantations des constructions étant demandées à l'alignement, les clôtures en limite de voie ou emprise publique entre constructions seront constituées d'un muret en pierre de pays ou en maçonnerie enduit deux faces (couleurs d'enduits définies dans le présent CPAP) avec une couvertine en tuiles canales scellées ou une arase arrondie. Hauteur comprise entre 0,60 m et 1,20 m.

Ces murets pourront être doublés d'une clôture grillagée **d'une hauteur de 1,60m maximum** implantée en retrait de 0,70 m de la limite de la parcelle et obligatoirement planté d'une haie champêtre.



Ces murets ne pourront être surmontés d'aucun éléments (pas de grilles, grillages, planches...).

Dans le cas d'un recul ponctuel, comme évoqué dans l'article sur les implantations sur les voies et emprises publique, ces espaces pourront rester ouverts (non clos).

Les clôtures séparatives ou donnant sur une servitude en cœur d'ilot, devront être soit être composées **d'une haie champêtre plantée** (essences choisies dans la palette végétale figurant en annexe) doublée ou non d'une clôture grillagée verte d'une hauteur maximum 1,8 mètre, ou soit composé **d'un mur maçonné** enduit à l'identique de la construction ou réalisé en pierres d'une hauteur maximum de 1,80 mètre. Les arases des murs seront composées d'une couvertine en tuiles canales scellées ou d'une arase arrondie.

Pour les îlots D et F :

Les **clôtures sur voie et emprise publique** seront constituées **d'une clôture grillagée verte en panneaux rigide d'une hauteur de 1,20m maximum** implantée en limite de propriété et obligatoirement doublée **d'une haie champêtre plantée** (essences choisies dans la palette végétale figurant en annexe) dans la parcelle.

Ces clôtures pourront être interrompues par des implantation de bâti à l'alignement ou par l'ouverture des cheminements piétons et espaces communs dont il est souhaité qu'ils restent ouverts.

A ce titre, les clôtures de l'îlot D donnant sur la Coulée Verte de la ZAC, à l'ouest de l'îlot, ne seront pas continues afin de prévoir des accès piéton.

Les clôtures séparatives (jardins privatifs) ou donnant sur une servitude en coeur d'îlot, devront être soit être composées **d'une haie champêtre plantée** (essences choisies dans la palette végétale figurant en annexe) doublée ou non d'une clôture grillagée verte d'une hauteur maximum 1,8 mètre, ou soit composé **d'un mur maçonné** enduit à l'identique de la construction ou réalisé en pierres d'une hauteur maximum de 1,80 mètre. Les arases des murs seront composées d'une couverture en tuiles canales scellées ou d'une arase arrondie.



A certains emplacements emblématiques de l'aménagement, des murets en pierre de pays seront réalisés par l'aménageur (localisation et dimensions sur schéma des contraintes urbaines figurant en annexe).



ARTICLE 12 : STATIONNEMENT

Conforme au règlement de la zone AU du PLU.

ARTICLE 13 : ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

Les espaces libres, les plantations ... s'inspireront du référentiel d'aménagement de la ZAC et seront conformes au règlement de la zone AU du PLU.

Pour les ilots D et E:

Les emprises définies comme des liaisons piétonnes sur le plan des contraintes urbaines doivent rester ouvertes à la circulation

Des espaces conviviaux d'un seul tenant devront être créés à hauteur de 10 m² par habitation, les emprises définies comme des liaisons piétonnes définies ci-dessus comptent dans cette surface.

Ces espaces pourront prendre des formes variées (jardins, places minérales...) et pourront proposer quelques équipements de proximité (aire de jeux, terrain de boules, banc...).

ARTICLE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Les projets respecteront les surfaces de plancher maximales attribuées à chaque lot par l'aménageur, l'ensemble correspondant à une répartition d'un COS de 0.4 appliqué à la surface de la ZAC.

ARTICLE 15 : COLLECTE DES ORDURES MENAGERES

Les lots 45 à 55 présenteront leurs containers d'ordures ménagères le / les jour(s) de ramassage sur l'aire de collecte prévue à cet effet située le long du lot 44 à l'entrée de la venelle. Une fois le ramassage effectué, chaque acquéreur a l'obligation de ramener ses containers dans sa propriété.

Les lots 39 à 44, 56 à 64 et les ilots D, E, F se conformeront aux règles de collecte des ordures ménagères déterminés par le gestionnaire de la collecte.

Annexe 1 : Palette végétale

Essences arborées :

<u>Nom vernaculaire :</u>	<u>Nom latin :</u>	<u>Fleurs</u>	<u>Feuillage</u>
Alisier des bois	Sorbus torminalis	oui	caduque
Charme	Carpinus betulus	insignifiante	marscecent
Chêne pédonculé	Quercus robur	oui	marscecent
Chêne vert	Quercus ilex	oui	persistant
Cerisiers à fleurs	Prunus sp.	Oui	caduque
Erable champêtre	Acer campestre	oui	caduque
Erable de Montpellier	Acer monspessulanum	oui	caduque
Frêne commun	Fraxinus excelsior	oui	caduque
Merisier	Prunus avium	oui	caduque
Poirier commun	Pyrus communis	oui	caduque
Pommier des bois	Malus sylvestris	oui	caduque
Noyer	Juglans regia	oui	caduque

Essences arbustives buissonnantes :

<u>Nom vernaculaire :</u>	<u>Nom latin :</u>		
Aubépine	Crataegus monogyna	oui	caduque
Charmille	Carpinus betulus	insignifiante	marscecent
Cornouiller sanguin	Cornus sanguinea	oui	caduque
Cornouiller sauvage	Cornus mas	oui	caduque
Eglantier	Rosa canina	oui	caduque
Epine noire/prunellier	Prunus spinosa	oui	caduque
Fusain d'Europe	Euonymus europaeus	oui	caduque
Noisetier	Corylus avellana	oui	caduque
Sureau noir	Sambucus nigra	oui	caduque
Troène	Ligustrum vulgare	oui	persistant
Viorne lantane/cotonneuse	Viburnum lantana	oui	caduque
Viorne obier	Viburnum opulus	oui	caduque

Annexe 2 : Notice pour le visa architectural

La Notion de Visa Architectural:

Le visa architectural est un outil permettant à l'aménageur de contrôler la qualité esthétique et architecturale au sein d'un ensemble d'habitations.

Il a pour finalité d'homogénéiser les constructions sur l'ensemble de l'aménagement afin qu'une **esthétique générale** de l'ensemble soit maintenue et qu'une **identité de quartier** soit établie.

Ce visa s'établit selon deux étapes :

1. Etablissement d'une **Fiche d'Analyse de Projet**
2. Rédaction du **Visa définitif** sur le Dossier de PC

La 1^{ère} étape a pour but de faire progresser le projet dans le sens de la qualité architecturale
La 2^{ème} étape intervient en conseil auprès de l'instructeur du Permis de Construire et de la Mairie sur la conformité du projet avec les attentes de l'article 11 du règlement du PLU et du règlement de l'aménagement.

Le Visa Architectural ne peut en aucun cas se substituer à l'avis émis par la municipalité et le service instructeur.

La Fiche d'Analyse de Projet:

Le visa est matérialisé par une Fiche d'Analyse de Projet établie et signée par l'Architecte Conseil de l'opération.

Cette fiche pré remplie par le pétitionnaire est communiquée en accompagnement de son projet à l'architecte Conseil avant le dépôt du Permis de Construire.
Elle a pour finalité de faire évoluer le projet dans l'esprit de l'ensemble de la ZAC.

Cette fiche doit être jointe au dossier lors du dépôt du Permis de Construire en Mairie assortie d'un visa Favorable ou Favorable assortie de réserves et signée par l'Architecte Conseil

Cette fiche comprend :

1. Une partie « Contenu du dossier » qui consiste en l'énumération récapitulative de ce qui est exprimé dans le dossier de présentation du projet.
2. Une partie « Synthèse des observations » relatant les remarques qualitatives faites par l'Architecte Conseil sur des critères d'attaches urbaines, de qualité architecturale du bâti et de critère d'insertion paysage...

Quatre possibilités peuvent s'appliquer:

- Avis Favorable : sans commentaire
- Avis Favorable assorti de réserves : accord assorti de demandes spécifiques.
- Avis Suspendu assorti de suggestions
- Avis Défavorable

Les deux premier cas permettent un dépôt de Permis de Construire.

Les deux suivants nécessitent une nouvelle présentation du projet à l'architecte conseil.

Le Visa Définitif :

Le Visa Architectural définitif sera exprimé sur la base d'un dossier complet de demande de Permis de Construire qui sera transmis à l'Architecte Conseil par la Mairie.

Lorsque le Permis de Construire est déposé en mairie (avec ou sans la fiche d'Analyse du Projet), la mairie envoie un exemplaire du dossier déposé à l'Architecte Conseil pour l'établissement du Visa définitif sur Permis de Construire.

Ce visa peut être assorti de prescriptions particulières dont les termes pourront être repris dans le l'arrêté de Permis de Construire. L'objet de cet envoi consiste en ce que le visa définitif corresponde bien au projet déposé.

Documents à fournir pour remplir la Fiche d'Analyse de Projet Architectural:

Les éléments devront être transmis à l'adresse suivante :

Hubert de FOLMONT, 44 rue du jardin public – 33000 BORDEAUX Tél : 05-56-48-02-65

Les envois par mails devront nécessairement comporter en Objet :

« Zac de La Tourasse – lot n° xxx »

hfolmont@club-internet.fr et

folmont-camus@club-internet.fr

L'Architecte Conseil émettra son avis sous la forme de la Fiche d'Analyse de Projet et retournera au pétitionnaire un exemplaire du dossier visé.

Le pétitionnaire pourra alors déposer l'ensemble de son Permis de Construire assorti d'un avis Favorable sur la Fiche d'Analyse de Projet Architectural en Mairie.

Afin de pouvoir établir un Avis pertinent, l'Architecte Conseil a besoin de toutes les pièces qui sont demandées dans une demande de permis de Construire, à savoir:

- Plan de situation
- Plan de masse
- Plans des niveaux
- Façades
- Coupes
- Insertion paysagère

Ces documents devront être présentés à une échelle appropriée afin de faciliter la compréhension du projet.











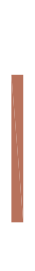




D'autre part, les éléments de constructions devront être décrits le plus clairement possible dans une notice descriptive complète.

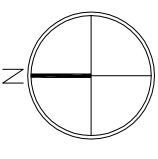
Cette notice devra renseigner les matériaux, les finitions, les couleurs qui n'apparaîtraient pas dans les pièces graphiques. Il est souhaitable que les marques des matériaux utilisés soient indiquées avec leurs références :

- Marques d'enduits et leur référence de couleur
 - Bardages : essences, finitions...
 - Tuiles : marque, modèle, ton et accessoires (rives...),
 - Gouttières et descentes d'eaux pluviales,
 - Menuiserie extérieures : teinte ral ...
 - Des photos de références ou échantillons peuvent être joints.
- .../...

Il serait souhaitable que le pétitionnaire pré remplit la Grille Descriptive qui est sur la Fiche d'Analyse de Projet.

LEGENDE

-  ALIGNEMENT IMPOSE AVEC RECULS PUNCTUELS POSSIBLES
-  ZONE AEDIFICANDI
-  ACCES NON CLOS SUR LA PARCELLE OBLIGATOIRE:
-  5,00m (Largeur) x 5,50m (Profondeur) Minimum
-  CLOTURE GRILLAGEE A L'ALIGNEMENT + HAIE
-  VIVE EN RETRAIT A LA CHARGE DE L'ACQUEREUR
-  HAIE VIVE A LA CHARGE DE L'AMENAGEUR
-  CLÔTURE GRILLAGEE A LA CHARGE DE L'ACQUEREUR - HT MAXI : 1,60M EN RETRAIT DE 0,70M (INTÉRIEUR DE LA PARCELLE)
-  CLÔTURE GRILLAGEE A LA CHARGE DE L'AMENAGEUR IMPLANTEE EN LIMITE DE PROPRIETE - HT MAXI : 1,50M
-  MURET PIERRE A LA CHARGE DE L'AMENAGEUR HT MAXI 1,60m OU IMPLANTATION DU BATA A L'ALIGNEMENT
-  MURET PIERRE OU MACONNERIE ENDUITE A LA CHARGE DE L'ACQUEREUR - HT MAXI : 1,20M - OU IMPLANTATION DU BATI A L'ALIGNEMENT
-  SERVITUDE LIGNE ELECTRIQUE : LIAISON PIETONNE A AMENAGER (Tracé indicatif en pointillé)
-  SERVITUDE DE PASSAGE CANALISATION EAU POTABLE : INCONSTRUCTIBLE ET LIAISON PIETONNE A AMENAGER (Tracé indicatif en pointillé)
-  LOCAL TRANSFO - EMPLACEMENT DONNE A TITRE INDICATIF
-  POSTE DE REFOULEMENT - EMPLACEMENT RESERVE A TITRE INDICATIF



Architectes / urbanistes
 Hubert de FOLMONT
 Jean-François CAMUS
 Architectes D.P.L.G
 tel: 05.56.48.02.65
 44, Rue du Jardin Public 33000 BORDEAUX



Bureau d'études
 Paysagiste
D&H
 architecture de paysage

COMMUNE D'ECHEILLAIS
 Z.A.C. DE LA TOURASSE
 SCHEMA DES CONTRAINTES URBAINES
 ETUDE TRANCHE 2

DATE
 DECEMBRE 2015
 ECHELLE
 1/1000

DEPARTEMENT DE LA CHARENTE MARITIME

COMMUNE D'ÉCHILLAIS

**LA
TOURASSE**

**ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ
MULTI-SITES**

**CAHIER DES CHARGES DE CESSION DES TERRAINS
Lots 39 à 64 et ilots D, E, F**

SOMMAIRE

PREAMBULE

ARTICLE 1 Dispositions générales

TITRE I : DISPOSITIONS D'ORDRE GENERAL

CHAPITRE I : CONDITIONS GENERALES DES CESSIONS ET LOCATIONS

ARTICLE 2 Objet de la cession et division des terrains
ARTICLE 3 Bornage du terrain et prise de possession
ARTICLE 4 Délais d'exécution
ARTICLE 5 Prolongation éventuelle des délais
ARTICLE 6 Sanctions à l'égard du constructeur
ARTICLE 7 Ventes - Partages - Locations des terrains cédés
ARTICLE 8 Nullité
ARTICLE 9 Obligations de maintien de l'affectation prévue

CHAPITRE II : CONDITIONS FINANCIERES ET JURIDIQUES

ARTICLE 10 Respect du cahier des charges et recours des constructeurs
ARTICLE 11 Impôts et taxes
ARTICLE 12 Paiement du prix - frais - honoraires
ARTICLE 13 Remise des titres

TITRE II : RELATIONS AMENAGEUR ET CONSTRUCTEURS

CHAPITRE I : AMENAGEMENTS COMMUNS ET VRD

ARTICLE 14 Equipements réalisés par l'Aménageur
ARTICLE 15 Délais de réalisation
ARTICLE 16 Entretien des voies - Réseaux

CHAPITRE II : PRESCRIPTIONS TECHNIQUES URBANISTIQUES ARCHITECTURALES

ARTICLE 17 Prescriptions générales de construction
ARTICLE 18 Respect du PLU
ARTICLE 19 Aménagement et équipement intérieur des parcelles vendues
ARTICLE 20 Traitement des voies, des espaces libres et plantations
ARTICLE 21 Aspect extérieur et harmonie architecturale des constructions
ARTICLE 22 Gestion des eaux pluviales privées
ARTICLE 23 Clôtures

TITRE III : REGLES ET SERVITUDES D'INTERET GENERAL

ARTICLE 24 Prescriptions techniques particulières

24.1 *Implantation des constructions*

24.2 *Canalisations - Branchements*

24.3 *Travaux*

24.4 *Reconnaissance des sols*

24.5 *Relations avec les autres propriétaires*

24.6 *Entretien extérieur des constructions*

ARTICLE 25 Utilisation - Entretien des terrains à usage privatif et public

ARTICLE 26 Dispositions visant à la bonne tenue du quartier

ARTICLE 27 Litige entre les constructeurs

ARTICLE 28 Achèvement de la ZAC

ARTICLE 29 Article L 311-6 du code de l'urbanisme

ARTICLE 30 Election de domicile

ARTICLE 31 Conditions de la cession

ANNEXES

1 - Plan du périmètre de la Z.A.C.

2 - Cahier des Prescriptions Architecturales et Paysagères et visa Architecte

3- Note technique de gestion des eaux pluviales et visa hydraulique

4 - Fiche de lot :

Cadre 1 – Identification du terrain

Cadre 2 – Dispositions d'urbanisme applicables au terrain

Cadre 3 – Dispositions relatives à la constructibilité

PREAMBULE

ARTICLE 1 – DISPOSITIONS GENERALES

1.1-

Aux termes d'un traité de concession approuvé par le Conseil Municipal du 12/12/2013, la Commune d'ECHILLAIS, représentée par son Maire en exercice,

Ci-après désignée « **LA VILLE** »

a confié à FONCIER CONSEIL SNC, société en nom collectif au capital de 5 100 000 €, dont le siège social est à PARIS, 19 rue de Vienne, enregistrée au registre du commerce de PARIS sous le n° 732.014.964, représentée par Monsieur Pascal CHAIGNEAU, Directeur d'Agence, domicilié 21 bis rue de Chaumont, 86 000 POITIERS.

Ci-après désignée « **L'AMENAGEUR** »

la réalisation de la **Zone d'Aménagement Concerté multi-sites de la Tourasse** sur la Commune d'ECHILLAIS.

1.2-

Le présent cahier des charges est établi en application de l'article L 311-6 du code de l'urbanisme ; il est divisé en 3 titres :

Le titre I comprend les dispositions d'ordre général déterminant les prescriptions imposées aux constructeurs et aux utilisateurs des terrains, 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. Elles comportent notamment les clauses types approuvées par le Décret n°55-216 du 3 février 1955, en application des dispositions de l'article L 21-3 du Code de l'expropriation.

Le titre II définit les droits et obligations réciproques de L'AMENAGEUR et du CONSTRUCTEUR pendant la durée des travaux d'aménagement de la zone et de construction des bâtiments. Il fixe notamment les prescriptions techniques, urbanistiques et architecturales imposées aux CONSTRUCTEURS.

Le titre III fixe les conditions de la gestion des installations communes et ouvrages publics, détermine les règles et servitudes de droit privé imposées à l'acquéreur, aux concessionnaires, ou locataires, à leurs héritiers ou ayant-droits à quelque titre que ce soit.

1.3-

Le présent Cahier des Charges de Cession de Terrain est opposable aux CONSTRUCTEURS, mais également à leurs héritiers, ou ayant-droits, ainsi qu'à leurs concessionnaires ou locataires à quelque titre que ce soit.

A l'expiration du traité de concession liant L'AMENAGEUR à la VILLE, et de la commercialisation de l'ensemble des terrains, LA VILLE se substituera à L'AMENAGEUR dans tous les droits et obligations résultant pour elle du présent C.C.C.T. sans que le CONSTRUCTEUR ait le droit de s'y opposer ainsi que ses ayants droits ou ayants cause.

Le présent C.C.C.T. comporte des règles de droit privé destinées à fixer pour le présent et l'avenir les règles des relations entre l'aménageur, personne morale de droit privé et les

futurs propriétaires ou occupants de la ZAC, de même que les dits propriétaires et occupants entre eux.

1.4 -

La Zone d'Aménagement Concerté multi-sites de la Tourasse est située sur la commune d'ECHILLAIS. Elle recouvre une superficie d'environ 18.9 hectares.

La zone est classée en zone AU et UB du PLU.

Le plan de périmètre figure en annexe 1 du présent C.C.C.T.

1.5 -

L'AMENAGEUR a été chargé par la VILLE de la réalisation des opérations d'aménagement et d'équipement de la Z.A.C. par un traité de concession signé en date du 10 mars 2014.

Les terrains feront l'objet de divisions qui ne seront pas soumises aux formalités de lotissement en vertu des dispositions de l'article R 315-2 b du code de l'urbanisme.

1.6-

Le présent cahier des charges sera annexé 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.

1.7-

Par mesure de simplification et pour la clarté du texte on désignera :

- d'une part, sous le vocable de « CONSTRUCTEUR » tous les assujettis au présent cahier des charges, qu'ils soient propriétaire, acquéreur, concessionnaire, bénéficiaire d'apport, copartageant, constructeur, locataire, concessionnaire d'usage etc. ...

