



Quartier du POGIN

**CAHIER DES CHARGES DE CESSIION ET DE
LOCATION DE TERRAINS EQUIPES**

Cahier valide R 01105121

Le Maire

Mathieu Weiss



SOMMAIRE

1	DISPOSITIONS GÉNÉRALES	5
1.1	ETABLISSEMENT DU CCCTE	5
1.2	ORGANISATION DU CCCTE	5
1.3	OPPOSABILITÉ	5
1.4	SUBSTITUTION	6
1.5	INSERTION DANS L'ACTE	6
1.6	APPELLATION DES PARTIES	6
1.7	FIXATION DU PRIX DE CESSION	6
2	DIVISION DES TERRAINS PAR L'AMÉNAGEUR	6
3	DISPOSITIONS D'ORDRE PUBLIC	7
3.1	OBJET DE LA CESSION	7
3.2	DÉLAI D'EXÉCUTION	7
3.3	PROLONGATION ÉVENTUELLE DES DÉLAIS D'EXÉCUTION	7
3.4	SANCTIONS À L'ÉGARD DU CONSTRUCTEUR	7
3.4.1	DOMMAGES-INTÉRÊTS	7
3.4.2	RÉSOLUTION DE LA VENTE	7
3.5	VENTES, LOCATION, MORCELLEMENT DES TERRAINS CÉDÉS OU LOUÉS	8
3.6	NULLITÉ	9
4	DISPOSITIONS BILATÉRALES	9
4.1	TERRAINS DESTINÉS À ÊTRE INCORPORÉS DANS LE DOMAINE PUBLIC	9
4.1.1	OBLIGATIONS DE L'AMÉNAGEUR	9
4.1.2	GARDE ET ENTRETIEN	10
4.1.2.1	Remise des ouvrages	10
4.1.2.2	Utilisation et police	10
4.1.2.3	Entretien	10
4.2	TERRAINS DESTINÉS À ÊTRE VENDUS OU DONNÉS À BAIL	10
4.2.1	URBANISME ET ARCHITECTURE	10
4.2.1.1	Lien avec la ZAC	10
4.2.1.2	Document d'urbanisme	10
4.2.1.3	Prescriptions techniques architecturales et urbanistiques	10
4.2.2	BORNAGE ET CLÔTURE	11
4.2.2.1	Bornage	11
4.2.2.2	Clôtures et mitoyenneté	11
4.2.3	DESSERTE DES TERRAINS CÉDÉS OU LOUÉS	12
4.2.3.1	Limites des prestations et définition	12
4.2.3.2	Sanctions à l'égard de l'aménageur	12
4.2.4	BRANCHEMENTS ET CANALISATIONS	12
4.2.5	RÉSEAUX DE CHAUFFAGE	12
4.2.6	ELECTRICITÉ	13

4.2.7	GAZ	13
4.2.8	TÉLÉCOMMUNICATIONS	14
4.2.9	ETABLISSEMENTS DES PROJETS DU CONSTRUCTEUR, COORDINATION DES TRAVAUX	14
4.2.9.1	Etablissement des projets du constructeur	14
4.2.9.2	Coordination des travaux	15
4.2.10	EXÉCUTION DES TRAVAUX PAR LES ENTREPRENEURS DU CONSTRUCTEUR	15

5 RÈGLES ET SERVITUDES D'INTÉRÊT GÉNÉRAL **15**

5.1	ENTRETIEN DES ESPACES LIBRES AUTRES QUE CEUX DE L'ARTICLE 10	15
5.2	USAGE DES ESPACES LIBRES, SERVITUDES	15
5.2.1	PARTIES NON CONSTRUITES	15
5.2.2	SERVITUDE DE PASSAGE DES RÉSEAUX	16
5.3	TENUE GÉNÉRALE	16
5.4	CENTRE DE VIE ET DE SERVICES	16
5.4.1	RÉALISATION D'UN CENTRE DE VIE ET DE SERVICES	16
5.4.2	CONSTITUTION D'UNE ASL POUR LE CENTRE DE VIE ET DE SERVICES	16
5.5	ASSURANCES	16
5.6	MODIFICATION DU CAHIER DES CHARGES	16
5.7	LITIGES, SUBROGATION	17

ANNEXE N°1 : PLAN DE COMPOSITION	18
ANNEXE N°2 : CAHIER DES PRESCRIPTIONS TECHNIQUES, ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES	19
ANNEXE N°3 : CRITERES ENVIRONNEMENTAUX	45
ANNEXE N°4 : SURFACES DE PLANCHER AUTORISEES	48
ANNEXE N°5 : MODALITES DE RACCORDEMENT AUX RESEAUX	49

1 Dispositions générales

1.1 Etablissement du CCCTE

Aux termes d'une concession d'aménagement en date du 21/05/2012, passée en application des articles L.300-4 et L.300-5 du code de l'urbanisme, la commune de Fontoy a confié à SEBL Grand Est, l'aménagement de la zone d'aménagement concerté (ZAC) du quartier du Pogin.