- d'autre part, sous le vocable général « acte de cession » tout acte transférant la propriété d'un terrain ou immeuble situé dans le périmètre d'application du présent cahier des charges, que ce soit une vente, un apport, un partage, une donation etc... et par « location » ou « bail » tout acte conférant la jouissance temporaire de l'un des dits biens, que ce soit un bail à construction, une concession immobilière, un bail emphytéotique, etc ...

TITRE I : DISPOSITIONS D'ORDRE GÉNÉRAL

CHAPITRE 1 - CONDITIONS GENERALES DES CESSIONS ET LOCATIONS

ARTICLE 2 : OBJET DE LA CESSION ET DIVISION DES TERRAINS

Les terrains sus-indiqués feront l'objet d'une division, conformément au plan de composition indicatif et aux stipulations du règlement du PLU entre d'une part les terrains destinés à être incorporés à la voirie ou aux espaces libres publics et, d'autre part, ceux destinés à être cédés aux CONSTRUCTEURS.

Le présent C.C.C.T. précise dans l'article 3 ci-après la Surface de plancher autorisée par lot ou ilot.

En conformité avec les dispositions du code de l'urbanisme, il tient donc lieu de certificat d'urbanisme.

La cession est consentie en vue de la construction d'un programme de bâtiment(s), défini dans l'acte de cession.

Chaque acquéreur reconnaît avoir pris connaissance de l'ensemble des documents d'urbanisme régissant la constructibilité et celui-ci devra respecter toutes les prescriptions du PLU et de ses annexes. L'Aménageur ne pourra en aucun cas être tenu pour responsable de modifications que l'administration apporterait à ce dernier, quelles que soient leurs dates.

La présente cession est consentie
à :

- La Société ...

Ou

- Monsieur et Madame ...

Portant sur le bien immobilier suivant :

N° du lot ou ilot	Surface en m ²	Surface de plancher autorisée en m ²

En vue de la construction d'une maison individuelle comprenant un seul logement par maison ou d'un groupement d'habitations.

Cette maison / Ce groupement d'habitation devra être édifée en conformité avec les dispositions du PLU et du dossier de réalisation de la ZAC.

ARTICLE 3 : BORNAGE DU TERRAIN ET PRISE DE POSSESSION

Tout acquéreur prend la parcelle vendue en l'état où elle se trouve au jour de la vente, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité ou diminution du prix en raison dudit état.

Conformément à l'article L111-5-3 du code de l'urbanisme, le terrain fera l'objet d'un bornage et d'un plan de vente individuel par les soins du géomètre de l'AMENAGEUR et à ses frais.

Un plan régulier sera dressé par un géomètre-expert pour chaque terrain. Ce plan définira les limites du terrain, sa contenance définitive, les servitudes éventuelles et devra être utilisé pour établir le plan de masse annexé à la demande de permis de construire.

L'Aménageur garantit à l'Acquéreur la surface au m² près de la parcelle vendue lors de la signature de l'acte.

Si l'Acquéreur fait exécuter un bornage contradictoire, à ses frais, celui-ci devra avoir lieu avant la signature de l'acte de cession.

Un état des lieux contradictoire sera dressé préalablement à la prise de possession du terrain. Tout commencement de travaux par l'Acquéreur vaut réception de sa parcelle.

ARTICLE 4 - DELAIS D'EXECUTION

Le CONSTRUCTEUR s'engage à:

- 1) déposer sa demande de permis de construire dans un délai maximum de **12 mois** à compter de la date de l'acte de cession du lot.
- 2) entreprendre les travaux de construction dans un délai de **12 mois** à compter de la délivrance du permis de construire, ce délai étant porté à 18 mois pour les ilots de promotion.
- 3) Avoir réalisé les constructions dans un délai de **24 mois** à compter de la délivrance du permis de construire. L'exécution de cette obligation sera considérée comme remplie par la présentation d'une déclaration d'achèvement délivrée par le CONSTRUCTEUR.

ARTICLE 5 - PROLONGATION EVENTUELLE DES DELAIS

Les délais d'exécution prévus au cahier des charges sont, si leur inobservation est due à un cas de force majeure, prolongés d'une durée égale à celle durant laquelle le CONSTRUCTEUR aura été dans l'impossibilité de réaliser ses obligations.

La preuve de force majeure et de la durée de l'empêchement est à la charge du CONSTRUCTEUR.

ARTICLE 6 - SANCTIONS A L'EGARD DU CONSTRUCTEUR

En cas d'inobservation par le CONSTRUCTEUR de l'un des délais mentionnés à l'article 4 ou de manquement grave à l'une des obligations prévues au présent cahier des charges, dans l'acte de cession ou les annexes, l'AMENAGEUR le mettra en demeure de satisfaire

à ses obligations dans un délai de 10 jours. Passé ce délai, L'AMENAGEUR aura le choix :

A) soit de réclamer des DOMMAGES ET INTERETS correspondant au préjudice causé en compromettant la réalisation de l'aménagement et la vente des terrains. En particulier une indemnité fixée à 10% du prix de cession du terrain sera exigible par L'AMENAGEUR dans les cas suivants :

- ✚ non-conformité avec l'une des dispositions du C.C.C.T. qui aura été notifiée par L'AMENAGEUR au CONSTRUCTEUR par lettre recommandée avec accusé de réception, et que le CONSTRUCTEUR n'a pas solutionné dans un délai de 10 jours francs à dater de la notification ;
- ✚ non-respect des délais de démarrage des travaux et de présentation du procès-verbal de réception.

Le paiement de ces indemnités ne dispense pas le CONSTRUCTEUR de respecter les obligations pour lesquelles il a été sanctionné.

B) soit de prononcer la RESOLUTION DE LA VENTE notifiée par acte d'huissier, en cas d'inobservation d'un des délais fixés ou de manquement à l'une des obligations du C.C.C.T., de l'acte de cession et de ses annexes.

Dans ce cas une indemnité sera versée au CONSTRUCTEUR, son montant sera égal :

- ✚ au prix de cession diminué des dommages et intérêts fixés ci-dessus si la résolution s'effectue avant le commencement des travaux,
- ✚ au prix de cession augmenté de la plus-value apportée au terrain ou diminué de la moins-value correspondant aux travaux réalisés si la résolution s'effectue après commencement des travaux, sans que cette somme puisse dépasser la valeur des matériaux et le prix de la main-d'œuvre utilisée.

La plus-value ou la moins-value sera fixée par voie d'expertise contradictoire. A défaut d'accord entre les parties sur le choix de l'expert. Celui-ci sera désigné par le Président du Tribunal de Grande Instance statuant en référé à la requête de la partie la plus diligente. Le CONSTRUCTEUR supportera tous les frais correspondants.

ARTICLE 7 - VENTES - PARTAGES - LOCATIONS DES TERRAINS CEDES

Les terrains ne peuvent être cédés par le CONSTRUCTEUR qu'après réalisation des travaux d'aménagement et des constructions prévues.

Toutefois, le CONSTRUCTEUR peut procéder à la vente globale des terrains ou, si une partie des aménagements et des constructions a déjà été effectuée, à la vente globale de la partie des terrains non utilisée, à charge pour le nouvel acquéreur de réaliser ou d'achever les travaux d'aménagement et de construction sur l'îlot concerné.

Avant toute cession, le CONSTRUCTEUR doit aviser au moins trois mois à l'avance l'AMENAGEUR de ses intentions. L'AMENAGEUR peut, jusqu'à l'expiration de ce délai, exiger soit, que les terrains lui soient rétrocédés dans les conditions prévues à l'article 6B, soit, qu'ils soient vendus à un acquéreur agréé par la VILLE.

ARTICLE 8 – NULLITE

Les actes de cession, de location ou de concession d'usage, qui seraient consentis par le CONSTRUCTEUR ou ses ayants-cause en méconnaissance des interdictions, restrictions ou obligations stipulées dans le titre I du présent cahier des charges, seraient nuls et de nul effet conformément aux dispositions de l'article L 21-3 du Code de l'expropriation.

ARTICLE 9 -OBLIGATION DE MAINTIEN DE L'AFFECTION PREVUE

Après achèvement des travaux, le CONSTRUCTEUR est tenu de ne pas modifier l'affectation du bâtiment sans en avoir avisé L'AMENAGEUR par lettre recommandée avec accusé de réception au moins trois mois à l'avance.

CHAPITRE 2 - CONDITIONS FINANCIERES ET JURIDIQUES

ARTICLE 10 - RESPECT DU CAHIER DES CHARGES ET RECOURS DES CONSTRUCTEURS

L'AMENAGEUR pendant la durée de la convention d'aménagement, ou la VILLE, veilleront à l'application des clauses du présent cahier des charges particulières.

Tout CONSTRUCTEUR d'un terrain est subrogé aux droits de L'AMENAGEUR ou des collectivités publiques. Il peut exiger le respect des conditions imposées, auxquelles un autre constructeur aurait contrevenu.

Tout litige entre les CONSTRUCTEURS doit se régler directement entre eux, sans que, dans aucun cas, et sans aucun prétexte, L'AMENAGEUR ou les collectivités publiques puissent être mis en cause.

ARTICLE 11 – IMPOTS ET TAXES

Le CONSTRUCTEUR paiera les impôts et contributions de toute nature afférentes aux terrains acquis par lui, à compter du jour de son entrée en jouissance, l'AMENAGEUR ayant à sa charge le coût des équipements.

ARTICLE 12 - PAIEMENT DU PRIX - FRAIS - HONORAIRES

Le montant des prix de vente sera versé suivant les modalités portées aux contrats de vente.

Chaque CONSTRUCTEUR devra payer, le jour de la signature de l'acte de cession, en sus du prix de vente entre les mains et sur simple quittance du Notaire désigné pour recevoir les actes:

1. Les frais de vente et de publication et les honoraires du Notaire, participation aux frais du dépôt de pièces.
2. En général, tous les frais, taxe à la valeur ajoutée ou droits d'enregistrement relatifs à la vente,

ARTICLE 13 - REMISE DES TITRES

L'AMENAGEUR ne remet au CONSTRUCTEUR aucun ancien titre de propriété, mais du seul fait des ventes qui leur sont consenties, les CONSTRUCTEURS sont subrogés dans les droits de L'AMENAGEUR pour se faire délivrer personnellement et à leurs frais tout extrait et expédition d'actes concernant la parcelle par eux acquise.

TITRE II : RELATIONS AMENAGEUR ET CONSTRUCTEURS

CHAPITRE 1 - AMENAGEMENTS COMMUNS ET V.R.D.

ARTICLE 14 - EQUIPEMENTS REALISES PAR L'AMENAGEUR

14.1 Conformément aux dispositions de la concession d'aménagement passée entre la VILLE et l'AMENAGEUR, celui-ci prend en charge la réalisation et le financement des équipements d'infrastructures nécessaires à la réalisation du plan d'aménagement de la Z.A.C.

Les travaux sont conduits de telle sorte que toute demande d'autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol, conforme aux dispositions du PLU, puisse être délivrée au plus tard au terme du délai réglementaire d'instruction.

L'AMENAGEUR exécute les réseaux conformément au Plan d'Exécution des Ouvrages établi et approuvé dans les conditions fixées par le traité de concession passée entre l'AMENAGEUR et la VILLE.

Les limites des prestations fournies par l'AMENAGEUR et celles revenant au CONSTRUCTEUR figurent en annexe 2.

L'AMENAGEUR déclare bénéficiaire pour les terrains ou îlots commercialisés de la garantie d'achèvement prévue à l'article 22 du traité de concession de la Z.A.C.

L'AMENAGEUR a le droit de placer aux endroits qu'il jugera adéquats, les candélabres, bornes à incendie, postes de transformation, poteaux indicateurs, etc..., en respectant les distances légales par rapport au domaine privatif, et ce conformément aux prescriptions techniques de la VILLE.

L'AMENAGEUR se réserve le droit de modifier à tout moment, sans que les CONSTRUCTEURS puissent s'y opposer, la structure des parcelles invendues, après accord des autorités municipales.

14.2 Tout CONSTRUCTEUR accepte l'équipement général de la Z.A.C. tel qu'il est déjà réalisé ou projeté et a l'obligation de se brancher sur les réseaux collectifs (eaux usées, eau potable, réseau électrique).

Chaque CONSTRUCTEUR déclare connaître les caractéristiques des réseaux desservant ou devant desservir la parcelle et les accepte telles qu'elles existent ou sont en projet.

Le CONSTRUCTEUR n'est pas autorisé à ouvrir sur son terrain des accès aux voies autres que ceux prévus aux avant-projets. Tous travaux décidés par l'AMENAGEUR ou la collectivité, causés par le non-respect de cette interdiction, seront exclusivement à la

charge du CONSTRUCTEUR et supportés par lui, ce qui est expressément accepté par le CONSTRUCTEUR qui s'y oblige.

ARTICLE 15 - DELAIS DE REALISATION

Les équipements de toute nature nécessaire à la viabilité des terrains cédés doivent être réalisés dans un délai maximum de six mois à compter de leur date de cession, ou de l'entrée en jouissance si elle est postérieure, à l'exclusion des revêtements définitifs de voirie, de l'éclairage public, des plantations d'arbres et de haies, murets et autres mobiliers.

L'AMENAGEUR s'engage à exécuter la voirie, les plantations et équipements annexes attachés aux trottoirs conformément aux programmes annuels remis à la VILLE dans les délais nécessaires pour assurer la desserte des bâtiments au fur et à mesure de leur mise en service.

L'AMENAGEUR s'engage à réaliser tous les autres travaux de réseaux et de voirie définitive de manière à assurer la desserte des constructions au fur et à mesure de leur mise en service, et suivant les possibilités techniques d'une telle exécution.

En cas d'inexécution par l'AMENAGEUR des travaux qui lui incombent dans les délais prévus, et sauf dispositions particulières de l'acte de cession, le CONSTRUCTEUR est en droit, après mise en demeure restée sans effet, dans le délai de six mois, de réclamer à l'AMENAGEUR une indemnité de dommages et intérêts pour le préjudice direct, matériel et certain, qui aurait pu lui être causé du fait de la défaillance de l'AMENAGEUR.

ARTICLE 16 - ENTRETIEN DES VOIES - RESEAUX

16.1 Après la réalisation de la voirie définitive et avant la prise de possession par la ville des équipements réalisés, les voies, réseaux et espaces verts définis à l'article 15 du présent cahier des charges seront entretenus par L'AMENAGEUR. Cette obligation s'arrête en limite des terrains cédés.

Le CONSTRUCTEUR est personnellement responsable à l'égard de L'AMENAGEUR des dégradations faites aux voiries et réseaux par les entreprises ou transporteurs qui effectuent des travaux ou livrent des matériaux pour son propre compte. Il lui appartient de prendre toutes garanties à l'égard de ces tiers.

Le CONSTRUCTEUR doit imposer ses obligations et charges aux entrepreneurs participant à la réalisation de ses bâtiments et travaux par l'insertion des clauses nécessaires dans les marchés.

En cas de défaillance des entrepreneurs pour le paiement dans les trois mois des sommes qui leur sont réclamées par l'AMENAGEUR, celui-ci peut se retourner contre le CONSTRUCTEUR qui est tenu solidairement responsable des dégâts occasionnés par ses entrepreneurs.

Toute aggravation de charges provenant du fait ou de la faute d'un CONSTRUCTEUR est supportée exclusivement par lui.

16.2 Afin de garantir les éventuelles dégradations ou aggravations de charges, il est versé entre les mains du notaire, au moment de la signature de l'acte d'acquisition et en sus des

prix, frais et honoraires prévus, une somme forfaitaire de **800 euros** par lot individuel cédé.

Dans le cas de macro-lots, cette somme sera fixée entre l'Aménageur et le constructeur. Cette somme, sous réserve de complément, est destinée à payer les éventuels travaux de remise en état qui seraient la conséquence de dégradations du fait des CONSTRUCTEURS, de leurs ayants droit ou ayants cause, lors des travaux d'édification des constructions et de réalisation des jardins privatifs sur l'ensemble des lots ou îlots.

L'AMENAGEUR utilisera cette provision, en cas de défaillance du CONSTRUCTEUR, pour l'exécution des travaux de remise en état, nécessités pour la rétrocession à la VILLE.

Cette somme pourra également être mobilisée de manière solidaire et égalitaire auprès de chaque CONSTRUCTEUR de la zone pour financer les travaux de remise en état nécessités pour la rétrocession à la VILLE pour les dégradations dont les auteurs n'ont pu être identifiés.

Le reliquat, sera remboursé au CONSTRUCTEUR, avec, le cas échéant, la production des justificatifs de frais de remise en état, dès que la VILLE aura réceptionné et pris en charge les ouvrages communs, et après constat de l'achèvement des clôtures par le constructeur et la production du certificat de conformité des travaux de construction.

En cas de nécessité, sur justification, un appel de fond complémentaire pourra être effectué par l'AMENAGEUR.

CHAPITRE 2 - PRESCRIPTIONS TECHNIQUES, URBANISTIQUES ET ARCHITECTURALES
--

ARTICLE 17 - PRESCRIPTIONS GENERALES DE CONSTRUCTION

Les constructions édifiées dans la Z.A.C. doivent avoir satisfait aux obligations résultant de la législation générale de la construction (code de la construction et de l'habitation), aux règles d'urbanisme applicables à la zone, ainsi qu'aux règles inscrites dans le présent cahier des charges et ses annexes.

ARTICLE 18 - RESPECT DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Les CONSTRUCTEURS et l'AMENAGEUR s'engagent à respecter les dispositions du PLU en vigueur dans l'ensemble de ses documents constitutifs (règlements, servitudes, plans...) et toutes les modifications qui seraient éventuellement apportées à celui-ci par procédure réglementaire.

Tout CONSTRUCTEUR est réputé connaître parfaitement les obligations du PLU (règlements, servitudes, plans...), dont il est rappelé qu'il constitue un document réglementaire relevant en conséquence du régime de droit public.

ARTICLE 19 - AMENAGEMENT ET EQUIPEMENT INTERIEUR DES PARCELLES VENDUES

La réalisation des voies et réseaux intérieurs à chaque parcelle vendue et les branchements aux réseaux extérieurs exécutés par l'AMENAGEUR, incombent en tout état de cause aux CONSTRUCTEURS.

ARTICLE 20 - TRAITEMENT DES VOIES, DES ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les CONSTRUCTEURS veilleront, de manière générale, à ce que l'ensemble des voies intérieures et espaces libres des parcelles soient d'un entretien commode et aisé.

Les CONSTRUCTEURS doivent, en attendant l'exécution des travaux de construction, assurer un entretien correct de leur terrain.

ARTICLE 21 - ASPECT EXTERIEUR ET HARMONIE ARCHITECTURALE DES CONSTRUCTIONS

Les constructions édifiées sur toute parcelle doivent constituer un ensemble présentant une unité de structure et de composition. Pour ce faire, l'AMENAGEUR coordonne, avec l'architecte qu'il a désigné, les plans de masse établis par chaque CONSTRUCTEUR afin de faire respecter l'harmonie architecturale de la zone.

Le CONSTRUCTEUR s'engage :

A commencer sans délai, à partir de la signature du contrat de réservation les études du ou des bâtiments autorisés par le PLU sur le terrain qui lui est cédé,

A respecter le PLU et les prescriptions techniques, urbanistiques et architecturales correspondant à la parcelle concernée, définies en annexe 3.

A faire viser son projet de demande de permis de construire par l'architecte urbaniste concepteur de la ZAC, de manière à assurer la cohérence d'ensemble de l'opération. Le document support du visa architecte est annexé au CPAP figurant en annexe 2. Aucun permis de construire ne pourra être déposé auprès de la VILLE sans l'obtention du visa architecte.

ARTICLE 22 – GESTION DES EAUX PLUVIALES PRIVATIVES

Les eaux de pluie des constructions et de leurs abords seront gérées sur chaque parcelle privative par et à la charge de chaque CONSTRUCTEUR. Aucun rejet des eaux pluviales privatives n'est autorisé sur les ouvrages du domaine public (noues, bassin).

Le type de dispositif de gestion des eaux pluviales, son implantation et son dimensionnement (note de calcul à fournir) devront être soumis au Bureau d'étude

Hydraulique désigné par l'Aménageur pour visa préalablement au dépôt du permis de construire. Aucun permis de construire ne pourra être déposé auprès de la VILLE sans l'obtention du visa hydraulique.

Le principe de gestion des eaux pluviales est détaillé dans la note hydraulique de gestion des eaux pluviales figurant en annexe 3 du présent CCCT.

ARTICLE 23 – CLÔTURES

Le plan des clôtures sera impérativement joint aux demandes de permis de construire.

Les clôtures prévues au permis de construire doivent être réalisées, y compris le revêtement, dans l'année suivant l'occupation de la construction.

Les clôtures seront maintenues en bon état par le CONSTRUCTEUR. En cas de dégradation, cette remise en état pourra être exigée par la VILLE.

TITRE III - RÈGLES ET SERVITUDES D'INTÉRÊT GÉNÉRAL

ARTICLE 24 - PRESCRIPTIONS TECHNIQUES PARTICULIERES

24.1 Implantation des constructions

Le CONSTRUCTEUR doit, lors de l'implantation tant altimétrique que planimétrique du bâtiment, prendre en référence la cote constatée de la voirie réalisée (soit provisoire en procédant aux corrections nécessaires, soit définitive) au droit du terrain. Il est obligatoire aux CONSTRUCTEURS des lots de confier l'implantation de leur construction au géomètre-expert auteur du bornage préalable, et ce à leur frais.

24.2 Canalisations - Branchements

L'AMENAGEUR réalise sur chaque parcelle un regard pour les réseaux d'eaux usées, conformément aux prescriptions du service concessionnaire. Le CONSTRUCTEUR doit prendre toutes précautions auprès de ses entreprises afin d'exécuter dans les règles de l'art et conformément aux prescriptions des services concessionnaires, les raccordements à ces regards.

Dès signature de l'acte de vente, le CONSTRUCTEUR fait son affaire personnelle du repérage et de la conservation des branchements qui auraient été exécutés pour desservir son terrain. Il est responsable de toutes dégradations ou utilisations qui entraîneraient des conséquences dommageables pour les réseaux principaux.

Les CONSTRUCTEURS de bâtiment comportant des sous-sols doivent se prémunir des eaux pluviales en retour. En aucun cas, la responsabilité de l'AMENAGEUR ou de la VILLE ne pourra être engagée.

24.3 Travaux

Le CONSTRUCTEUR doit, suivant le planning des travaux et conformément aux dispositions des plans joints au permis de construire, se raccorder à ses frais sur les

branchements d'eaux usées, d'eau potable, de réseaux d'électricité, de téléphone réalisés par l'AMENAGEUR.

Le CONSTRUCTEUR a le droit d'ouvrir des tranchées sur son domaine privé exclusivement pour l'exécution de ses branchements et raccordements particuliers.

Ceux-ci aussi, comme les installations intérieures correspondantes, doivent respecter les lois et les règlements qui leur sont applicables et que le CONSTRUCTEUR est réputé connaître.

Il fait son affaire personnelle de tous contrats et abonnements à passer avec les services publics ou concédés.

Après remise des ouvrages, ceux-ci sont soumis au règlement applicable à chacun des réseaux.

Le CONSTRUCTEUR fait son affaire de la remise en état des sols et revêtements à l'identique après l'exécution des travaux, susceptibles de lui être réclamés par la VILLE ou les services publics. Tous travaux décidés par l'AMENAGEUR ou la VILLE dus au non-respect de ses obligations par le CONSTRUCTEUR, sont exclusivement à la charge du CONSTRUCTEUR, et supportés par lui, ce qui est expressément accepté par le CONSTRUCTEUR qui s'y oblige.

24.4 Reconnaissance des sols

L'AMENAGEUR a fait procéder à des études préliminaires de reconnaissance des sols dans le périmètre de la Z.A.C. Les études sont remises au constructeur, cependant elles ne dispensent pas celui-ci de procéder à ses propres sondages et études de sols préalablement à l'édification des constructions qu'il envisage.

Le CONSTRUCTEUR a été autorisé à pénétrer sur le terrain objet de la présente vente, en vue de la réalisation de ses études de sol, dès avant la signature de l'acte authentique.

24.5 Relations avec les autres constructeurs

Le CONSTRUCTEUR est tenu, par lui-même et par ses entrepreneurs et ouvriers, de n'imposer aux autres CONSTRUCTEURS que la gêne résultant inévitablement des travaux et de prendre toutes précautions pour que celle-ci ne soit pas aggravée.

Il est tenu à l'égard des autres CONSTRUCTEURS, de réparer tous désordres causés de son fait aux voies, réseaux et clôtures.

Il lui est interdit de créer, par lui-même ou par ses entrepreneurs et ouvriers, des dépôts de matériaux ou de gravats sur les voies ou sur les parcelles voisines, Il doit procéder dans le meilleur délai à l'enlèvement des tas de terre, gravats et déblais de toute nature existants sur son propre terrain, du fait des travaux de construction.

Il est, en particulier interdit, sur la voie publique, de gâcher du mortier et d'installer des engins de levage.

Il doit procéder au nettoyage de la chaussée autant que nécessaire ou participer aux frais occasionnés par cette opération.

24.6 Entretien extérieur des constructions

Les constructions doivent être constamment tenues en excellent état de propreté et d'entretien.

Les portes, volets, persiennes, et plus généralement les éléments extérieurs en bois, doivent être peints autant que nécessaire, de façon à maintenir l'ensemble dans un aspect soigné.

Les enduits ou peintures des murs de façades doivent être entretenus.

ARTICLE 25 – UTILISATION - ENTRETIEN DES TERRAINS A USAGE PRIVATIF ET PUBLIC

A) UTILISATION ET ENTRETIEN DES TERRAINS PRIVATIFS

1. Le CONSTRUCTEUR entretient soigneusement sa parcelle, avant, pendant et après la construction.
2. Le CONSTRUCTEUR ne peut faire aucun autre usage des terrains et des constructions que celui prévu au PLU. Le droit de jouissance du terrain oblige le CONSTRUCTEUR à ne pas nuire aux droits des autres CONSTRUCTEURS, notamment en ce qui concerne la sécurité, les nuisances de bruit et d'odeur.
3. Les espaces verts aménagés par l'AMENAGEUR sur l'emprise privative (en particulier les haies bocagères réalisées en accompagnement des clôtures) et par le CONSTRUCTEUR feront l'objet de soins d'arrosage et de tailles régulières.
4. Le CONSTRUCTEUR n'est pas autorisé à utiliser son terrain pour effectuer des dépôts de quelque nature que ce soit.
5. Les arbres de haute tige seront implantés à 2 mètres minimum des limites parcellaires. Les haies entretenues à moins de 2 mètres de hauteur devront être implantées à 50 cm minimum des limites parcellaires, être régulièrement taillées et ne pas déborder sur les parcelles ou emprises de voirie et espaces publics.

B) CONDITIONS DE GESTION DES INSTALLATIONS COMMUNES ET OUVRAGES COLLECTIFS

1. L'emprise des voies, places, passages piétons, espaces libres et de stationnement collectif, demeure affectée à la circulation publique.
La VILLE, qui a approuvé le traité de concession signé avec l'AMENAGEUR par délibération du Conseil Municipal en date du 12 décembre 2013, assurera l'entretien des voies et espaces libres au fur et à mesure de leur classement par la VILLE dans le domaine communal.

La présente clause ne peut faire obstacle d'une part, aux dispositions de l'article 15, d'autre part à la responsabilité décennale des entrepreneurs ayant exécuté les ouvrages ou obligations contractuelles qui leur incombent jusqu'à la réception des travaux.

ARTICLE 26 - DISPOSITIONS VISANT LA BONNE TENUE DU QUARTIER

En raison du nombre de logements prévus dans la Z.A.C, les règles suivantes s'appliquent à tout acquéreur de terrain comme à tout occupant de logement :

1. **Les lots 45 à 55 présenteront leurs containers d'ordures ménagères le / les jour(s) de ramassage sur l'aire de collecte prévue à cet effet située le long du lot 44 à l'entrée de la venelle. Une fois le ramassage effectué, chaque acquéreur a l'obligation de ramener ses containers dans sa propriété.**

Les lots 39 à 44, 56 à 64 et les ilots D, E, F se conformeront aux règles de collecte des ordures ménagères déterminés par le gestionnaire de la collecte.

2. Il est interdit de modifier l'écoulement de l'eau de ruissellement des pluies, et notamment d'entraver l'obligation pour chacun de recevoir les eaux provenant du fond supérieur,

3. Il est interdit d'étendre du linge aux fenêtres, balcons ou terrasses, dans les jardins individuels entre maison et voie d'accès, ainsi que sur toutes les parties communes. Il est toléré de le faire dans la partie du jardin non visible des voies publiques à condition que cet étendage soit discret et qu'en aucun cas il ne dépasse la hauteur maximale admise pour les haies.

En ce qui concerne les immeubles collectifs, il est interdit de faire sécher du linge sur les balcons.

4. Toute publicité ou affichage est interdit, sous réserve des exceptions suivantes :

- a) Panonceaux indiquant qu'une construction est à louer ou à vendre,
- b) Panneaux de chantier des constructeurs ou de l'aménageur,
- c) Panneaux de commercialisation de l'AMENAGEUR.
- d) Les plaques de professions libérales

5. Bruits : d'une manière générale, le CONSTRUCTEUR doit respecter la tranquillité du voisinage et du quartier.

6. Antennes : toute installation d'antenne sur les bâtiments sera réalisée de façon discrète.

Le diamètre des paraboles devra être inférieur à 1m² sur les pavillons, elles doivent être discrètes et dans la mesure du possible non visible de la voirie. Les paraboles sont interdites sur les balcons et appuis de fenêtres.

Publicité, éclairage : compte tenu de leur importance pour la tenue du nouveau quartier tout projet de panneaux publicitaires relatifs à l'exercice d'une profession à l'intérieur des secteurs d'habitation est interdit.

7. Assurance contre l'incendie : le CONSTRUCTEUR doit contracter une assurance incendie et recours des tiers pour les constructions édifiées sur son terrain.

ARTICLE 27 - LITIGE ENTRE LES CONSTRUCTEURS

Les dispositions contenues au présent cahier des charges feront loi, tant entre l'AMENAGEUR et le CONSTRUCTEUR, qu'entre les différents autres CONSTRUCTEURS.

L'AMENAGEUR subroge le CONSTRUCTEUR dans tous ses droits ou actions, de façon que tout propriétaire puisse exiger des autres l'exécution des conditions imposées par le présent cahier des charges.

Tout propriétaire peut demander l'application des règles de droit privé incluses dans le présent cahier des charges à l'encontre d'un propriétaire défaillant. En cas de transgression et de différent, le Tribunal de Grande Instance de La Rochelle est compétent pour connaître de toute action en exécution forcée ou en dommages et intérêts.

ARTICLE 28 - ACHEVEMENT DE LA Z.A.C

A compter de l'achèvement de la Z.A.C, le présent cahier des charges deviendra caduc conformément aux dispositions de l'article L 311-6 du code de l'urbanisme issu de la loi n° 2000-1208 du 13 Décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain. Les règles de droit privé incluses dans le présent cahier des charges sont permanentes et ne deviendront pas caduques au moment de la suppression de la zone.

ARTICLE 29 – ARTICLE L311-6 DU CODE DE L'URBANISME

Le présent cahier des charges de cession de terrain est délivré en application de l'article L 311-6 du Code de l'Urbanisme et est approuvé par le Maire lors de chaque cession. La seule reproduction ou mention d'un document d'urbanisme dans un cahier des charges ne confère pas à ce document ou règlement un caractère contractuel.

ARTICLE 30 - ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des clauses du présent cahier des charges, l'AMENAGEUR fait élection de domicile en l'étude du Notaire dépositaire dudit cahier.

ARTICLE 31 – CONDITIONS DE LA CESSION

Conformément aux dispositions du décret n° 55-216 du 3 Février 1955 et du décret n° 86-517 du 14 Mars 1986, le présent cahier des charges de cession devra obligatoirement être annexé à l'acte de cession du terrain.

Fait à ECHILLAIS,

Le

Le Constructeur

L'Aménageur

Le Maire

FICHE DE LOT

Cadre 1 – Identification du terrain

Adresse du terrain : Commune d'ECHILLAIS ZAC multi-sites de la Tourasse

Lot n°

Superficie: m²

Identité du CONCESSIONNAIRE

NEXITY FONCIER CONSEIL

Agence domiciliée : 21 bis rue de Chaumont – 86 000 POITIERS

Tél : 05-49-00-29-13

Fax : 05-49-00-29-14

Identité du CONSTRUCTEUR

NOM – Prénom :

Adresse :

Tél fixe :

Tél portable :

Cadre 2 – Dispositions d'urbanisme applicables au terrain

Le PLU de la Commune d'ECHILLAIS a été approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 19 mars 2004 et modifié le 28 février 2012.

Le Terrain présentement vendu se situe en zone AU du PLU. La construction à édifier sur le terrain présentement vendu devra respecter les articles du règlement de cette zone du PLU, ainsi que les prescriptions architecturales et paysagères du quartier annexées au présent CCCT, dont certaines peuvent être plus restrictives que le PLU.

Cadre 3 – Dispositions relatives à la densité

La Surface de Plancher maximum susceptible d'être édifiée sur la parcelle affectée au terrain vendu est de m².

Le demandeur est avisé que l'utilisation effective de la constructibilité n'est possible que si le projet respecte les servitudes d'utilité publique, et les règles d'urbanisme applicables au lot.

A le

LE CONSTRUCTEUR
(Mention 'Lu et approuvé' et signature)

L'AMENAGEUR
(Mention 'Lu et Approuvé' et signature)

Approuvé en Mairie d'ECHILLAIS, LE MAIRE
Le.....

ECHILLAIS
ZAC de la « Tourasse »
Tranche 2 - PHASE 1
Lots 39 à 64 et ilots D,E et F

**NOTE RELATIVE A LA GESTION DES EAUX
PLUVIALES SUR LES PARCELLES PRIVATIVES**



INGÉNIERIE
MAÎTRISE D'ŒUVRE
INFRASTRUCTURE
AMÉNAGEMENT URBAIN

55 B RUE GASTON BOULET
76380 BAPEAUME LES ROUEN

TEL : 02.32.82.36.81
FAX : 02.35.76.96.50
CONTACT@INFRASERVICES.FR

I- Objet

La présente note a pour but d'expliquer sommairement le principe hydraulique général du projet et de présenter en détail les modalités de gestion des eaux pluviales des parcelles privées. Ce document est rédigé comme un guide à la conception mais n'est en aucun cas un document contractuel de dimensionnement.

L'ensemble du dimensionnement et des travaux reste sous la responsabilité des acquéreurs des parcelles et de leurs maîtres d'œuvre.

II- Contexte général

La gestion des eaux pluviales du projet est basée sur un principe de gestion intégrée. Les eaux de ruissellement sont collectées, stockées et infiltrées au plus proche du lieu de précipitation. La gestion des eaux de ruissellement est ainsi basée sur un principe de 0 rejet et prend en compte la pluviométrie la plus défavorable de période de retour centennale. L'intégralité des eaux de ruissellement est infiltrée naturellement dans le sol, sans aucun rejet vers le réseau ou le milieu naturel à l'aval.

Sur le domaine public, les eaux de ruissellement sont collectées naturellement, par ruissellement vers deux types d'ouvrages positionnés au niveau des espaces verts du projet :

- Les noues ;
- Les espaces verts creux.

Ces ouvrages permettent de collecter, stocker puis intégralement infiltrer les eaux de ruissellement.

Nota : Il n'y a pas de réseau ou de branchement d'eau pluvial enterré sur le domaine public, hormis ponctuellement en traversée de voirie.

Sur le domaine privé, de la même manière que sur l'espace public, la gestion des eaux pluviales sera basée sur un principe de 0 rejet et donc sur une gestion **à la parcelle**. L'intégralité de la pluviométrie centennale sera ainsi stockée et intégralement infiltrée sur chaque parcelle. Un trop plein éventuel en cas d'évènement pluvieux exceptionnel est accepté sur le domaine public.

L'ensemble de ces aménagements hydrauliques est conforme au dossier loi sur l'eau approuvé par arrêté préfectoral.

III- Modalités de gestion des eaux pluviales des parcelles privées

Chaque acquéreur a l'obligation réglementaire de gérer 100% des eaux pluviales de l'épisode pluvieux de référence (pluviométrie centennale), sur sa parcelle, **il est formellement interdit de rejeter directement ses eaux pluviales dans les ouvrages publics longeant la voirie.**

Conformément au Dossier loi sur l'eau de l'opération, Chaque acquéreur aura l'obligation de mettre en place un ouvrage dimensionné pour pouvoir stocker et infiltrer le volume d'eau correspondant à une **pluviométrie centennale sur 3h de 46,05 mm** ruisselant sur les surfaces imperméabilisées de sa parcelle, à savoir les toitures, terrasses, accès garages, abri de jardin, etc.

La vidange des ouvrages devra être réalisée par infiltration naturelle dans le sol, la perméabilité prise en compte est de **4.10^{-6} m/s (moyenne des valeurs d'infiltration réalisées sur la tranche 2 - phase 1 de la ZAC).**

Il est extrêmement important que le volume dans la zone d'infiltration permette de gérer 100% de l'épisode pluvieux de référence pris sur les toitures et toutes surfaces imperméabilisées. En effet le système pour qu'il soit viable comprend d'une part un stockage, puis une infiltration. L'ouvrage devra donc être dimensionné, d'une part pour pouvoir stocker 100% des eaux pluviales, mais ensuite pour pouvoir assurer la vidange dans un délai raisonnable. Or le temps de vidange est proportionnel à la perméabilité, il faut donc adapter la surface pour obtenir un temps de vidange compatible.

Les eaux pluviales seront donc collectées dans des regards en pied de chute des descentes pluviales et par caniveau ou noue pour les accès garage et terrasse avant d'être évacuées dans une zone de stockage et d'infiltration. Un trop plein vers le domaine public devra être réalisé afin d'évacuer la surverse en cas d'éventuel épisode pluvieux exceptionnel supérieur à la pluviométrie centennale.

Gestion des eaux pluviales sur les parcelles privées ZAC de la « Tourasse » –Tranche 2 - PHASE 1

Les solutions de stockage et d'infiltration en espace vert (noue, espace vert creux, Echelles d'eau) sont à privilégier car elles sont plus simples à mettre en œuvre et plus économiques.

Pour les autres solutions, les matériaux utilisés pour la zone d'infiltration sont laissés à l'appréciation de l'acquéreur, mais on préférera des matériaux normalisés issus de carrières agréées, comme par exemple des graves drainantes 40/70 ou 20/60 avec un indice de vide de 30% minimum (voir les informations du fournisseur). Ces matériaux drainants seront entourés d'un géotextile évitant toute migration de la terre dans les matériaux drainants et offriront à moindre coût un volume de stockage enterré. Un drain d'épandage devra permettre de disperser les eaux de toitures et de la terrasse dans la zone d'infiltration et un regard sera obligatoirement installé pour permettre le contrôle et l'entretien des ouvrages ainsi que la surverse exceptionnelle vers le domaine public.

Il est également possible de mettre en place des techniques mixte, une part des eaux de ruissellement pouvant être stockées et infiltrées dans des ouvrages enterrés (tranchées drainantes, massifs drainants, SAUL (Structures Alvéolaires Ultra Légères)) et l'autre part pouvant être acheminée par surverse au niveau d'un ouvrage à ciel ouvert (noue, espace vert creux, Echeld'O).

Le projet de gestion des eaux pluviales doit être établi dès la demande de permis de construire et s'accompagne d'un travail de calage altimétrique du logement de façon à vérifier que celui-ci ne se trouve en aucun cas plus bas que les niveaux d'entrées charretières mis en œuvre sur le domaine public (sauf cas particulier). Ce calage altimétrique conditionne le rapport hauteur/surface de la zone d'infiltration, la surface étant conditionnée par le volume à stocker, le matériau utilisé et la durée (coefficient d'infiltration dans le sol).

Obligations de l'acquéreur :

Les contraintes et objectifs de gestion des eaux pluviales à la parcelle sont à la charge de l'acquéreur. Il doit fournir, au moment du dépôt de son permis de construire, une note de calcul de dimensionnement hydraulique des ouvrages de gestion des eaux pluviales privés ainsi qu'un plan masse détaillant la gestion des eaux pluviales de sa parcelle et l'implantation des ouvrages hydrauliques dans son dossier de permis de construire, notamment la cote et localisation du rejet exceptionnel sur le domaine public.

Gestion des eaux pluviales sur les parcelles privatives ZAC de la « Tourasse » –Tranche 2 - PHASE 1

Nota : en cas de rejet exceptionnel impossible sur le domaine public du fait d'une parcelle située en contre-bas, l'acquéreur devra prévoir en plus de ses ouvrages de gestion de la centennale, la mise en place d'un merlon de 15cm en limite de propriété au niveau du point bas afin d'éviter le déversement exceptionnel sur le domaine privé mitoyen.

Au moment des dépôts de permis de construire, une mission d'avis sur PC est confiée par l'aménageur à INFRA Services pour vérifier l'ensemble des dispositifs de gestion des eaux pluviales à la parcelle et leur conformité avec la stratégie de gestion des EP mise en œuvre sur le lotissement.