Conformément aux dispositions de l'article 3 de la concession d'aménagement et de l'article L.311-6 du code de l'urbanisme, l'aménageur a établi le présent cahier des charges de cession, de location ou de concession d'usage des terrains et immeubles bâtis situés à l'intérieur du périmètre de ladite ZAC.

1.2 Organisation du CCCTE

Le présent cahier des charges est divisé en trois titres :

- Le titre I comprend des 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 pour cause d'utilité publique. Ces dispositions sont d'ordre public.
- Le titre II définit les droits et obligations de l'aménageur et du constructeur pendant la durée des travaux d'aménagement de la ZAC et de construction des bâtiments. Il fixe notamment les prescriptions techniques et architecturales imposées aux constructeurs.
- Le titre III fixe les règles et servitudes de droit privé imposées aux constructeurs, à leurs ayants-cause à quelque titre que ce soit, ainsi qu'aux propriétaires antérieurs, qui auraient déclaré adhérer au présent cahier des charges par voie de convention avec l'aménageur. Il détermine notamment les modalités de la gestion des ouvrages communs

1.3 Opposabilité

Les deux premiers titres contiennent des dispositions purement bilatérales entre l'aménageur et chaque constructeur. Elles ne comportent aucune stipulation pour autrui et ne pourront, en conséquence, ni être opposées aux autres constructeurs ou à tous tiers en général, ni être invoquées par ceux-ci à l'encontre des constructeurs, conformément aux dispositions de l'article 1165 du code civil. Le premier titre peut être invoqué par le préfet, au titre du dernier alinéa de l'article L.21-3 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

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

Sauf disposition contraire prévues dans l'acte de cession ou de location, les dispositions du CCCTE seront caduques à la suppression de la ZAC.

1.4 Substitution

A l'expiration de la concession d'aménagement visée à l'article 1.1 ci-dessus pour quelque raison que ce soit, la collectivité publique cocontractante sera substituée de plein droit à l'aménageur dans tous les droits et obligations résultant pour celle-ci du présent cahier des charges, sans que le constructeur ait le droit de s'y opposer.

1.5 Insertion dans l'acte

Le présent cahier des charges sera inséré intégralement par les soins du notaire ou de la partie la plus diligente dans tout acte translatif de propriété ou locatif des terrains ou des constructions, qu'il s'agisse soit d'une première cession ou location, soit de cessions ou de locations successives.

1.6 Appellation des parties

Par mesure de simplification et pour la clarté du texte :

- d'une part, on désignera sous le vocable de « constructeur » tout assujetti au présent CCCTE, qu'il soit propriétaire, acquéreur, cessionnaire, bénéficiaire d'apport, copartageant, constructeur, locataire, concessionnaire d'usage, etc.
- d'autre part, on désignera sous le vocable général « acte de cession » tout acte transférant la propriété d'un terrain ou bâtiment situé dans le périmètre d'application du présent CCCTE, 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, un bail emphytéotique...
- enfin, on désignera indifféremment sous le vocable « Aménageur » ou « Société » la Société d'économie mixte (SEM), la SPL ou la SPLA chargée de l'aménagement de la ZAC dans le cadre d'une concession d'aménagement.

1.7 Fixation du prix de cession

Par ailleurs, il est rappelé que, conformément à l'article 14 de la concession d'aménagement, le prix de cession ou de location du terrain est fixé par l'aménageur en accord avec la collectivité publique cocontractante.

Cela exposé, l'aménageur entend diviser et céder les terrains de la ZAC du quartier du Pogin dans les conditions prévues ci-dessous :

2 Division des terrains par l'aménageur

Les terrains sus-indiqués feront l'objet d'une division 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 ou loués aux constructeurs publics ou privés, désignés ci-après par le terme "constructeur".

Cette division ne constitue pas un lotissement et ne sera pas soumise aux formalités de lotissement en vertu des dispositions des articles R.442-1 et R.442-2 du code de l'urbanisme.