De plus, un contrôle a posteriori pourra être effectué sur la parcelle à la demande de l'aménageur pour s'assurer que les volumes de stockage mis en œuvre sur les parcelles privées sont conformes à ceux prévus par la note de dimensionnement des ouvrages hydrauliques.

Les ouvrages hydrauliques mis en œuvre sur les parcelles privées seront notifiés dans les actes de vente des parcelles (actes notariés) afin de faire porter à connaissance la méthode de gestion pluviale à la parcelle.

IV- Exemples d'ouvrages et de dimensionnements

Les schémas et calculs ci après ne constituent que des exemples de mises en œuvre et de dimensionnement d'un cas particulier.

Ils n'engendrent en aucun cas la responsabilité d'INFRA Services sur l'aménagement d'une quelconque parcelle de l'opération.

Tout acquéreur doit impérativement fournir dans le cadre du permis de construire une note complète adaptée à l'aménagement qu'il envisage (surface imperméabilisée, coefficient de perméabilité, solution choisie, cotation...).

Les acquéreurs sont soumis à une obligation de résultat. L'acquéreur peut proposer toute autre solution technique variante à condition de respecter les impératifs de fonctionnement et les données initiales du projet.

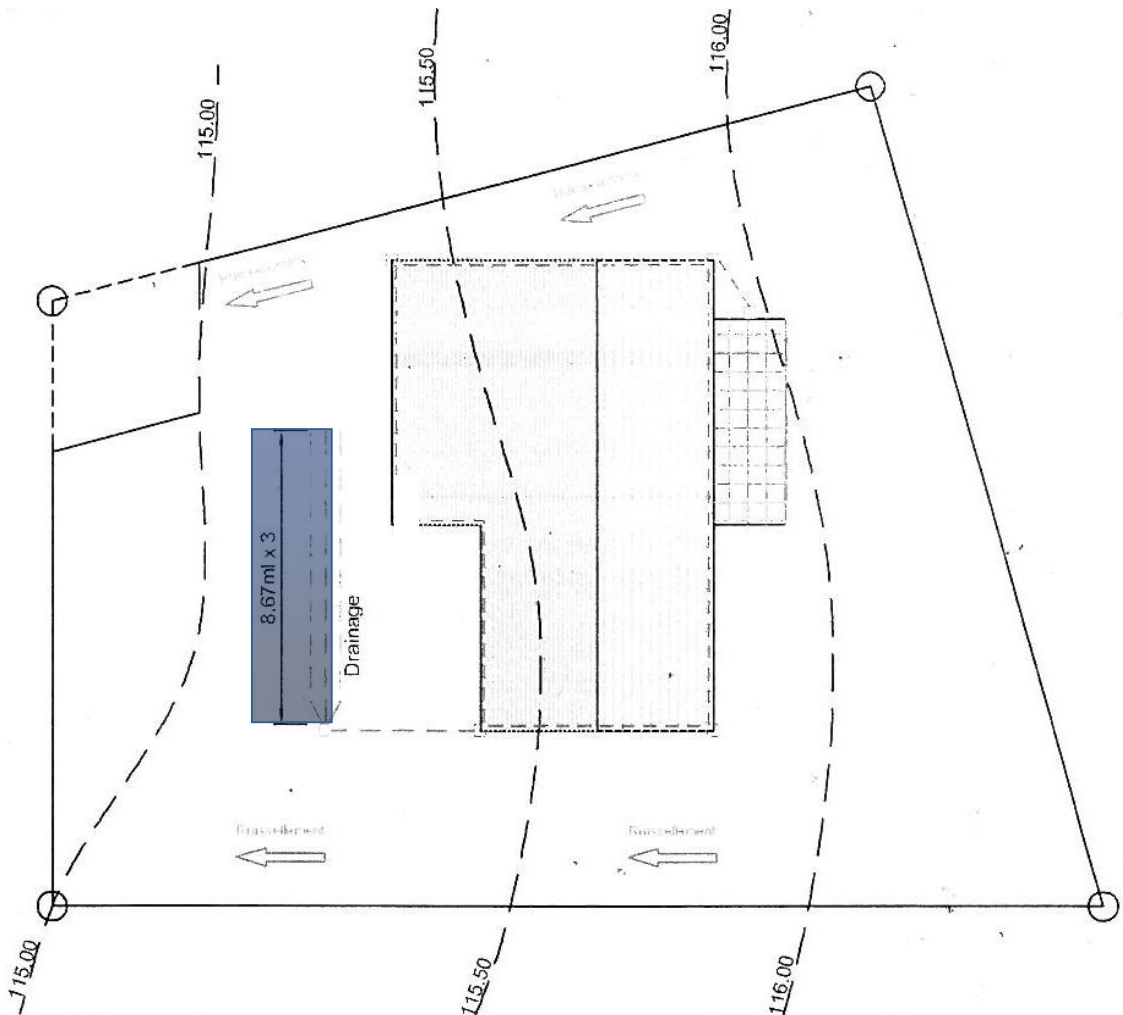
Le Maître d'œuvre en charge du VISA des permis de construire se réserve le droit durant l'instruction d'apporter un avis défavorable en cas de non respect des présentes préconisations.

***Attention** : la mauvaise conception de la zone d'infiltration ou sa mauvaise réalisation en cas de sinistre ou de dommages aux tiers mettra en cause la responsabilité du concepteur, du constructeur, des entrepreneurs et du propriétaire suivant le cas.*

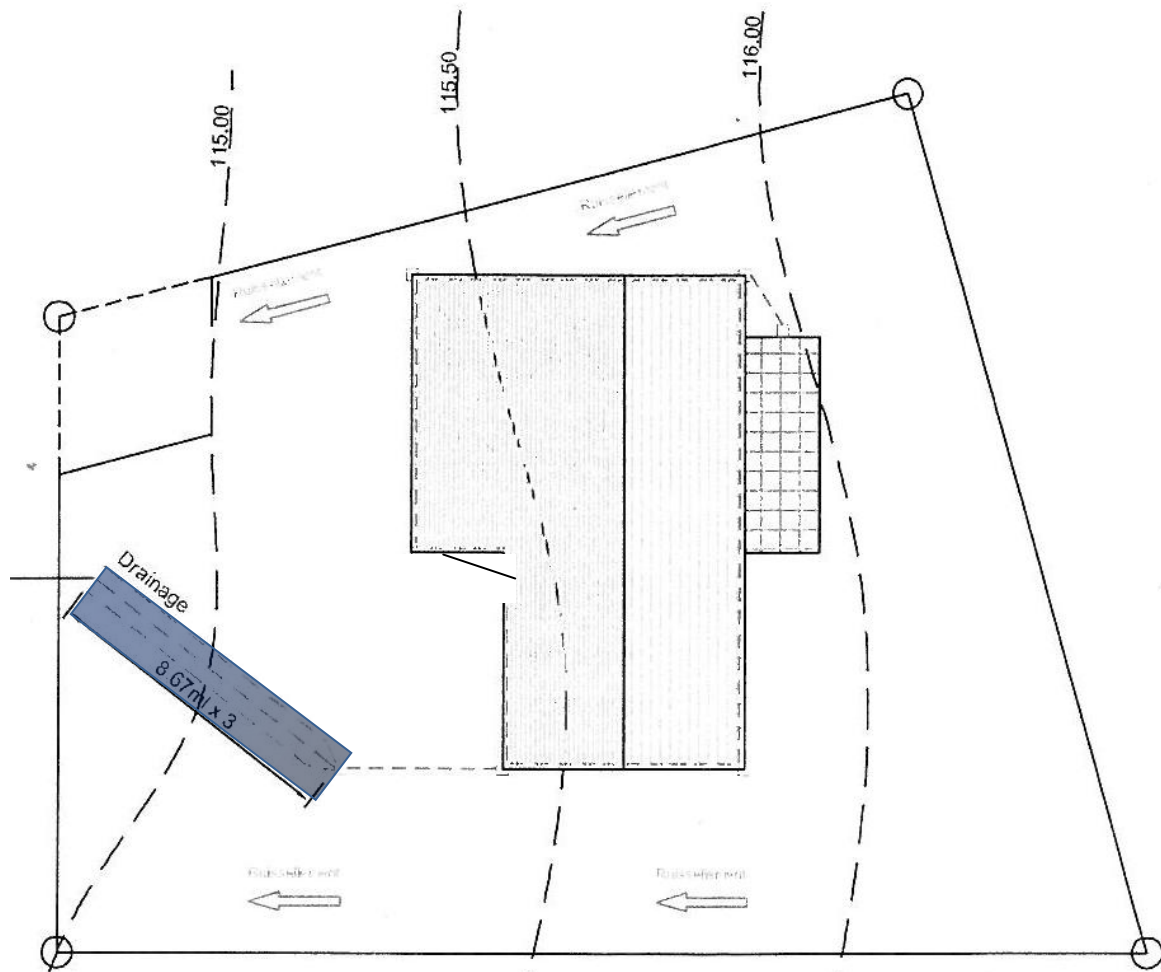
Positionnement des ouvrages de stockage et infiltration

Afin de maximiser les volumes de stockage des ouvrages de gestion des eaux pluviales et diminuer les coûts de mise en œuvre, il est conseillé d'adapter leur positionnement à la topographie de la parcelle. En effet, plus la zone de localisation de l'ouvrage est plane, plus sa mise en œuvre sera simple et son volume pourra être optimisé. Il est donc conseillé de positionner l'ouvrage parallèlement aux courbes de niveau du terrain et à une distance de 2m minimum des habitations.

Bon positionnement des ouvrages de stockage et d'infiltration (parallèle aux courbes de niveaux).



Mauvais positionnement de l'ouvrage de stockage et d'infiltration



Noues et espaces verts creux

Les noues et espaces verts creux sont les solutions les moins coûteuses et les plus simples à mettre en œuvre. La création d'une légère dépression (généralement jusqu'à 40 cm) sur tout ou partie de l'espace vert de la parcelle va permettre de stocker et infiltrer les eaux de ruissellement. Dans certain cas, la création d'un merlon peut à elle-seule permettre d'obtenir le volume de stockage nécessaire.

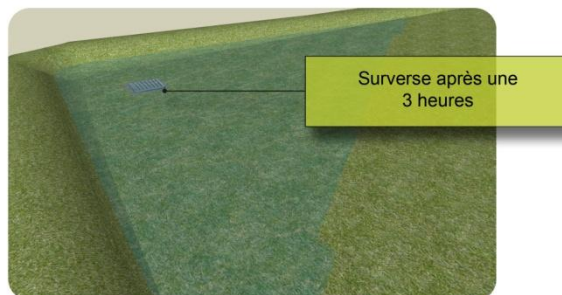
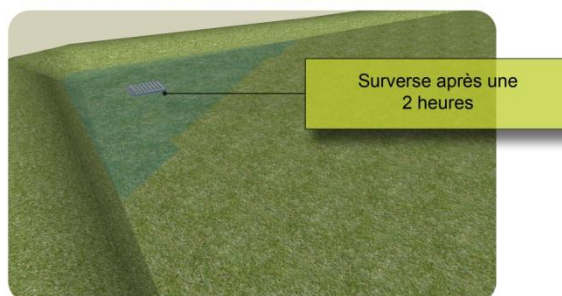
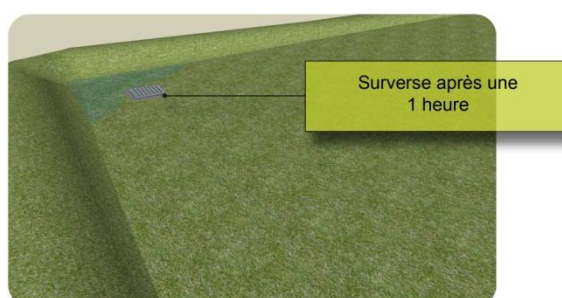
Une note de calcul d'aide au dimensionnement des noues et espaces verts creux est donnée ci-après.

Gestion des eaux pluviales sur les parcelles privées ZAC de la « Tourasse » –Tranche 2 - PHASE 1

Exemple avec merlon en périphérie créant un espace vert creux



Gestion d'une précipitation centennale
avec système de surverse géré à la parcelle



Calcul de dimensionnement de la zone d'infiltration Noue et Espace vert creux d'infiltration

Lot n°M.....

Paramètres initiaux :

Perméabilité du sol : $Pe = 4 \times 10^{-6} \text{ m/s} = 0,000004 \text{ m/s}$

Hauteur de pluie : $h = 46,05 \text{ mm} = 0,04605 \text{ m}$

Calcul de la surface active :

$S_{\text{active}} = \text{surface toiture} + \text{surface annexe}$

La surface de toiture correspond à la projection horizontale au sol des toitures. Les surfaces annexes sont les surfaces des garages, des terrasses et autres surfaces imperméabilisées.

$S_{\text{active}} = \quad \quad \quad \text{m}^2$

Calcul du volume d'eau à gérer :

$V_{\text{eau}} = S \times h$

h correspond à la hauteur de la pluie (en m)

$V_{\text{eau}} = \quad \quad \quad \text{m}^3$

Calcul du volume de l'ouvrage :

$V_{\text{espace d'infiltration}} = (((f + (3P + f)) \times P) / 2) \times L$

f correspond à la largeur du fond du bassin d'infiltration (en m)

P correspond à la profondeur du bassin (en m)

L correspond à la longueur du bassin

$V_{\text{espace d'infiltration}} = \quad \quad \quad \text{m}^3$

Nota : les pentes du bassin d'infiltration sont de type 3/2 (3 horizontal pour 2 vertical) pour faciliter son entretien. La profondeur du bassin d'infiltration ne devra pas être supérieure à 0.6 m.

Calcul de la surface d'infiltration :

$S_{\text{espace d'infiltration}} = V_{\text{eau}} / P$

P correspond à la profondeur du bassin d'infiltration (en m)

$S = \quad \quad \quad \text{m}$

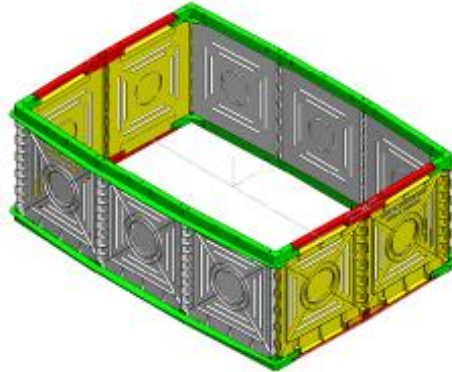
Vérification du temps de vidange :

$t = V_{\text{eau}} / ((S_{\text{espace d'infiltration}} \times Pe \times 3600))$

$t = \quad \quad \quad \text{h}$

Les Echelles d'eau

Le fonctionnement des échelles d'eau est basé sur le même principe que les noues et espaces verts creux. Cette solution consiste à la mise en œuvre de casiers de stockage en série qui permettent de stocker et infiltrer les eaux de ruissellement issues des surfaces imperméabilisées de la parcelle. Ces ouvrages, positionnés au point bas de la parcelle, pourront être plantés et constitueront une haie séparative en limite de propriété.



Chaque module a une longueur de 1m, une largeur de 0,7m et une hauteur de 0,4m. Une ouverture de 5cm sera réalisée pour permettre la surverse dans le module positionné directement à l'aval. La hauteur utile de stockage sera donc de 0,35m. Les parois de chaque module sont par ailleurs percées ce qui permet de favoriser l'infiltration horizontale.

Exemple de positionnement des Echelles d'eau



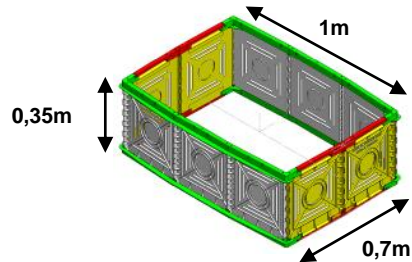
Calcul de dimensionnement des Echelles d'eau

Lot n°.....M.....

Paramètres initiaux :

Perméabilité du sol : $Pe = 4.10^{-6} \text{ m/s} = 0,000004 \text{ m/s}$
Hauteur de pluie : $h = 46,05 \text{ mm} = 0,04605 \text{ m}$

Dimensions modules : $l = 1\text{m}$
 $L = 0,7\text{m}$
 $H = 0,35\text{m}$
 $V_{\text{module}} = 0,25 \text{ m}^3$



Calcul de la surface active :

$S_{\text{active}} = \text{surface toiture} + \text{surface annexe}$

La surface de toiture correspond à la projection horizontale au sol des toitures.
 Les surfaces annexes sont les surfaces des garages, des terrasses et autres surfaces imperméabilisées.

$S_{\text{active}} = \quad \quad \quad \text{m}^2$

Calcul du volume d'eau à gérer :

$V_{\text{eau}} = S \times h$

h correspond à la hauteur de la pluie (en m)

$V_{\text{eau}} = \quad \quad \quad \text{m}^3$

Calcul du volume des Echeld'O :

Linéaire de module à implanter (= nombre de modules) :

$L_{\text{modules}} = V_{\text{eau}} / V_{\text{module}}$

$L_{\text{modules}} = \dots\dots\dots / 0,25 = \dots\dots\dots\text{m}$

Calcul de la surface d'infiltration :

$S_{\text{inf}} = L_{\text{modules}} \times 0,7$

$S_{\text{inf}} = \dots\dots\dots\text{m}^2$

Vérification du temps de vidange :

$t = V_{\text{eau}} / ((S_{\text{inf}} \times Pe \times 3600))$

$t = \dots\dots\dots\text{h}$

Tranchées drainantes, massifs drainants et SAUL

Tranchées drainantes et massifs drainants :

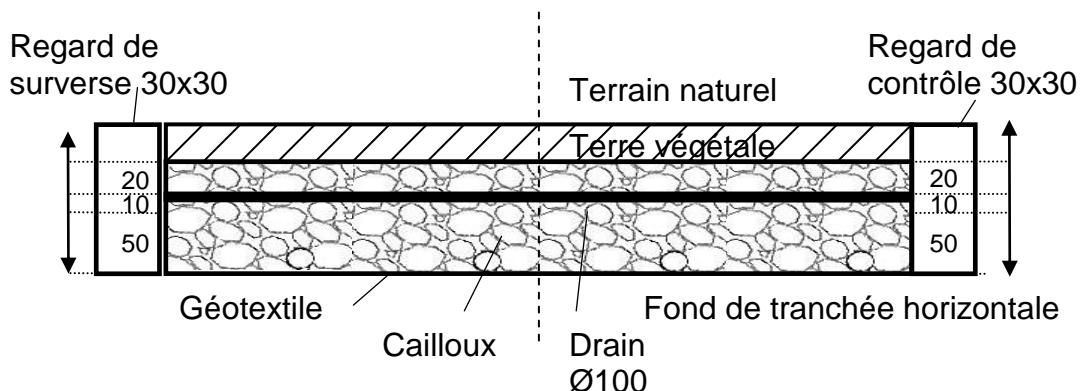
Les tranchées drainantes et les massifs drainants fonctionnent sur le même principe. Ces ouvrages enterrés sont constitués d'une couche de matériau drainant (en général grave drainante) possédant un indice de vide important (généralement 30%). La couche de grave drainante, enveloppée d'un géotextile, va permettre de stocker et infiltrer les eaux de ruissellement.

Ces ouvrages, réalisés sur fond plat, pourront être positionnés sous les espaces verts ou espaces minéralisés (entrées charretières). Dans ce dernier cas, la grave drainante pourra également former la couche de constitution de l'entrée charretière.