3 Dispositions d'ordre public

3.1 Objet de la cession

La cession ou la location est consentie en vue de la réalisation du programme de constructions défini dans l'acte de cession ou de location.

Ces constructions devront être édifiées conformément aux dispositions du document d'urbanisme applicable et du titre II ci-après.

Le nombre de mètres carrés de surface de plancher dont la construction est autorisée sur la parcelle cédée est définie dans une attestation délivrée par la SEBL en annexe au compromis de vente.

3.2 Délai d'exécution

Le constructeur s'engage à respecter les délais mentionnés dans le compromis de vente et notamment pour :

1. Communiquer à l'aménageur et à son architecte coordonnateur son projet de construction avant le dépôt de sa demande de permis de construire ;

Nota : Le permis de construire devra obtenir l'agrément de l'architecte coordonnateur avant envoi au service instructeur.

2. Obtenir la délivrance du permis de construire ;
3. Entreprendre les travaux de construction à compter de la délivrance du permis de construire ;
4. Réaliser la construction à compter de la délivrance du permis de construire purgé du recours des tiers.

3.3 Prolongation éventuelle des délais d'exécution

Les délais fixés dans le compromis de vente seront, prolongés d'une durée égale à celle durant laquelle le constructeur aura été dans l'impossibilité de réaliser ses obligations, si leur inobservation est due à un cas de force majeure. La preuve de la force majeure et de la durée de l'empêchement est à la charge du constructeur.

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

3.4 Sanctions à l'égard du constructeur

En cas d'inobservation des obligations mises à la charge du constructeur par le présent cahier des charges, l'acte de vente ou de location, et leurs annexes, l'aménageur pourra, selon la nature de l'infraction commise, et à son choix, obtenir des dommages-intérêts et résoudre la vente, le cas échéant cumulativement, dans les conditions suivantes.

3.4.1 Dommages-intérêts

Si le constructeur n'a pas respecté les délais prévus par l'article 4, la SEBL le mettra en demeure de satisfaire à ses obligations.

Si, passé le délai mentionné dans la mise en demeure, le constructeur n'a pas donné suite aux prescriptions de la mise en demeure, l'aménageur pourra résoudre la vente dans les conditions fixées ci-après.

3.4.2 Résolution de la vente

La cession pourra être résolue par décision de l'aménageur, notifiée par acte d'huissier, en cas d'inobservation d'un des délais fixés à l'article 4 ci-dessus.

Le constructeur aura droit, en contrepartie, à une indemnité de résolution qui sera calculée ainsi qu'il suit :

1. Si la résolution intervient avant le commencement de tous travaux, l'indemnité sera égale au prix de cession, ou le cas échéant, à la partie du prix effectivement payée, déduction faite du montant du préjudice subi par l'aménageur, lequel sera réputé ne pas être inférieur à 15 % du prix de cession hors taxes.

Ce prix, en cas d'indexation, sera réputé égal à la somme des versements déjà effectués à la date de la résolution, augmentée d'une somme égale au solde restant dû, après application à ce solde du dernier indice connu 15 jours avant la date de la résolution.

2. Si la résolution intervient après le commencement des travaux, l'indemnité ci-dessus est augmentée d'une somme égale au montant de la plus-value apportée aux terrains par les travaux régulièrement réalisés, sans que cette somme puisse dépasser la valeur des matériaux et le coût de la main d'œuvre utilisée.

Si les travaux réalisés entraînent une dépréciation de la valeur intrinsèque du terrain, l'indemnité de résolution serait diminuée du montant de cette dépréciation.

La plus-value, ou la moins-value, sera fixée par voie d'expertise contradictoire, l'expert de l'aménageur étant l'administration des Domaines, celui du constructeur pouvant, s'il ne pourvoit pas à sa désignation, être désigné d'office par le président du tribunal de grande instance sur la requête de l'aménageur.

En cas de désaccord entre les experts, un tiers arbitre sera désigné par le président du tribunal de grande instance du lieu de l'immeuble à la requête du plus diligent des experts ou des parties.

Tous les frais de quelque nature que ce soit résultant de la procédure de la vente ou de l'expertise appelée à déterminer le montant de plus-value ou de la dépréciation visée au présent article seront à la charge du cessionnaire défaillant.

3.5 Ventes, location, morcellement des terrains cédés ou loués

Les terrains ou les baux ne pourront être cédés par le constructeur qu'après réalisation des travaux d'aménagement et constructions prévus au programme visé à l'article 3 ci-dessus.