Coupe sur tranchée drainante

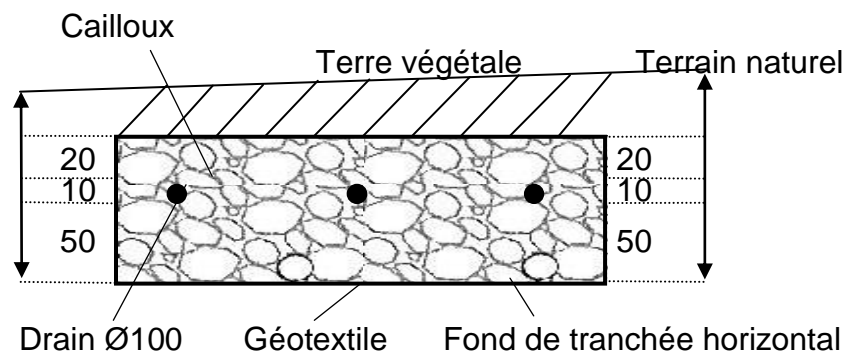


Coupe longitudinale type de massif drainant



Gestion des eaux pluviales sur les parcelles privées
ZAC de la « Tourasse » –Tranche 2 - PHASE 1

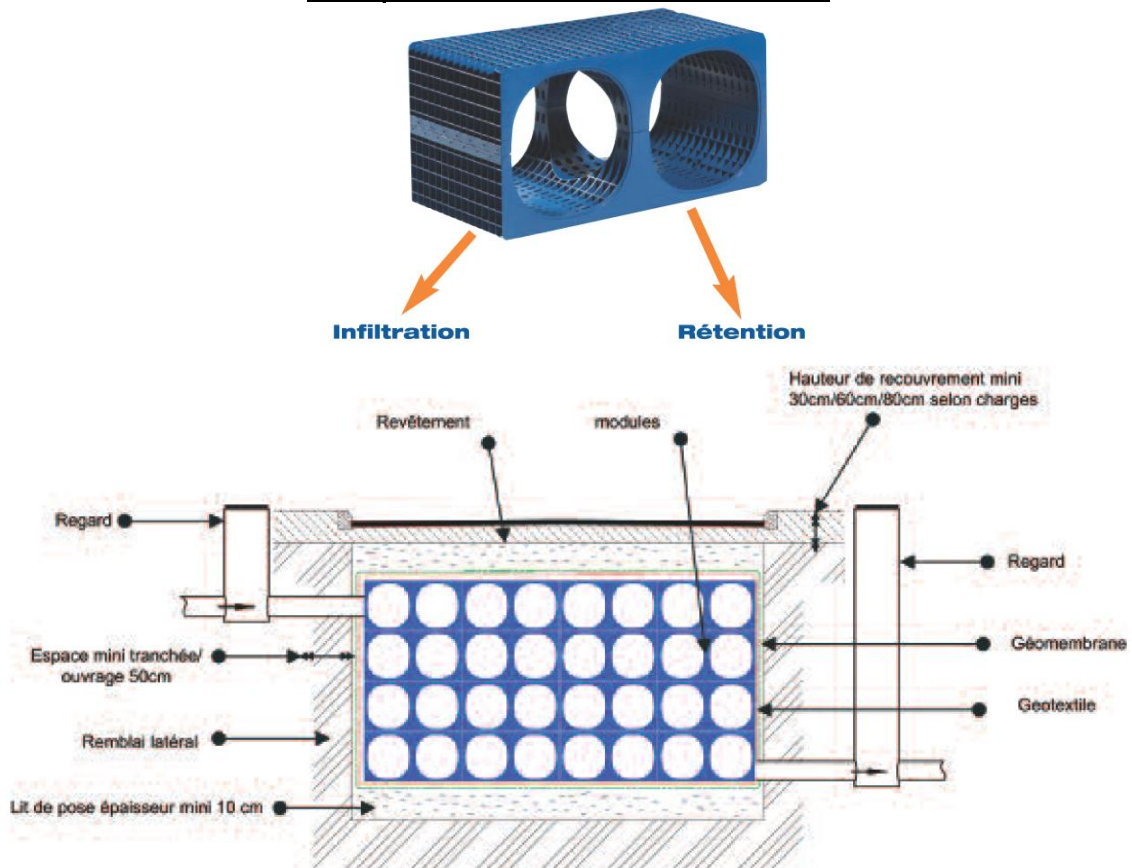
Coupe transversale type d'un massif drainant



SAUL (Structures Alvéolaires Ultra-Légères) :

Les SAUL ont un fonctionnement similaire à celui des massifs drainants. Cependant, ces ouvrages sont composés de plusieurs modules de dimensions variables. Ces modules, d'un indice de vie de 95 % forment une structure enterrée permettant le stockage et l'infiltration des eaux de ruissellement.

Exemples de modules (Source : Wavin)



Ces ouvrages sont également réalisés sur fond plat, dans des zones non-carrossables (espaces verts, cheminements piétons, etc.).

Calcul de dimensionnement des massifs drainants, tranchées drainantes et SAUL (*Structures Alvéolaires Ultra-Légères*)

Lot n°M.....

Paramètres initiaux :

Perméabilité du sol : **Pe** = 4×10^{-6} m/s = 0,000004m/s
Hauteur de pluie : **h** = 46,05 mm = 0,04605m
Surface de toiture : **St** =m² (*projection horizontale au sol des toitures*)
Surfaces annexes : **Sa** =m² (*surfaces des garages, des terrasses et autres surfaces imperméabilisées*)

Indice de vide du matériau drainant : **i** = (*voir prescriptions du fournisseur*)
Épaisseur de la zone d'infiltration : **E** =m (*épaisseur du matériau drainant souhaitée*)
Largeur de la zone d'infiltration souhaitée : **I** =m

Calcul de la surface active :

$$S_{\text{active}} = \text{surface toiture} + \text{surface annexe} = St + Sa$$

La surface de toiture correspond à la projection horizontale au sol des toitures.

Les surfaces annexes sont les surfaces des garages, des terrasses et autres surfaces imperméabilisées.

$$S_{\text{active}} = \quad \quad \quad \text{m}^2$$

Calcul du volume d'eau à gérer :

$$V_{\text{eau}} = S_{\text{active}} \times h \text{ (en m)}$$

$$V_{\text{eau}} = \quad \quad \quad \text{m}^3$$

Calcul du volume de la zone d'infiltration :

$$V_{\text{massif drainant}} = V_{\text{eau}} / i \text{ (indice de vide)}$$

$$V_{\text{massif drainant}} = \quad \quad \quad \text{m}^3$$

Calcul de la surface de la zone d'infiltration :

$$S_{\text{zone infiltration}} = V_{\text{massif drainant}} / E$$

$$S_{\text{zone infiltration}} = \quad \quad \quad \text{m}^2$$

Vérification du temps de vidange :

$$t = V_{\text{eau}} / ((S_{\text{inf}} \times Pe \times 3600))$$

$$t = \quad \quad \quad \text{h}$$

***Cahier des Prescriptions Architecturales et Paysagères
(CPAP)***

**ZAC de la TOURASSE
17620 ECHILLAIS**

Tranche 3 – lots 65 à 113

18 Janvier 2018

MAITRE D'OUVRAGE
NEXITY FONCIER CONSEIL
21 bis rue de Chaumont
86 000 POITIERS

ARCHITECTES / URBANISTES
J.F. CAMUS et H. de FOLMONT
44, rue du Jardin Public
33 000 BORDEAUX

PREAMBULE

Le Cahier des Prescriptions Architecturales et Paysagères a pour objet de déterminer les règles de construction imposées dans le cadre de la réalisation de la tranche 3 de la ZAC de la Tourasse comprenant les lots à bâtir 65 à 113 inclus.

Il devra obligatoirement être inséré dans tout acte translatif ou locatif qu'il s'agisse d'une première vente ou location, de revente ou de locations successives. Ce Cahier des Prescriptions Architecturales et Paysagères intérieur et ses annexes, ainsi que le plan de composition viennent en complément des autres législations relatives à l'occupation des sols et notamment celles propres au secteur du P.L.U. en vigueur auquel il convient de se référer.

Avant tout dépôt de permis de construire, les projets seront soumis à l'approbation de l'architecte urbaniste concepteur de la ZAC – SELARL d'architecture Hubert de Folmont et Jean-François Camus domiciliée 44, rue du Jardin Public 33000 BORDEAUX ou tout autre prestataire qui s'y substituerait, de manière à assurer la cohérence architecturale de l'ensemble de l'opération.

Le projet d'aménagement du quartier de la Tourasse a fait l'objet d'une démarche particulière de prise en compte de l'environnement. Un document appelé REFERENTIEL DE L'AMENAGEMENT est consultable en Mairie.

> Qu'est-ce que le Cahier des Prescriptions Architecturales et Paysagères ?

L'instruction des Permis de construire dans la ZAC est opérée selon deux documents :

- ▶ en premier lieu le Plan Local d'Urbanisme (PLU) ;
- ▶ en second lieu le présent Cahier de Prescriptions Architecturales et Paysagères ;

Document approuvé par le Conseil Municipal, le Cahier de Prescriptions Architecturales et Paysagères devra être respecté pour l'établissement des projets de constructions. Le CPAP vous est remis avec le Cahier des Charges de Cession des Terrains (CCCT) lors de votre réservation d'un lot.

> Comment lire le CPAP ?

Le document reprend, même s'il n'y a pas de prescription, le sommaire des articles du PLU. Aussi, pour relever les règles à respecter, il vous suffit de mettre côte à côte l'article du PLU avec l'article correspondant du CPAP.

Les prescriptions du CPAP sont toujours plus restrictives que celles du PLU, qui sont elles plus générales.

> Modalités de suivi

Le VISA

Afin d'assurer la cohérence entre les exigences architecturales et paysagères du quartier et chaque projet de construction, **l'architecte conseil de la ZAC** donne un avis sur chaque dossier de demande de permis de construire en préalable à son dépôt pour instruction.

La conformité du dossier aux prescriptions du présent CPAP donne lieu à l'apposition du visa de l'architecte conseil. **L'obtention du visa est obligatoire pour pouvoir déposer un dossier de demande de permis de construire en mairie.**

> Modalités du contrôle par l'architecte-conseil de la ZAC

Se reporter à la notice jointe en annexe

SOMMAIRE

PARTIE 1 : PRINCIPES D'ORGANISATION ET DE FONCTIONNEMENT DU QUARTIER

Principes d'urbanisme du quartier
Plan d'organisation du quartier
Plan de la 3ème tranche

PARTIE 2 : PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES et PAYSAGERES

ARTICLE 1 : Type d'occupation ou d'utilisation du sol interdites
ARTICLE 2 : Type d'occupation ou d'utilisation du sol soumises à des conditions particulières
ARTICLE 3 : Accès et voirie
ARTICLE 4 : Desserte par les réseaux
ARTICLE 5 : Caractéristique des terrains
ARTICLE 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
ARTICLE 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
ARTICLE 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
ARTICLE 9 : Emprise au sol
ARTICLE 10 : Hauteur maximum des constructions
ARTICLE 11 : Aspect extérieur
ARTICLE 12 : Stationnement
ARTICLE 13 : Espaces libres et plantations
ARTICLE 14 : Coefficient d'occupation du sol

ANNEXE 1 : Palette végétale recommandée
ANNEXE 2 : Notice pour le visa architectural
ANNEXE 3 : Schéma des contraintes urbaines
ANNEXE 4 : Note de gestion des eaux pluviales

PARTIE 1 : PRINCIPES D'ORGANISATION ET DE FONCTIONNEMENT DU QUARTIER

PRINCIPES D'URBANISME DU QUARTIER

La coulée verte, un élément paysager important comme élément de greffe urbaine, de lieu de vie et de gestion hydraulique.

Le principe de la composition urbaine s'articule autour de l'axe entre les deux points significatifs de la commune que sont le Pont Transbordeur et l'Église.

Conjonction d'une topographie naturelle et de dispositions historiques d'aménagement, cet axe sera parallèle à la rue de la Renaissance, créant un pendant calme et doux à cette voie de circulations automobiles.

Véritable élément de greffe, cette colonne vertébrale est le support des liaisons douces qui permettront de sillonner la commune de demain, du nord au sud : le mail piéton.

Cet espace généreux est conçu de sorte à développer la flore et la faune locale (rôle de « corridor écologique ») tout en limitant l'entretien. Il sera rythmé par différentes séquences :

- Des espaces de largeur plus importante sous forme de prairies naturelles, au sein desquelles des passages pour les piétons pourront être dessinés par une simple tonte.
- Des zones plus arborées, permettant de créer des parties plus ombragées. Tantôt des arbres fruitiers, tantôt des arbres de haute tige mais toujours des espèces adaptées aux conditions agronomiques et climatiques d'Echillais.
- Un théâtre de verdure sera réalisé à l'entrée du nouveau quartier. Lien direct entre la ville existante et le nouveau quartier, cet emplacement sera aussi une zone « tampon » entre les habitations et le cimetière.

Un quartier aux multiples ambiances

Trois ambiances majeures caractérisent le site : l'**ambiance « champêtre »** composée de maisons et de leur jardin, l'**ambiance des querreux** : réinterprétation du tissu traditionnel pour un mode de vie contemporain et l'**ambiance plus urbaine**, qui s'exprime au travers d'une plus forte densité (en accroche avec l'existant, pendant de la ZAC du Frelin ou autour des espaces publics les plus importants).

PLAN D'ORGANISATION DU QUARTIER (DOCUMENT INDICATIF)



PRINCIPES ARCHITECTURAUX (DOCUMENT INDICATIF)



PLAN D'AMENAGEMENT DE LA TRANCHE 3

LOTS 65 à 113



Cette 3^{ème} tranche est desservie par une voie primaire (voie A), une voie de type secondaire (voie B) et une venelle qui dessert un espace de type quereux (Voie C).

Cette 3^{ème} tranche s'inscrit d'une part, dans une ambiance urbaine le long de la voie primaire afin de constituer un front bâti et d'autre part dans une ambiance champêtre en accompagnement des dessertes secondaires et des venelles

PARTIE 2 : PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES et PAYSAGERES

ARTICLE 1 : TYPE D'OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Conforme au règlement de la zone du PLU en vigueur (AU) .

ARTICLE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Les lots **65 à 113** sont destinés à recevoir une seule habitation mono familiale pouvant accueillir des constructions à usage de services ou de commerces.

ARTICLE 3 : ACCES ET VOIRIE

Les caractéristiques des voies sont définies par le plan de voirie et les coupes de voiries. Pour les lots de **65 à 113** inclus, les entrées charretières des parcelles sont définies et localisées sur le plan de composition de la ZAC.

Les entrées charretières auront une dimension minimale de 5 mètres de large par 5,5 mètres de profondeur et resteront non closes.

Elles seront réalisées par les acquéreurs des lots. Les entrées charretières jumelées devront composer une seule et même plateforme, sans différence de niveaux, ni clôture entre elles. Elles seront de préférence en finition « stabilisé calcaire » ou en finition « béton balayé ».

Toutes les dispositions doivent être prises pour assurer la visibilité des véhicules sortant des propriétés.

ARTICLE 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 — L'assainissement :

Le raccordement se fera conformément aux règlements en vigueur, notamment en ce qui concerne la nature des effluents rejetés dans le réseau collectif et leur éventuel prétraitement.

2 — L'eau potable:

La défense incendie de toute construction d'habitation et de tout local pouvant servir de jour ou de nuit, au travail, au repos ou à l'agrément doit être assurée selon les normes en vigueur.

3 — La gestion des eaux pluviales :

Les eaux de pluie des constructions et de leurs abords seront gérées sur chaque parcelle privative par et à la charge de chaque CONSTRUCTEUR. Aucun rejet des eaux pluviales privatives n'est autorisé sur les ouvrages du domaine public (noues, bassin).

Le type de dispositif de gestion des eaux pluviales, son implantation et son dimensionnement (note de calcul à fournir) devront être soumis au Bureau d'étude Hydraulique désigné par l'Aménageur pour visa préalablement au dépôt du permis de construire. Aucun permis de construire ne pourra être déposé auprès de la VILLE sans l'obtention du visa hydraulique.

Le principe de gestion des eaux pluviales est détaillé dans la note hydraulique de gestion des eaux pluviales figurant en annexe.

4—Branchements :

Les accès aux lots seront réalisés conformément aux emplacements définis au plan de composition. Il sera tenu compte des emplacements de tous les coffrets de branchements existants. Aucun déplacement de ces ouvrages ne sera admis.

Le constructeur devra, au moment de l'établissement de son projet de construction, s'assurer que le pavillon est gravitairement raccordable aux branchements EU mis en place. Il devra s'assurer également de l'adaptation du sol fini de la construction par rapport au terrain naturel existant.

ARTICLE 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les surfaces des lots sont définies au plan de composition et ne sont que théoriques. Elles seront définitives après bornage.

ARTICLE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les implantations s'inspireront du référentiel d'aménagement de la ZAC et seront soumises à la validation de l'Architecte Conseil de la ZAC.

Pour les lots 65 à 113:

L'accroche de tout ou partie de la ou des façades de la construction principale (hors annexes) à 0 ou 3 m ou 5,5 m de l'alignement des voies ou emprises publiques est obligatoire.

Dans le cas des lots possédant plusieurs façades donnant sur des voies ou des emprises publiques, la disposition précédente ne sera applicable que pour une seule de ces façades. L'implantation sur les autres façades étant laissée libre

Les constructions se trouveront à l'intérieur des zones d'implantation délimitées sur le schéma de contraintes urbaines joint en annexe. Elles respecteront les indications y figurant telles que les lignes d'implantation obligatoire, percées visuelles et les reculs minima, quand celles-ci existent.

Les lots 83, 96, 98, 99, 107 et 108 pourront s'implanter sur la limite ouest donnant sur la coulée verte (emprise publique) sous les conditions suivantes :

- si la longueur du bâti implanté en limite < 5m : façade aveugle autorisée.
- si la longueur du bâti implanté en limite > 5m : façade aveugle interdite, la façade comportera obligatoirement des ouvertures qui répondront à des règles de composition.

Des implantations différentes pourront toutefois être proposées et soumises à l'approbation de l'architecte conseil de la ZAC afin de répondre à des préoccupations bioclimatiques ou fonctionnelle sous réserve que ces implantations s'intègrent à la séquence urbaine

Les implantations s'inspireront du référentiel d'aménagement de la ZAC :

Il sera recommandé une implantation en retrait par rapport aux voies situées en limite sud de la parcelle afin de dégager des jardins exposés au sud. Il sera recommandé une implantation du bâti en limite d'emprise publique sur la façade nord afin de libérer une surface maximale au sud.



Ces implantations favorisant la réalisation de façades exposées au sud seront aussi favorables à la mise en place de dispositifs valorisant l'énergie solaire : solaire photovoltaïque ou solaire thermique. Une implantation à l'alignement de l'espace public constituant le quereux est souhaitable pour les lots 92 à 97 ainsi que les lots 105 à 108, afin de renforcer l'effet "Quereux", conformément aux principes énoncés dans le référentiel.

ARTICLE 7 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Elles seront conformes au règlement de la zone du PLU en vigueur. Les implantations s'inspireront du référentiel d'aménagement de la ZAC et seront soumises à la validation de l'Architecte Conseil de la ZAC.

ARTICLE 8 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Elles seront conformes au règlement de la zone du PLU en vigueur. Les implantations s'inspireront du référentiel d'aménagement de la ZAC et seront soumises à la validation de l'Architecte Conseil de la ZAC.

ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Conforme au règlement de la zone du PLU en vigueur.

ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Conforme au règlement de la zone du PLU en vigueur

ARTICLE 11 : ASPECT EXTERIEUR

L'aspect des constructions s'inspirera du référentiel d'aménagement de la ZAC et sera conforme au règlement de la zone du PLU en vigueur. L'architecture des constructions sera soumise à la validation de l'Architecte Conseil de la ZAC.

De plus les constructions respecteront les dispositions suivantes :

- La pente des toiture sera comprise entre 28 et 35% et de préférence à deux pentes. La couverture sera réalisée de préférence en tuiles de terre cuite creuse ou similaire, les gouttières et descentes d'eau pluviale seront réalisées en zinc ou alu couleur naturelle ou dans la teinte de la façade. Le pvc n'est pas autorisé.
- Les volumétries seront simples . Les volumes décrochés et fausses tours seront évitées
- Les rampes d'accès au sous sol sont interdites
- Le type "Longère" sur plan rectangulaire parallélépipédique sera privilégié et les plans en Y, V ... hors traditions locales ne seront pas acceptés
- Le niveau RDC de chaque construction sera situé à 0,30 m maximum au dessus de l'axe de la chaussée.
- Les arcades ne seront pas autorisées en façade sur rue ; sur les façades arrières , elles ne seront pas continues et seront de dimensions limitées.
- Les changement de couleur ou de matériaux de façades devront correspondre à un élément structurel de la construction (soubassement, chainage, volume...) ou seront interdits
- Les changements de couleur d'enduit sur un angle saillant sont interdits Les changements de couleur de type bandes horizontales sont interdits.

- Les volumes de type véranda devront être couverts en tuile ou toiture terrasse. Les toitures en matériaux transparents sont interdits.
- Les vérandas ne sont pas autorisée sur les façades donnant sur une voie.
- Les couvertures de piscine seront autorisées à condition qu'elles soient réalisées dans les même matériaux que les façades de la maison d'habitation ou qu'elles soient d'une hauteur < 1,50m.
- Les volets roulants sont autorisés.
- Les volets battants peuvent être en bois peint, en métal thermo laqué. Les volets battant en pvc sont interdits. Les gonds et pentures seront de la teinte des volets.

La teinte des enduits sera choisie parmi le nuancier suivant :

W&B
016 Ton pierre
015 Pierre claire
203 Cendré beige clair
203 Cendré beige foncé

PRB
011 Plaine de Luçon
015 Ton pierre
019 Aquitaine

Les clôtures :

Le plan de clôture sur la parcelle doit obligatoirement être inséré dans la demande d'autorisation du droit du sol (permis de construire, etc...).

Des **portillons** seront autorisés permettant d'accéder aux sentes piétonnes ou sur les espaces communs. Ceux ci seront soit en bois soit en ossature métallique peinte et remplissage grille ou bois. Le PVC est interdit.

Les portails d'accès aux lots seront soit en bois soit en ossature métallique peinte et remplissage grille ou bois. Le PVC est interdit.

En aucun cas l'acquéreur ne pourra intervenir sur les plantations (arrachage etc...) ou sur les murets d'angle réalisés par l'aménageur (couleur, hauteur etc..).

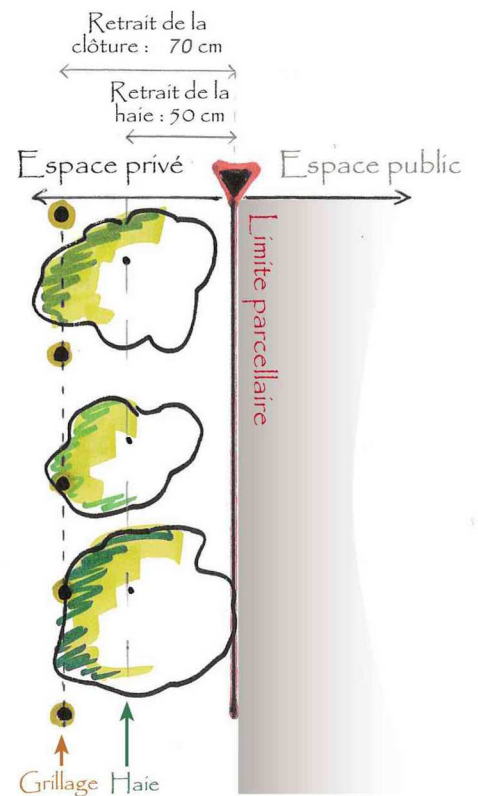
Il n'est pas obligatoire de clore sa parcelle. Si elles existent, les clôtures seront obligatoirement conformes au type de clôture figuré et localisé sur le **schéma des contraintes urbaines** figurant en annexe et décrites ci dessous.

- Pour les **limites donnant sur la noue des voie nouvelle A et B** (localisation voies A et B : voir localisation sur le plan d'aménagement de la Tranche 3 page 7 du présent ccap) :

Réalisation d'**une clôture grillagée** implantée en retrait de 0,70 m par rapport à la limite de propriété dans la parcelle à la charge de l'acquéreur. Sa hauteur sera de 1,60 m maximum et sa couleur sera verte. L'aménageur plantera **une haie champêtre** dans l'espace compris entre la limite de propriété et la clôture ainsi implantée. L'entretien de cette haie incombera à chaque acquéreur



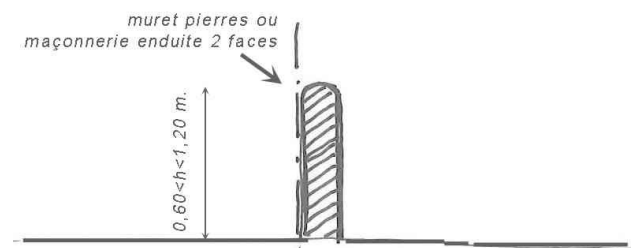
Ambiance recherchée : murets, noue et clôtures



Principes de recul de la haie et du grillage

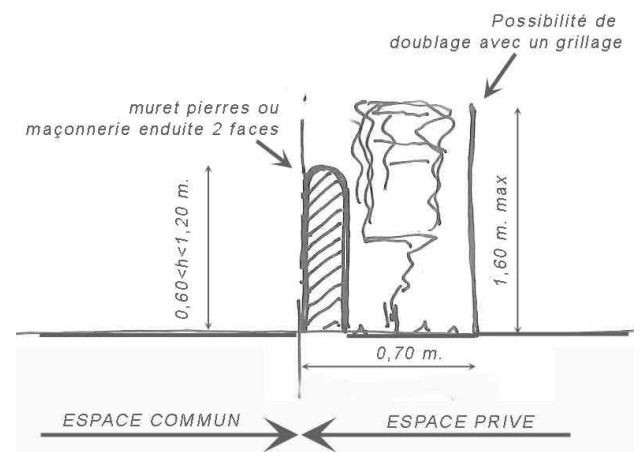
- Pour les limites qui **jouxtent une venelle, des places de stationnements ou un quereux**, (voie C - voir localisation sur le plan d'aménagement de la Tranche 3 page 7 du présent ccap) :

Un muret à l'alignement, en pierre de pays ou en maçonnerie enduite deux faces (couleurs d'enduits définies dans le présent CPAP) avec une couvertine en tuiles canales scellées ou une arase arrondie. Hauteur comprise entre 0,60m et 1,20 m.

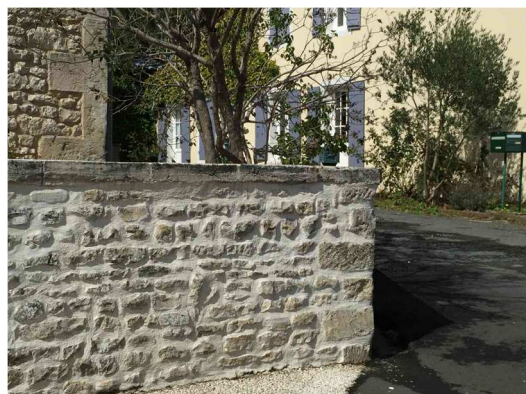
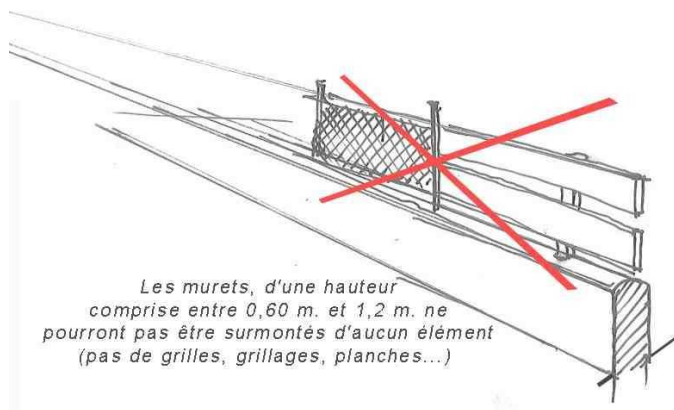


Principe de Muret de clôture avec ou sans haie et grillage :

Ces murets pourront être doublés d'une **clôture grillagée d'une hauteur de 1,60m maximum** implantée en retrait de 0,70 m de la limite de la parcelle et obligatoirement planté d'une haie champêtre.



Ces murets ne pourront être surmontés d'aucun éléments (pas de grilles, grillages, planches...) :



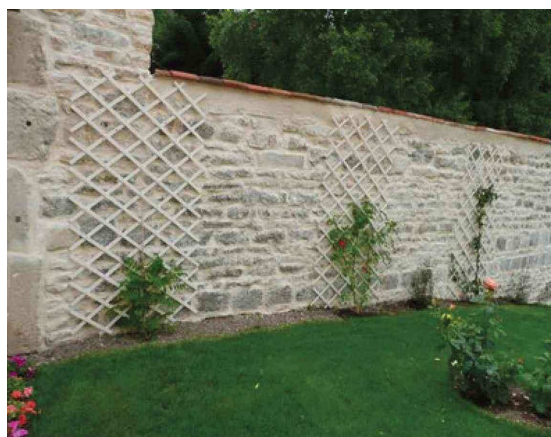
Ambiance recherchée : Le Quereux

- **Pour la frange Est (Fond des lots 65 à 75, 111 et 113) :**

Réalisation par l'aménageur d'une **clôture grillagée d'une hauteur de 1,50m maximum** implantée en limite de propriété. La clôture sera composée d'un grillage type "grillage à mouton" à mailles carrées progressif (mailles plus larges en haut du grillage) fixés sur des poteaux type fer en T ou poteau bois noirci.

- **Pour les limites séparatives entre lots :**

soit plantation d'une **haie champêtre** (essences choisies dans la palette végétale figurant en annexe) doublée ou non d'une clôture grillagée verte (hauteur maximum 1,80 m), soit réalisation d'un **mur maçonné** enduit à l'identique de la construction ou réalisé en pierres d'une hauteur maximum de 1,80m. Les arases des murs seront faites composée d'une couverture en tuile canale scellée ou une arase arrondie.



- **A certains emplacement emblématiques** de l'aménagement, des murets en pierre de pays seront réalisés par l'aménageur (localisation et dimensions sur schéma des contraintes urbaines figurant en annexe)



ARTICLE 12 : STATIONNEMENT

Conforme au règlement de la zone AU du PLU.

ARTICLE 13 : ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

Les espaces libres, les plantations ... s'inspireront du référentiel d'aménagement de la ZAC et seront conformes au règlement de la zone AU du PLU.

ARTICLE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Les projets respecteront les surfaces de plancher maximales attribuées à chaque lot par l'aménageur, l'ensemble correspondant à une répartition d'un COS de 0.4 appliqué à la surface de la ZAC.

ARTICLE 15 : COLLECTE DES ORDURES MENAGERES

Les lots 75 et 76, 93 à 96, 105 à 108 et 111 et 112 présenteront leurs containers d'ordures ménagères le / les jour(s) de ramassage sur les aires de collecte prévues à cet effet devant le lot 76, sur les côtés des lots 97 et 108 et derrière le lot 109 à l'entrée des impasses concernées. Une fois le ramassage effectué, chaque acquéreur a l'obligation de ramener ses containers dans sa propriété.

Les lots 65 à 74, 77 à 92, 97 à 104, 109, 110 et 113 se conformeront aux règles de collecte des ordures ménagères déterminées par le gestionnaire de la collecte.

Annexe 1 : Palette végétale

Essences arborées :

<u>Nom vernaculaire :</u>	<u>Nom latin :</u>	<u>Fleurs</u>	<u>Feuillage</u>
Alisier des bois	Sorbus torminalis	oui	caduque
Charme	Carpinus betulus	insignifiante	marcescent
Chêne pédonculé	Quercus robur	oui	marcescent
Chêne vert	Quercus ilex	oui	persistant
Cerisiers à fleurs	Prunus sp.	Oui	caduque
Erable champêtre	Acer campestre	oui	caduque
Erable de Montpellier	Acer monspessulanum	oui	caduque
Frêne commun	Fraxinus excelsior	oui	caduque
Merisier	Prunus avium	oui	caduque
Poirier commun	Pyrus communis	oui	caduque
Pommier des bois	Malus sylvestris	oui	caduque
Noyer	Juglans regia	oui	caduque

Essences arbustives buissonnantes :

<u>Nom vernaculaire :</u>	<u>Nom latin :</u>		
Aubépine	Crataegus monogyna	oui	caduque
Charmille	Carpinus betulus	insignifiante	marcescent
Cornouiller sanguin	Cornus sanguinea	oui	caduque
Cornouiller sauvage	Cornus mas	oui	caduque
Eglantier	Rosa canina	oui	caduque
Epine noire/prunellier	Prunus spinosa	oui	caduque
Fusain d'Europe	Euonymus europaeus	oui	caduque
Noisetier	Corylus avellana	oui	caduque
Sureau noir	Sambucus nigra	oui	caduque
Troène	Ligustrum vulgare	oui	persistant
Viorne lantane/cotonneuse	Viburnum lantana	oui	caduque
Viorne obier	Viburnum opulus	oui	caduque

Annexe 2 : Notice pour le visa architectural

La Notion de Visa Architectural :

Le visa architectural est un outil permettant à l'aménageur de contrôler la qualité esthétique et architecturale au sein d'un ensemble d'habitations.

*Il a pour finalité d'homogénéiser les constructions sur l'ensemble de l'aménagement afin qu'une **esthétique générale** de l'ensemble soit maintenue et qu'une **identité de quartier** soit établie.*

Ce visa s'établit selon deux étapes :

- 1. Etablissement d'une **Fiche d'Analyse de Projet***
- 2. Rédaction du **Visa définitif** sur le Dossier de PC*

La 1^{ère} étape a pour but de faire progresser le projet dans le sens de la qualité architecturale

La 2^{ème} étape intervient en conseil auprès de l'instructeur du Permis de Construire et de la Mairie sur la conformité du projet avec les attentes de l'article 11 du règlement du PLU et du règlement de l'aménagement.

Le Visa Architectural ne peut en aucun cas se substituer à l'avis émis par la municipalité et le service instructeur.

La Fiche d'Analyse de Projet:

Le visa est matérialisé par une Fiche d'Analyse de Projet établie et signée par l'Architecte Conseil de l'opération.

Cette fiche pré remplie par le pétitionnaire est communiquée en accompagnement de son projet à l'architecte Conseil avant le dépôt du Permis de Construire.

Elle a pour finalité de faire évoluer le projet dans l'esprit de l'ensemble de la ZAC.

Cette fiche doit être jointe au dossier lors du dépôt du Permis de Construire en Mairie assortie d'un visa Favorable ou Favorable assorti de réserves et signée par l'Architecte Conseil

Cette fiche comprend :

- 1. Une partie « Contenu du dossier » qui consiste en l'énumération récapitulative de ce qui est exprimé dans le dossier de présentation du projet.*
- 2. Une partie « Synthèse des observations » relatant les remarques qualitatives faites par l'Architecte Conseil sur des critères d'attaches urbaines, de qualité architecturale du bâti et de critère d'insertion paysage...*

Quatre possibilités peuvent s'appliquer:

- Avis Favorable : sans commentaire*
- Avis Favorable assorti de réserves : accord assorti de demandes spécifiques.*
- Avis Suspendu assorti de suggestions*
- Avis Défavorable*

Les deux premier cas permettent un dépôt de Permis de Construire.

Les deux suivants nécessitent une nouvelle présentation du projet à l'architecte conseil.

Le Visa Définitif :

Le Visa Architectural définitif sera exprimé sur la base d'un dossier complet de demande de Permis de Construire qui sera transmis à l'Architecte Conseil par la Mairie.

Lorsque le Permis de Construire est déposé en mairie (avec ou sans la fiche d'Analyse du Projet), la mairie envoie un exemplaire du dossier déposé à l'Architecte Conseil pour l'établissement du Visa définitif sur Permis de Construire.

Ce visa peut être assorti de prescriptions particulières dont les termes pourront être repris dans le l'arrêté de Permis de Construire. L'objet de cet envoi consiste en ce que le visa définitif corresponde bien au projet déposé.

Documents à fournir pour remplir la Fiche d'Analyse de Projet Architectural:

Les éléments devront être transmis à l'adresse suivante :

Hubert de FOLMONT, 44 rue du jardin public – 33000 BORDEAUX
Tél : 05-56-48-02-65

Les envois par mails devront nécessairement comporter en Objet :
« **Zac de La Tourasse – lot n° xxx** »

hfolmont@club-internet.fr

et

folmont-camus@club-internet.fr

L'Architecte Conseil émettra son avis sous la forme de la Fiche d'Analyse de Projet et retournera au pétitionnaire un exemplaire du dossier visé.

Le pétitionnaire pourra alors déposer l'ensemble de son Permis de Construire assorti d'un avis Favorable sur la Fiche d'Analyse de Projet Architectural en Mairie.

Afin de pouvoir établir un Avis pertinent, l'Architecte Conseil a besoin de toutes les pièces qui sont demandées dans une demande de permis de Construire, à savoir:

- Plan de situation
- Plan de masse
- Plans des niveaux
- Façades
- Coupes
- Insertion paysagère

Ces documents devront être présentés à une échelle appropriée afin de faciliter la compréhension du projet.

D'autre part, les éléments de constructions devront être décrits le plus clairement possible dans une notice descriptive complète.

Cette notice devra renseigner les matériaux, les finitions, les couleurs qui n'apparaîtraient pas dans les pièces graphiques. Il est souhaitable que les marques des matériaux utilisés soient indiquées avec leurs références :

- Marques d'enduits et leur référence de couleur
- Bardages : essences, finitions...
- Tuiles : marque, modèle, ton et accessoires (rives...),
- Gouttières et descentes d'eaux pluviales,
- Menuiserie extérieures : teinte ral ...
- Des photos de références ou échantillons peuvent être joints.
- .../...

Il serait souhaitable que le pétitionnaire pré remplisse la Grille Descriptive qui est sur la Fiche d'Analyse de Projet.

Annexe 3 : Schéma des contraintes urbaines Tranche 3

LEGENDE

-  ZONE AEDIFICANDI
-  ACCES NON CLOS SUR LA PARCELLE OBLIGATOIRE: 5,00m (Largeur) x 5,50m (Profondeur) Minimum
-  CLOTURE GRILLAGEE A L'ALIGNEMENT + HAIE VIVE EN RETRAIT À LA CHARGE DE L'ACQUEREUR
-  HAIE VIVE À LA CHARGE DE L'AMENAGEUR
-  CLÔTURE GRILLAGEE À LA CHARGE DE L'ACQUEREUR - HT MAXI : 1,60M EN RETRAIT DE 0,70M (INTÉRIEUR DE LA PARCELLE)
-  CLÔTURE GRILLAGEE À LA CHARGE DE L'AMENAGEUR IMPLANTÉE EN LIMITE DE PROPRIÉTÉ - HT MAXI : 1,50M
-  MURET PIERRE A LA CHARGE DE L'AMENAGEUR HT MAXI 1.60m OU IMPLANTATION DU BATI A L'ALIGNEMENT
-  MURET PIERRE OU MACONNERIE ENDUITE A LA CHARGE DE L'ACQUEREUR - HT MAXI : 1,20M - OU IMPLANTATION DU BATI A L'ALIGNEMENT
-  LOCAL TRANSFO
-  POSTE DE REFOULEMENT



Annexe 4 : Note de gestion des eaux pluviales

DEPARTEMENT DE LA CHARENTE MARITIME

COMMUNE D'ÉCHILLAIS

LA TOURASSE

**ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ
MULTI-SITES**

**CAHIER DES CHARGES DE CESSION DES TERRAINS
Lots 65 à 113**

SOMMAIRE

PREAMBULE

ARTICLE 1 Dispositions générales

TITRE I : DISPOSITIONS D'ORDRE GENERAL

CHAPITRE I : CONDITIONS GENERALES DES CESSIONS ET LOCATIONS

ARTICLE 2 Objet de la cession et division des terrains

ARTICLE 3 Bornage du terrain et prise de possession

ARTICLE 4 Délais d'exécution

ARTICLE 5 Prolongation éventuelle des délais

ARTICLE 6 Sanctions à l'égard du constructeur

ARTICLE 7 Ventes - Partages - Locations des terrains cédés

ARTICLE 8 Nullité

ARTICLE 9 Obligations de maintien de l'affectation prévue

CHAPITRE II : CONDITIONS FINANCIERES ET JURIDIQUES

ARTICLE 10 Respect du cahier des charges et recours des constructeurs

ARTICLE 11 Impôts et taxes

ARTICLE 12 Paiement du prix - frais - honoraires

ARTICLE 13 Remise des titres

TITRE II : RELATIONS AMENAGEUR ET CONSTRUCTEURS

CHAPITRE I : AMENAGEMENTS COMMUNS ET VRD

ARTICLE 14 Equipements réalisés par l'Aménageur

ARTICLE 15 Délais de réalisation

ARTICLE 16 Entretien des voies - Réseaux

CHAPITRE II : PRESCRIPTIONS TECHNIQUES URBANISTIQUES ARCHITECTURALES

ARTICLE 17 Prescriptions générales de construction

ARTICLE 18 Respect du PLU

ARTICLE 19 Aménagement et équipement intérieur des parcelles vendues

ARTICLE 20 Traitement des voies, des espaces libres et plantations

ARTICLE 21 Aspect extérieur et harmonie architecturale des constructions

ARTICLE 22 Gestion des eaux pluviales privées
ARTICLE 23 Clôtures

TITRE III : REGLES ET SERVITUDES D'INTERET GENERAL

ARTICLE 24 Prescriptions techniques particulières

24.1 Implantation des constructions

24.2 Canalisations - Branchements

24.3 Travaux

24.4 Reconnaissance des sols

24.5 Relations avec les autres propriétaires

24.6 Entretien extérieur des constructions

ARTICLE 25 Utilisation - Entretien des terrains à usage privatif et public

ARTICLE 26 Dispositions visant à la bonne tenue du quartier

ARTICLE 27 Litige entre les constructeurs

ARTICLE 28 Achèvement de la ZAC

ARTICLE 29 Article L 311-6 du code de l'urbanisme

ARTICLE 30 Election de domicile

ARTICLE 31 Conditions de la cession

ANNEXES

1 - Plan du périmètre de la Z.A.C.