Toutefois, le constructeur pourra procéder à la cession globale de la propriété des terrains ou à la cession du bail ou, si une partie des constructions a déjà été effectuée, à la vente globale de la partie des terrains non encore utilisés, ou à la cession partielle du bail, à charge pour le bénéficiaire de la cession de réaliser ou d'achever les travaux d'aménagement et de construction. Avant toute cession, le constructeur devra aviser la SEBL de ses intentions, au moins deux mois à l'avance.

L'aménageur pourra, jusqu'à l'expiration de ce délai, exiger que les terrains lui soient rétrocédés ou soient cédés à un acquéreur désigné ou agréé par elle, ou, le cas échéant, que le bail soit résilié ou ne soit cédé qu'à un cessionnaire agréé par elle.

En cas de rétrocession, le prix de rétrocession sera calculé dans les conditions prévues pour l'indemnité de résolution, sans qu'il y ait lieu à une réduction de 15 %. En cas de vente, à un acquéreur désigné ou agréé par l'aménageur, de la totalité des terrains ou d'une partie non encore entièrement construite, l'aménageur pourra exiger que le prix de vente soit fixé dans les mêmes conditions. En cas de cession de bail, le prix de cession ne pourra être supérieur au montant des loyers déjà versés à l'aménageur.

Le constructeur est cependant autorisé à céder le terrain ou le bail à un organisme de crédit-bail, à la condition expresse que celui-ci consente le crédit-bail au profit du constructeur lui-même.

Aucune location des terrains cédés ne pourra être consentie tant qu'ils n'auront pas reçu l'affectation prévue. Toutefois, le constructeur aura la possibilité de consentir des contrats de crédit-bail immobilier à la condition que les crédit-preneurs aient reçu l'agrément préalable de l'aménageur.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables en cas de mise en copropriété des locaux dans les termes de la loi du 10 juillet 1965, ni en cas de vente d'immeuble à construire au sens de l'article 1601-1 du code civil.

En cas de recours à la vente en l'état futur d'achèvement au sens de l'article 1601-3 du code civil par le constructeur, l'aménageur pourra exiger que les terrains lui soient rétrocédés ou soient cédés à un acquéreur désigné ou agréé par elle, jusqu'à la passation du contrat de VEFA du constructeur avec les sous-acquéreurs et sous réserve que les travaux n'aient pas encore commencé.

En cas de cessions successives, les acquéreurs successifs seront tenus par les dispositions du présent article.

Tout morcellement ultérieur sera soumis à la réglementation en vigueur.

3.6 Nullité

Les actes de vente, de partage, de location ou de concession d'usage... etc., qui seraient consentis par le constructeur ou ses ayants-cause en méconnaissance des interdictions, restrictions, ou obligations stipulées dans le titre 1^{er} 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 pour cause d'utilité publique.

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

4 Dispositions bilatérales

4.1 Terrains destinés à être incorporés dans le domaine public

4.1.1 Obligations de l'aménageur

L'aménageur exécutera, en accord avec la collectivité publique cocontractante et conformément au PLU, au dossier de réalisation, au programme des équipements publics et à leurs éventuelles modifications, tous les ouvrages de voirie, d'aménagement des espaces libres et de réseaux destinés soit à être incorporés au domaine des collectivités compétentes, soit à être remis aux organismes concessionnaires ou à l'association syndicale dont la constitution est éventuellement prévue au présent cahier des charges.

Les limites des prestations dues à ce titre par l'aménageur sont définies dans le cahier des prescriptions techniques, architecturales et paysagères (annexe 2 et 3).

L'aménageur s'engage à exécuter :

- Tous les travaux de réseaux à sa charge dans les délais nécessaires pour assurer la desserte des bâtiments au fur et à mesure de leur mise en service, sous la réserve expresse que soient respectées les dispositions du PLU.
- La voirie définitive dans un délai de 24 mois après la date d'achèvement de la dernière construction vendue sur la tranche d'aménagement considérée.

Toutefois, les délais prévus ci-dessus ne sauraient être opposés à l'aménageur si les travaux étaient rendus irréalisables du fait de la saison, des intempéries ou pour des cas de force majeure.

4.1.2 Garde et entretien

4.1.2.1 Remise des ouvrages

Conformément aux articles 25 de la concession d'aménagement, la remise intervient à l'achèvement, qui est réputé accompli aux plus tard 3 mois suivant la constatation de l'achèvement des équipements.