2 - Cahier des Prescriptions Architecturales et Paysagères et visa Architecte

3- Note technique de gestion des eaux pluviales et visa hydraulique

4 - Fiche de lot :

Cadre 1 – Identification du terrain

Cadre 2 – Dispositions d'urbanisme applicables au terrain

Cadre 3 – Dispositions relatives à la constructibilité

PREAMBULE

ARTICLE 1 – DISPOSITIONS GENERALES

1.1-

Aux termes d'un traité de concession approuvé par le Conseil Municipal du 12/12/2013, la Commune d'ECHILLAIS, représentée par son Maire en exercice,

Ci après désignée « **LA VILLE** »

a confié à FONCIER CONSEIL SNC, société en nom collectif au capital de 5 100 000 €, dont le siège social est à PARIS, 19 rue de Vienne, enregistrée au registre du commerce de PARIS sous le n° 732.014.964, représentée par Monsieur Pascal CHAIGNEAU, Directeur d'Agence, domicilié 21 bis rue de Chaumont, 86 000 POITIERS.

Ci-après désignée « **L'AMENAGEUR** »

la réalisation de la **Zone d'Aménagement Concerté multi-sites de la Tourasse** sur la Commune d'ECHILLAIS.

1.2-

Le présent cahier des charges est établi en application de l'article L 311-6 du code de l'urbanisme ; il est divisé en 3 titres :

Le titre I comprend les dispositions d'ordre général déterminant les prescriptions imposées aux constructeurs et aux utilisateurs des terrains, 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. Elles comportent notamment les clauses types approuvées par le Décret n°55-216 du 3 février 1955, en application des dispositions de l'article L 21-3 du Code de l'expropriation.

Le titre II définit les droits et obligations réciproques de L'AMENAGEUR et du CONSTRUCTEUR pendant la durée des travaux d'aménagement de la zone et de construction des bâtiments. Il fixe notamment les prescriptions techniques, urbanistiques et architecturales imposées aux CONSTRUCTEURS.

Le titre III fixe les conditions de la gestion des installations communes et ouvrages publics, détermine les règles et servitudes de droit privé imposées à l'acquéreur, aux concessionnaires, ou locataires, à leurs héritiers ou ayant-droits à quelque titre que ce soit.

1.3 -

Le présent Cahier des Charges de Cession de Terrain est opposable aux CONSTRUCTEURS, mais également à leurs héritiers, ou ayant-droits, ainsi qu'à leurs concessionnaires ou locataires à quelque titre que ce soit.

A l'expiration du traité de concession liant L'AMENAGEUR à la VILLE, et de la commercialisation de l'ensemble des terrains, LA VILLE se substituera à L'AMENAGEUR dans tous les droits et obligations résultant pour elle du présent C.C.C.T. sans que le CONSTRUCTEUR ait le droit de s'y opposer ainsi que ses ayants droits ou ayants cause.

Le présent C.C.C.T. comporte des règles de droit privé destinées à fixer pour le présent et l'avenir les règles des relations entre l'aménageur, personne morale de droit privé et les

futurs propriétaires ou occupants de la ZAC, de même que les dits propriétaires et occupants entre eux.

1.4 -

La Zone d'Aménagement Concerté multi-sites de la Tourasse est située sur la commune d'ECHILLAIS. Elle recouvre une superficie d'environ 18.9 hectares.

La zone est classée en zone AU et UB du PLU.

Le plan de périmètre figure en annexe 1 du présent C.C.C.T.

1.5 -

L'AMENAGEUR a été chargé par la VILLE de la réalisation des opérations d'aménagement et d'équipement de la Z.A.C. par un traité de concession signé en date du 10 mars 2014.

Les terrains feront l'objet de divisions qui ne seront pas soumises aux formalités de lotissement en vertu des dispositions de l'article R 315-2 b du code de l'urbanisme.

1.6-

Le présent cahier des charges sera annexé 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.

1.7-

Par mesure de simplification et pour la clarté du texte on désignera :

- d'une part, sous le vocable de « CONSTRUCTEUR » tous les assujettis au présent cahier des charges, qu'ils soient propriétaire, acquéreur, concessionnaire, bénéficiaire d'apport, copartageant, constructeur, locataire, concessionnaire d'usage etc. ...

- d'autre part, sous le vocable général « acte de cession » tout acte transférant la propriété d'un terrain ou immeuble situé dans le périmètre d'application du présent cahier des charges, que ce soit une vente, un apport, un partage, une donation etc... et par « location » ou « bail » tout acte conférant la jouissance temporaire de l'un des dits biens, que ce soit un bail à construction, une concession immobilière, un bail emphytéotique, etc ...

TITRE I : DISPOSITIONS D'ORDRE GÉNÉRAL

CHAPITRE 1 - CONDITIONS GÉNÉRALES DES CESSIONS ET LOCATIONS

ARTICLE 2 : OBJET DE LA CESSION ET DIVISION DES TERRAINS

Les terrains sus-indiqués feront l'objet d'une division, conformément au plan de composition indicatif et aux stipulations du règlement du PLU entre d'une part les terrains destinés à être incorporés à la voirie ou aux espaces libres publics et, d'autre part, ceux destinés à être cédés aux CONSTRUCTEURS.

Le présent C.C.C.T. précise dans l'article 3 ci-après la Surface de plancher autorisée par lot ou ilot.

En conformité avec les dispositions du code de l'urbanisme, il tient donc lieu de certificat d'urbanisme.

La cession est consentie en vue de la construction d'un programme de bâtiment(s), défini dans l'acte de cession.

Chaque acquéreur reconnaît avoir pris connaissance de l'ensemble des documents d'urbanisme régissant la constructibilité et celui-ci devra respecter toutes les prescriptions du PLU et de ses annexes. L'Aménageur ne pourra en aucun cas être tenu pour responsable de modifications que l'administration apporterait à ce dernier, quelles que soient leurs dates.

La présente cession est consentie à :

- La Société ...

Ou

- Monsieur et Madame ...

Portant sur le bien immobilier suivant :

N° du lot ou ilot	Surface en m ²	Surface de plancher autorisée en m ²

En vue de la construction d'une maison individuelle comprenant un seul logement par maison ou d'un groupement d'habitations.

Cette maison / Ce groupement d'habitation devra être édifiée en conformité avec les dispositions du PLU et du dossier de réalisation de la ZAC.

ARTICLE 3 : BORNAGE DU TERRAIN ET PRISE DE POSSESSION

Tout acquéreur prend la parcelle vendue en l'état où elle se trouve au jour de la vente, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité ou diminution du prix en raison dudit état.

Conformément à l'article L111-5-3 du code de l'urbanisme, le terrain fera l'objet d'un bornage et d'un plan de vente individuel par les soins du géomètre de l'AMENAGEUR et à ses frais.

Un plan régulier sera dressé par un géomètre-expert pour chaque terrain. Ce plan définira les limites du terrain, sa contenance définitive, les servitudes éventuelles et devra être utilisé pour établir le plan de masse annexé à la demande de permis de construire.

L'Aménageur garantit à l'Acquéreur la surface au m² près de la parcelle vendue lors de la signature de l'acte.

Si l'Acquéreur fait exécuter un bornage contradictoire, à ses frais, celui-ci devra avoir lieu avant la signature de l'acte de cession.

Un état des lieux contradictoire sera dressé préalablement à la prise de possession du terrain. Tout commencement de travaux par l'Acquéreur vaut réception de sa parcelle.

ARTICLE 4 - DELAIS D'EXECUTION

Le CONSTRUCTEUR s'engage à:

- 1) déposer sa demande de permis de construire dans un délai maximum de **12 mois** à compter de la date de l'acte de cession du lot.
- 2) entreprendre les travaux de construction dans un délai de **12 mois** à compter de la délivrance du permis de construire, ce délai étant porté à 18 mois pour les ilots de promotion.
- 3) Avoir réalisé les constructions dans un délai de **24 mois** à compter de la délivrance du permis de construire. L'exécution de cette obligation sera considérée comme remplie par la présentation d'une déclaration d'achèvement délivrée par le CONSTRUCTEUR.

ARTICLE 5 - PROLONGATION EVENTUELLE DES DELAIS

Les délais d'exécution prévus au cahier des charges sont, si leur inobservation est due à un cas de force majeure, prolongés d'une durée égale à celle durant laquelle le CONSTRUCTEUR aura été dans l'impossibilité de réaliser ses obligations.

La preuve de force majeure et de la durée de l'empêchement est à la charge du CONSTRUCTEUR.

ARTICLE 6 - SANCTIONS A L'EGARD DU CONSTRUCTEUR

En cas d'inobservation par le CONSTRUCTEUR de l'un des délais mentionnés à l'article 4 ou de manquement grave à l'une des obligations prévues au présent cahier des charges, dans l'acte de cession ou les annexes, l'AMENAGEUR le mettra en demeure de satisfaire

à ses obligations dans un délai de 10 jours. Passé ce délai, L'AMENAGEUR aura le choix :

A) soit de réclamer des DOMMAGES ET INTERETS correspondant au préjudice causé en compromettant la réalisation de l'aménagement et la vente des terrains. En particulier une indemnité fixée à 10% du prix de cession du terrain sera exigible par L'AMENAGEUR dans les cas suivants :

- non conformité avec l'une des dispositions du C.C.C.T. qui aura été notifiée par L'AMENAGEUR au CONSTRUCTEUR par lettre recommandée avec accusé de réception, et que le CONSTRUCTEUR n'a pas solutionné dans un délai de 10 jours francs à dater de la notification ;
- non respect des délais de démarrage des travaux et de présentation du procès-verbal de réception.

Le paiement de ces indemnités ne dispense pas le CONSTRUCTEUR de respecter les obligations pour lesquelles il a été sanctionné.

B) soit de prononcer la RESOLUTION DE LA VENTE notifiée par acte d'huissier, en cas d'inobservation d'un des délais fixés ou de manquement à l'une des obligations du C.C.C.T., de l'acte de cession et de ses annexes.

Dans ce cas une indemnité sera versée au CONSTRUCTEUR, son montant sera égal :

- au prix de cession diminué des dommages et intérêts fixés ci-dessus si la résolution s'effectue avant le commencement des travaux,
- au prix de cession augmenté de la plus-value apportée au terrain ou diminué de la moins-value correspondant aux travaux réalisés si la résolution s'effectue après commencement des travaux, sans que cette somme puisse dépasser la valeur des matériaux et le prix de la main-d'œuvre utilisée.

La plus-value ou la moins-value sera fixée par voie d'expertise contradictoire. A défaut d'accord entre les parties sur le choix de l'expert. Celui-ci sera désigné par le Président du Tribunal de Grande Instance statuant en référé à la requête de la partie la plus diligente. Le CONSTRUCTEUR supportera tous les frais correspondants.

ARTICLE 7 - VENTES - PARTAGES - LOCATIONS DES TERRAINS CEDES

Les terrains ne peuvent être cédés par le CONSTRUCTEUR qu'après réalisation des travaux d'aménagement et des constructions prévues.

Toutefois, le CONSTRUCTEUR peut procéder à la vente globale des terrains ou, si une partie des aménagements et des constructions a déjà été effectuée, à la vente globale de la partie des terrains non utilisée, à charge pour le nouvel acquéreur de réaliser ou d'achever les travaux d'aménagement et de construction sur l'îlot concerné.

Avant toute cession, le CONSTRUCTEUR doit aviser au moins trois mois à l'avance l'AMENAGEUR de ses intentions. L'AMENAGEUR peut, jusqu'à l'expiration de ce délai, exiger soit, que les terrains lui soient rétrocédés dans les conditions prévues à l'article 6B, soit, qu'ils soient vendus à un acquéreur agréé par la VILLE.

ARTICLE 8 – NULLITE

Les actes de cession, de location ou de concession d'usage, qui seraient consentis par le CONSTRUCTEUR ou ses ayants-cause en méconnaissance des interdictions, restrictions ou obligations stipulées dans le titre I du présent cahier des charges, seraient nuls et de nul effet conformément aux dispositions de l'article L 21-3 du Code de l'expropriation.

ARTICLE 9 -OBLIGATION DE MAINTIEN DE L'AFFECTATION PREVUE

Après achèvement des travaux, le CONSTRUCTEUR est tenu de ne pas modifier l'affectation du bâtiment sans en avoir avisé L'AMENAGEUR par lettre recommandée avec accusé de réception au moins trois mois à l'avance.

CHAPITRE 2 - CONDITIONS FINANCIERES ET JURIDIQUES

ARTICLE 10 - RESPECT DU CAHIER DES CHARGES ET RECOURS DES CONSTRUCTEURS

L'AMENAGEUR pendant la durée de la convention d'aménagement, ou la VILLE, veilleront à l'application des clauses du présent cahier des charges particulières.

Tout CONSTRUCTEUR d'un terrain est subrogé aux droits de L'AMENAGEUR ou des collectivités publiques. Il peut exiger le respect des conditions imposées, auxquelles un autre constructeur aurait contrevenu.

Tout litige entre les CONSTRUCTEURS doit se régler directement entre eux, sans que, dans aucun cas, et sans aucun prétexte, L'AMENAGEUR ou les collectivités publiques puissent être mis en cause.

ARTICLE 11 – IMPOTS ET TAXES

Le CONSTRUCTEUR paiera les impôts et contributions de toute nature afférentes aux terrains acquis par lui, à compter du jour de son entrée en jouissance, l'AMENAGEUR ayant à sa charge le coût des équipements.

ARTICLE 12 - PAIEMENT DU PRIX - FRAIS - HONORAIRES

Le montant des prix de vente sera versé suivant les modalités portées aux contrats de vente.

Chaque CONSTRUCTEUR devra payer, le jour de la signature de l'acte de cession, en sus du prix de vente entre les mains et sur simple quittance du Notaire désigné pour recevoir les actes:

1. Les frais de vente et de publication et les honoraires du Notaire, participation aux frais du dépôt de pièces.
2. En général, tous les frais, taxe à la valeur ajoutée ou droits d'enregistrement relatifs à la vente,

ARTICLE 13 - REMISE DES TITRES

L'AMENAGEUR ne remet au CONSTRUCTEUR aucun ancien titre de propriété, mais du seul fait des ventes qui leur sont consenties, les CONSTRUCTEURS sont subrogés dans les droits de L'AMENAGEUR pour se faire délivrer personnellement et à leurs frais tout extrait et expédition d'actes concernant la parcelle par eux acquise.

TITRE II : RELATIONS AMENAGEUR ET CONSTRUCTEURS

CHAPITRE 1 - AMENAGEMENTS COMMUNS ET V.R.D.

ARTICLE 14 - EQUIPEMENTS REALISES PAR L'AMENAGEUR

14.1 Conformément aux dispositions de la concession d'aménagement passée entre la VILLE et l'AMENAGEUR, celui-ci prend en charge la réalisation et le financement des équipements d'infrastructures nécessaires à la réalisation du plan d'aménagement de la Z.A.C.

Les travaux sont conduits de telle sorte que toute demande d'autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol, conforme aux dispositions du PLU, puisse être délivrée au plus tard au terme du délai réglementaire d'instruction.

L'AMENAGEUR exécute les réseaux conformément au Plan d'Exécution des Ouvrages établi et approuvé dans les conditions fixées par le traité de concession passée entre l'AMENAGEUR et la VILLE.

Les limites des prestations fournies par l'AMENAGEUR et celles revenant au CONSTRUCTEUR figurent en annexe 2.

L'AMENAGEUR déclare bénéficier pour les terrains ou îlots commercialisés de la garantie d'achèvement prévue à l'article 22 du traité de concession de la Z.A.C.

L'AMENAGEUR a le droit de placer aux endroits qu'il jugera adéquats, les candélabres, bornes à incendie, postes de transformation, poteaux indicateurs, etc..., en respectant les distances légales par rapport au domaine privatif, et ce conformément aux prescriptions techniques de la VILLE.

L'AMENAGEUR se réserve le droit de modifier à tout moment, sans que les CONSTRUCTEURS puissent s'y opposer, la structure des parcelles invendues, après accord des autorités municipales.

14.2 Tout CONSTRUCTEUR accepte l'équipement général de la Z.A.C. tel qu'il est déjà réalisé ou projeté et a l'obligation de se brancher sur les réseaux collectifs (eaux usées, eau potable, réseau électrique).

Chaque CONSTRUCTEUR déclare connaître les caractéristiques des réseaux desservant ou devant desservir la parcelle et les accepte telles qu'elles existent ou sont en projet.

Le CONSTRUCTEUR n'est pas autorisé à ouvrir sur son terrain des accès aux voies autres que ceux prévus aux avant-projets. Tous travaux décidés par l'AMENAGEUR ou la collectivité, causés par le non-respect de cette interdiction, seront exclusivement à la charge du CONSTRUCTEUR et supportés par lui, ce qui est expressément accepté par le CONSTRUCTEUR qui s'y oblige.

ARTICLE 15 - DELAIS DE REALISATION

Les équipements de toute nature nécessaire à la viabilité des terrains cédés doivent être réalisés dans un délai maximum de six mois à compter de leur date de cession, ou de l'entrée en jouissance si elle est postérieure, à l'exclusion des revêtements définitifs de voirie, de l'éclairage public, des plantations d'arbres et de haies, murets et autres mobiliers.

L'AMENAGEUR s'engage à exécuter la voirie, les plantations et équipements annexes attachés aux trottoirs conformément aux programmes annuels remis à la VILLE dans les délais nécessaires pour assurer la desserte des bâtiments au fur et à mesure de leur mise en service.

L'AMENAGEUR s'engage à réaliser tous les autres travaux de réseaux et de voirie définitive de manière à assurer la desserte des constructions au fur et à mesure de leur mise en service, et suivant les possibilités techniques d'une telle exécution.

En cas d'inexécution par l'AMENAGEUR des travaux qui lui incombent dans les délais prévus, et sauf dispositions particulières de l'acte de cession, le CONSTRUCTEUR est en droit, après mise en demeure restée sans effet, dans le délai de six mois, de réclamer à l'AMENAGEUR une indemnité de dommages et intérêts pour le préjudice direct, matériel et certain, qui aurait pu lui être causé du fait de la défaillance de l'AMENAGEUR.

ARTICLE 16 - ENTRETIEN DES VOIES - RESEAUX

16.1 Après la réalisation de la voirie définitive et avant la prise de possession par la ville des équipements réalisés, les voies, réseaux et espaces verts définis à l'article 15 du présent cahier des charges seront entretenus par L'AMENAGEUR. Cette obligation s'arrête en limite des terrains cédés.

Le CONSTRUCTEUR est personnellement responsable à l'égard de L'AMENAGEUR des dégradations faites aux voiries et réseaux par les entreprises ou transporteurs qui effectuent des travaux ou livrent des matériaux pour son propre compte. Il lui appartient de prendre toutes garanties à l'égard de ces tiers.

Le CONSTRUCTEUR doit imposer ses obligations et charges aux entrepreneurs participant à la réalisation de ses bâtiments et travaux par l'insertion des clauses nécessaires dans les marchés.

En cas de défaillance des entrepreneurs pour le paiement dans les trois mois des sommes qui leur sont réclamées par l'AMENAGEUR, celui-ci peut se retourner contre le CONSTRUCTEUR qui est tenu solidairement responsable des dégâts occasionnés par ses entrepreneurs.

Toute aggravation de charges provenant du fait ou de la faute d'un CONSTRUCTEUR est supportée exclusivement par lui.

16.2 Afin de garantir les éventuelles dégradations ou aggravations de charges, il est versé entre les mains du notaire, au moment de la signature de l'acte d'acquisition et en sus des prix, frais et honoraires prévus, une somme forfaitaire de **800 euros** par lot individuel cédé.

Dans le cas de macro-lots, cette somme sera fixée entre l'Aménageur et le constructeur.

Cette somme, sous réserve de complément, est destinée à payer les éventuels travaux de remise en état qui seraient la conséquence de dégradations du fait des CONSTRUCTEURS, de leurs ayants droit ou ayants cause, lors des travaux d'édification des constructions et de réalisation des jardins privatifs sur l'ensemble des lots ou îlots.

L'AMENAGEUR utilisera cette provision, en cas de défaillance du CONSTRUCTEUR, pour l'exécution des travaux de remise en état, nécessités pour la rétrocession à la VILLE.

Cette somme pourra également être mobilisée de manière solidaire et égalitaire auprès de chaque CONSTRUCTEUR de la zone pour financer les travaux de remise en état nécessités pour la rétrocession à la VILLE pour les dégradations dont les auteurs n'ont pu être identifiés.

Le reliquat, sera remboursé au CONSTRUCTEUR, avec, le cas échéant, la production des justificatifs de frais de remise en état, dès que la VILLE aura réceptionné et pris en charge les ouvrages communs, et après constat de l'achèvement des clôtures par le constructeur et la production du certificat de conformité des travaux de construction.

En cas de nécessité, sur justification, un appel de fond complémentaire pourra être effectué par l'AMENAGEUR.

CHAPITRE 2 - PRESCRIPTIONS TECHNIQUES, URBANISTIQUES ET ARCHITECTURALES

ARTICLE 17 - PRESCRIPTIONS GENERALES DE CONSTRUCTION

Les constructions édifiées dans la Z.A.C. doivent avoir satisfait aux obligations résultant de la législation générale de la construction (code de la construction et de l'habitation), aux règles d'urbanisme applicables à la zone, ainsi qu'aux règles inscrites dans le présent cahier des charges et ses annexes.

ARTICLE 18 - RESPECT DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Les CONSTRUCTEURS et l'AMENAGEUR s'engagent à respecter les dispositions du PLU en vigueur dans l'ensemble de ses documents constitutifs (règlements, servitudes, plans...) et toutes les modifications qui seraient éventuellement apportées à celui-ci par procédure réglementaire.

Tout CONSTRUCTEUR est réputé connaître parfaitement les obligations du PLU (règlements, servitudes, plans...), dont il est rappelé qu'il constitue un document réglementaire relevant en conséquence du régime de droit public.

ARTICLE 19 - AMENAGEMENT ET EQUIPEMENT INTERIEUR DES PARCELLES VENDUES

La réalisation des voies et réseaux intérieurs à chaque parcelle vendue et les branchements aux réseaux extérieurs exécutés par l'AMENAGEUR, incombent en tout état de cause aux CONSTRUCTEURS.

ARTICLE 20 - TRAITEMENT DES VOIES, DES ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les CONSTRUCTEURS veilleront, de manière générale, à ce que l'ensemble des voies intérieures et espaces libres des parcelles soient d'un entretien commode et aisé.

Les CONSTRUCTEURS doivent, en attendant l'exécution des travaux de construction, assurer un entretien correct de leur terrain.

ARTICLE 21 - ASPECT EXTERIEUR ET HARMONIE ARCHITECTURALE DES CONSTRUCTIONS

Les constructions édifiées sur toute parcelle doivent constituer un ensemble présentant une unité de structure et de composition. Pour ce faire, l'AMENAGEUR coordonne, avec l'architecte qu'il a désigné, les plans de masse établis par chaque CONSTRUCTEUR afin de faire respecter l'harmonie architecturale de la zone.

Le CONSTRUCTEUR s'engage :

- à commencer sans délai, à partir de la signature du contrat de réservation les études du ou des bâtiments autorisés par le PLU sur le terrain qui lui est cédé,
- à respecter le PLU et les prescriptions techniques, urbanistiques et architecturales correspondant à la parcelle concernée, définies en annexe 3.
- **A faire viser son projet de demande de permis de construire par l'architecte urbaniste concepteur de la ZAC, de manière à assurer la cohérence d'ensemble de l'opération.** Le document support du visa architecte est annexé au CPAP figurant en annexe 2. Aucun permis de construire ne pourra être déposé auprès de la VILLE sans l'obtention du visa architecte.

ARTICLE 22 – GESTION DES EAUX PLUVIALES PRIVATIVES

Les eaux de pluie des constructions et de leurs abords seront gérées sur chaque parcelle privative par et à la charge de chaque CONSTRUCTEUR. Aucun rejet des eaux pluviales privatives n'est autorisé sur les ouvrages du domaine public (noues, bassin).

Le type de dispositif de gestion des eaux pluviales, son implantation et son dimensionnement (note de calcul à fournir) devront être soumis au Bureau d'étude Hydraulique désigné par l'Aménageur pour visa préalablement au dépôt du permis de construire. Aucun permis de construire ne pourra être déposé auprès de la VILLE sans l'obtention du visa hydraulique.

Le principe de gestion des eaux pluviales est détaillé dans la note hydraulique de gestion des eaux pluviales figurant en annexe 3 du présent CCCT.

ARTICLE 23 – CLÔTURES

Le plan des clôtures sera impérativement joint aux demandes de permis de construire.

Les clôtures prévues au permis de construire doivent être réalisées, y compris le revêtement, dans l'année suivant l'occupation de la construction.

Les clôtures seront maintenues en bon état par le CONSTRUCTEUR. En cas de dégradation, cette remise en état pourra être exigée par la VILLE.

TITRE III - RÈGLES ET SERVITUDES D'INTÉRÊT GÉNÉRAL

ARTICLE 24 - PRESCRIPTIONS TECHNIQUES PARTICULIERES

24.1 Implantation des constructions

Le CONSTRUCTEUR doit, lors de l'implantation tant altimétrique que planimétrique du bâtiment, prendre en référence la cote constatée de la voirie réalisée (soit provisoire en procédant aux corrections nécessaires, soit définitive) au droit du terrain. Il est obligatoire aux CONSTRUCTEURS des lots de confier l'implantation de leur construction au géomètre-expert auteur du bornage préalable, et ce à leur frais.

24.2 Canalisations - Branchements

L'AMENAGEUR réalise sur chaque parcelle un regard pour les réseaux d'eaux usées, conformément aux prescriptions du service concessionnaire. Le CONSTRUCTEUR doit prendre toutes précautions auprès de ses entreprises afin d'exécuter dans les règles de l'art et conformément aux prescriptions des services concessionnaires, les raccordements à ces regards.

Dès signature de l'acte de vente, le CONSTRUCTEUR fait son affaire personnelle du repérage et de la conservation des branchements qui auraient été exécutés pour desservir son terrain. Il est responsable de toutes dégradations ou utilisations qui entraîneraient des conséquences dommageables pour les réseaux principaux.

Les CONSTRUCTEURS de bâtiment comportant des sous-sols doivent se prémunir des eaux pluviales en retour. En aucun cas, la responsabilité de l'AMENAGEUR ou de la VILLE ne pourra être engagée.

24.3 Travaux

Le CONSTRUCTEUR doit, suivant le planning des travaux et conformément aux dispositions des plans joints au permis de construire, se raccorder à ses frais sur les branchements d'eaux usées, d'eau potable, de réseaux d'électricité, de téléphone réalisés par l'AMENAGEUR.

Le CONSTRUCTEUR a le droit d'ouvrir des tranchées sur son domaine privé exclusivement pour l'exécution de ses branchements et raccordements particuliers.

Ceux-ci aussi, comme les installations intérieures correspondantes, doivent respecter les lois et les règlements qui leur sont applicables et que le CONSTRUCTEUR est réputé connaître.

Il fait son affaire personnelle de tous contrats et abonnements à passer avec les services publics ou concédés.

Après remise des ouvrages, ceux-ci sont soumis au règlement applicable à chacun des réseaux.

Le CONSTRUCTEUR fait son affaire de la remise en état des sols et revêtements à l'identique après l'exécution des travaux, susceptibles de lui être réclamés par la VILLE ou les services publics. Tous travaux décidés par l'AMENAGEUR ou la VILLE dus au non-respect de ses obligations par le CONSTRUCTEUR, sont exclusivement à la charge du CONSTRUCTEUR, et supportés par lui, ce qui est expressément accepté par le CONSTRUCTEUR qui s'y oblige.

24.4 Reconnaissance des sols

L'AMENAGEUR a fait procéder à des études préliminaires de reconnaissance des sols dans le périmètre de la Z.A.C. Les études sont remises au constructeur, cependant elles ne dispensent pas celui-ci de procéder à ses propres sondages et études de sols préalablement à l'édification des constructions qu'il envisage.

Le CONSTRUCTEUR a été autorisé à pénétrer sur le terrain objet de la présente vente, en vue de la réalisation de ses études de sol, dès avant la signature de l'acte authentique.

24.5 Relations avec les autres constructeurs

Le CONSTRUCTEUR est tenu, par lui-même et par ses entrepreneurs et ouvriers, de n'imposer aux autres CONSTRUCTEURS que la gêne résultant inévitablement des travaux et de prendre toutes précautions pour que celle-ci ne soit pas aggravée.

Il est tenu à l'égard des autres CONSTRUCTEURS, de réparer tous désordres causés de son fait aux voies, réseaux et clôtures.

Il lui est interdit de créer, par lui-même ou par ses entrepreneurs et ouvriers, des dépôts de matériaux ou de gravats sur les voies ou sur les parcelles voisines, Il doit procéder dans le meilleur délai à l'enlèvement des tas de terre, gravats et déblais de toute nature existants sur son propre terrain, du fait des travaux de construction.

Il est, en particulier interdit, sur la voie publique, de gâcher du mortier et d'installer des engins de levage.

Il doit procéder au nettoyage de la chaussée autant que nécessaire ou participer aux frais occasionnés par cette opération.

24.6 Entretien extérieur des constructions

Les constructions doivent être constamment tenues en excellent état de propreté et d'entretien.

Les portes, volets, persiennes, et plus généralement les éléments extérieurs en bois, doivent être peints autant que nécessaire, de façon à maintenir l'ensemble dans un aspect soigné.

Les enduits ou peintures des murs de façades doivent être entretenus.

ARTICLE 25 – UTILISATION - ENTRETIEN DES TERRAINS A USAGE PRIVATIF ET PUBLIC

A) UTILISATION ET ENTRETIEN DES TERRAINS PRIVATIFS

1. Le CONSTRUCTEUR entretient soigneusement sa parcelle, avant, pendant et après la construction.
2. Le CONSTRUCTEUR ne peut faire aucun autre usage des terrains et des constructions que celui prévu au PLU. Le droit de jouissance du terrain oblige le CONSTRUCTEUR à ne pas nuire aux droits des autres CONSTRUCTEURS, notamment en ce qui concerne la sécurité, les nuisances de bruit et d'odeur.
3. Les espaces verts aménagés par l'AMENAGEUR sur l'emprise privative (en particulier les haies bocagères réalisées en accompagnement des clôtures) et par le CONSTRUCTEUR feront l'objet de soins d'arrosage et de tailles régulières.
4. Le CONSTRUCTEUR n'est pas autorisé à utiliser son terrain pour effectuer des dépôts de quelque nature que ce soit.
5. Les arbres de haute tige seront implantés à 2 mètres minimum des limites parcellaires. Les haies entretenues à moins de 2 mètres de hauteur devront être implantées à 50 cm minimum des limites parcellaires, être régulièrement taillées et ne pas déborder sur les parcelles ou emprises de voirie et espaces publics.

B) CONDITIONS DE GESTION DES INSTALLATIONS COMMUNES ET OUVRAGES COLLECTIFS

1. L'emprise des voies, places, passages piétons, espaces libres et de stationnement collectif, demeure affectée à la circulation publique.
La VILLE, qui a approuvé le traité de concession signé avec l'AMENAGEUR par délibération du Conseil Municipal en date du 12 décembre 2013, assurera l'entretien des voies et espaces libres au fur et à mesure de leur classement par la VILLE dans le domaine communal.

La présente clause ne peut faire obstacle d'une part, aux dispositions de l'article 15, d'autre part à la responsabilité décennale des entrepreneurs ayant exécuté les ouvrages ou obligations contractuelles qui leur incombent jusqu'à la réception des travaux.

ARTICLE 26 - DISPOSITIONS VISANT LA BONNE TENUE DU QUARTIER

En raison du nombre de logements prévus dans la Z.A.C, les règles suivantes s'appliquent à tout acquéreur de terrain comme à tout occupant de logement :

1. **Les lots 75 et 76, 93 à 96, 105 à 108 et 111 et 112 présenteront leurs containers d'ordures ménagères le / les jour(s) de ramassage sur les aires de collecte prévues à cet effet devant le lot 76, sur les côtés des lots 97 et 108 et derrière le lot 109 à l'entrée des impasses concernées. Une fois le ramassage effectué, chaque acquéreur à l'obligation de ramener ses containers dans sa propriété.**

Les lots 65 à 74, 77 à 92, 97 à 104, 109, 110 et 113 se conformeront aux règles de collecte des ordures ménagères déterminées par le gestionnaire de la collecte.

2. Il est interdit de modifier l'écoulement de l'eau de ruissellement des pluies, et notamment d'entraver l'obligation pour chacun de recevoir les eaux provenant du fond supérieur,

3. Il est interdit d'étendre du linge aux fenêtres, balcons ou terrasses, dans les jardins individuels entre maison et voie d'accès, ainsi que sur toutes les parties communes. Il est toléré de le faire dans la partie du jardin non visible des voies publiques à condition que cet étendage soit discret et qu'en aucun cas il ne dépasse la hauteur maximale admise pour les haies.

En ce qui concerne les immeubles collectifs, il est interdit de faire sécher du linge sur les balcons.

4. Toute publicité ou affichage est interdit, sous réserve des exceptions suivantes :

- a) Panonceaux indiquant qu'une construction est à louer ou à vendre,
- b) Panneaux de chantier des constructeurs ou de l'aménageur,
- c) Panneaux de commercialisation de l'AMENAGEUR.
- d) Les plaques de professions libérales

5. Bruits : d'une manière générale, le CONSTRUCTEUR doit respecter la tranquillité du voisinage et du quartier.

6. Antennes : toute installation d'antenne sur les bâtiments sera réalisée de façon discrète. Le diamètre des paraboles devra être inférieur à 1m² sur les pavillons, elles doivent être discrètes et dans la mesure du possible non visible de la voirie. Les paraboles sont interdites sur les balcons et appuis de fenêtres.

Publicité, éclairage : compte tenu de leur importance pour la tenue du nouveau quartier tout projet de panneaux publicitaires relatifs à l'exercice d'une profession à l'intérieur des secteurs d'habitation est interdit.

7. Assurance contre l'incendie : le CONSTRUCTEUR doit contracter une assurance incendie et recours des tiers pour les constructions édifiées sur son terrain.

ARTICLE 27 - LITIGE ENTRE LES CONSTRUCTEURS

Les dispositions contenues au présent cahier des charges feront loi, tant entre l'AMENAGEUR et le CONSTRUCTEUR, qu'entre les différents autres CONSTRUCTEURS.

L'AMENAGEUR subroge le CONSTRUCTEUR dans tous ses droits ou actions, de façon que tout propriétaire puisse exiger des autres l'exécution des conditions imposées par le présent cahier des charges.

Tout propriétaire peut demander l'application des règles de droit privé incluses dans le présent cahier des charges à l'encontre d'un propriétaire défaillant. En cas de transgression et de différent, le Tribunal de Grande Instance de La Rochelle est compétent pour connaître de toute action en exécution forcée ou en dommages et intérêts.

ARTICLE 28 - ACHEVEMENT DE LA Z.A.C

A compter de l'achèvement de la Z.A.C, le présent cahier des charges deviendra caduc conformément aux dispositions de l'article L 311-6 du code de l'urbanisme issu de la loi n° 2000-1208 du 13 Décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain. Les règles de droit privé incluses dans le présent cahier des charges sont permanentes et ne deviendront pas caduques au moment de la suppression de la zone.

ARTICLE 29 – ARTICLE L311-6 DU CODE DE L'URBANISME

Le présent cahier des charges de cession de terrain est délivré en application de l'article L 311-6 du Code de l'Urbanisme et est approuvé par le Maire lors de chaque cession. La seule reproduction ou mention d'un document d'urbanisme dans un cahier des charges ne confère pas à ce document ou règlement un caractère contractuel.

ARTICLE 30 - ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des clauses du présent cahier des charges, l'AMENAGEUR fait élection de domicile en l'étude du Notaire dépositaire dudit cahier.

ARTICLE 31 – CONDITIONS DE LA CESSION

Conformément aux dispositions du décret n° 55-216 du 3 Février 1955 et du décret n° 86-517 du 14 Mars 1986, le présent cahier des charges de cession devra obligatoirement être annexé à l'acte de cession du terrain.

Fait à ECHILLAIS,

Le

Le Constructeur

L'Aménageur

Le Maire

FICHE DE LOT

Cadre 1 – Identification du terrain

- Adresse du terrain : Commune d'ECHILLAIS ZAC multi-sites de la Tourasse
- Lot n°
- Superficie: **m²**
- Identité du CONCESSIONNAIRE

NEXITY FONCIER CONSEIL

Agence domiciliée : 21 bis rue de Chaumont – 86 000 POITIERS

Tél : 05-49-00-29-13

Fax : 05-49-00-29-14

- Identité du CONSTRUCTEUR

NOM – Prénom :

Adresse :

Tél fixe :

Tél portable :

Cadre 2 – Dispositions d'urbanisme applicables au terrain

Le PLU de la Commune d'ECHILLAIS a été approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 19 mars 2004 et modifié le 28 février 2012.

Le Terrain présentement vendu se situe en zone AU du PLU. La construction à édifier sur le terrain présentement vendu devra respecter les articles du règlement de cette zone du PLU, ainsi que les prescriptions architecturales et paysagères du quartier annexées au présent CCCT, dont certaines peuvent être plus restrictives que le PLU.

Cadre 3 – Dispositions relatives à la densité

La Surface de Plancher maximum susceptible d'être édifiée sur la parcelle affectée au terrain vendu est de **m²**.

Le demandeur est avisé que l'utilisation effective de la constructibilité n'est possible que si le projet respecte les servitudes d'utilité publique, et les règles d'urbanisme applicables au lot.

A le

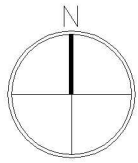
LE CONSTRUCTEUR
(Mention 'Lu et approuvé' et signature)

L'AMENAGEUR
(Mention 'Lu et Approuvé' et signature)

Approuvé en Mairie d'ECHILLAIS, LE MAIRE
Le.....

LEGENDE

-  ZONE AEDIFICANDI
-  ACCES NON CLOS SUR LA PARCELLE OBLIGATOIRE: 5,00m (Largeur) x 5,50m (Profondeur) Minimum
-  CLOTURE GRILLAGEE A L'ALIGNEMENT + HAIE VIVE EN RETRAIT À LA CHARGE DE L'ACQUEREUR
-  HAIE VIVE À LA CHARGE DE L'AMENAGEUR
-  CLÔTURE GRILLAGEE À LA CHARGE DE L'ACQUÉREUR - HT MAXI : 1,60M EN RETRAIT DE 0,70M (INTÉRIEUR DE LA PARCELLE)
-  CLÔTURE GRILLAGEE À LA CHARGE DE L'AMENAGEUR IMPLANTÉE EN LIMITE DE PROPRIÉTÉ - HT MAXI : 1,50M
-  MURET PIERRE A LA CHARGE DE L'AMENAGEUR HT MAXI 1,60m OU IMPLANTATION DU BATI A L'ALIGNEMENT
-  MURET PIERRE OU MACONNERIE ENDUITE A LA CHARGE DE L'ACQUEREUR - HT MAXI : 1,20M - OU IMPLANTATION DU BATI A L'ALIGNEMENT
-  LOCAL TRANSFO
-  POSTE DE REFOULEMENT



COMMUNE D'ECHILLAIS
Z.A.C. DE LA TOURASSE
SCHEMA DES CONTRAINTES URBAINES
TRANCHE 3

Maître d'ouvrage



Architectes / urbanistes



Bureau d'études





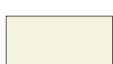
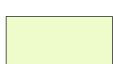







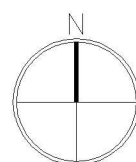
Paysagiste



DATE
18 Janvier
2018
ECHELLE
1/1000

LEGENDE

-  Tranche 3
-  Accès sur la parcelle obligatoire
-  Entrée charretière non close sur la parcelle obligatoire - 5,00m (Largeur) x 5,50m (Profondeur) Minimum
-  Aire de collecte des Ordures Ménagères
-  Lot à bâtir
-  Macrolot
-  Voie principale et secondaire (Enrobé)
-  Placette en impasse et Placette circulée sur mail piéton (Béton désactivé + Aménagement paysagé)
-  Accès au lot, voie tertiaire en impasse et trottoir voie principale (Béton)
-  Liaison piétonne (Mélange terre pierre)
-  Espaces verts (Engazonnement et masses arbustives)
-  Arbres à planter - Emplacement et nombre donné à titre indicatif



COMMUNE D'ECHILLAIS
Z.A.C. DE LA TOURASSE
PLAN DE COMPOSITION
TRANCHE 3

Maître d'ouvrage



Architectes / urbanistes



Bureau d'études



Paysagiste



DATE
18 Janvier
2018
ECHELLE
1/1000



COMMUNE D'ECHILLAIS
 Z.A.C. DE LA TOURASSE
 PLAN DE MASSE
 DATE : 25/03/2019
 ECHELLE : 1/1000

Hubert de FOLMONT
 Jean-François CAMUS
 ARCHITECTES
 URBANISTES