4.1.2.2 Utilisation et police

Les espaces et ouvrages réalisés par l'aménageur sont gardés par elle jusqu'à leur remise à la collectivité compétente ou à une association syndicale. L'aménageur pourra interdire au public, et notamment aux constructeurs, la circulation et le stationnement sur tout ou partie de ces voies, places et espaces publics.

Dès l'ouverture de ces ouvrages au public, la police y sera assurée par la personne publique compétente.

4.1.2.3 Entretien

Lorsqu'ils sont destinés à être intégrés au domaine public, les espaces et ouvrages réalisés par SEBL Grand Est demeureront sous sa garde tant que cette remise n'aura pas eu lieu.

Il est précisé que les dégâts qui seraient occasionnés par les entrepreneurs engagés par les acquéreurs ne font pas partie des dépenses visées au présent article. Ces dégâts seront remboursés ainsi qu'il sera dit à l'article 4.2.10 ci-après.

La collectivité compétente assure la garde et l'entretien des ouvrages dès leur remise.

4.2 Terrains destinés à être vendus ou donnés à bail

4.2.1 Urbanisme et architecture

4.2.1.1 Lien avec la ZAC

Tout projet, préalablement au dépôt de la demande de permis de construire, sera soumis à l'avis de l'architecte coordonnateur de la ZAC.

4.2.1.2 Document d'urbanisme

Le constructeur et l'aménageur s'engagent à respecter les dispositions du PLU applicable dans l'ensemble de ses documents constitutifs et toutes les modifications qui seraient apportées à celui-ci par l'autorité compétente.

En aucun cas la responsabilité de l'aménageur ne pourra être engagée en raison des dispositions du PLU ou des évolutions que l'autorité compétente apporterait à ce dernier, quelle que soit leur date.

4.2.1.3 Prescriptions techniques architecturales et urbanistiques

Pour assurer une cohérence architecturale de l'ensemble du site, l'aménageur remet à chaque constructeur préalablement à sa demande de permis de construire, les documents intitulés **Cahier de prescriptions techniques, architecturales et paysagères** (annexe 2) et **la grille des critères environnementaux**, qui seront annexé au présent CCCTE (annexe 3).

En application de l'article L.311-6 du code de l'urbanisme, cette pièce est obligatoire pour l'instruction du PC que le constructeur joindra au dossier de demande d'autorisation d'urbanisme.

Ces prescriptions devront être prises en compte dans la phase d'étude, de permis de construire et de réalisation du projet.

En fonction des différents secteurs, ces prescriptions pourront notamment imposer l'implantation ou l'alignement des constructions, les volumétries, ainsi que les accès aux parcelles. D'une façon générale, la qualité architecturale s'imposera comme une donnée fondamentale dans la démarche de conception des projets et devra notamment prendre en compte les principaux thèmes de composition de l'architecture urbaine (socle, entrée, couronnement ou toiture, etc. ...).

En tout état de cause, chaque acquéreur s'engage à respecter un minimum de 10 critères environnementaux parmi la trentaine proposée.

4.2.2 Bornage et clôture

4.2.2.1 Bornage

L'aménageur fera procéder à ses frais par un Géomètre-Expert DPLG, à :

- L'établissement du ou des documents d'arpentage qui est ou sont nécessaire(s) à la vente ;
- Le bornage du terrain.

Pour les opérations de constructions d'immeubles d'habitation ou mixte professionnel et d'habitation, le bornage ainsi que le descriptif du terrain résultant de ce bornage sont établis pour la signature de la promesse de vente, conformément aux dispositions de l'article L.111-5-3 du code de l'urbanisme.

L'acquéreur scellera son accord sur la définition physique du terrain qui lui est proposé en signant le plan de bornage. Ce document servira à l'établissement du document d'arpentage.

L'acquéreur est tenu de respecter scrupuleusement les limites fixées.

En aucun cas, l'acquéreur ne pourra faire état de la disparition des bornes pour justifier l'implantation d'ouvrages ou de clôtures à l'extérieur du terrain qui lui est attribué.

Il devra veiller à ce que les fondations de ses immeubles, clôtures et tous ouvrages soient à l'intérieur de son terrain, sauf accord écrit de l'aménageur dans les conditions définies ci-après.

Ces dispositions, concernant notamment les fondations, s'appliquent également pour toute limite séparative du domaine privé et du domaine public, y compris après rétrocession éventuelle.

En outre, lorsque la limite de propriété correspondra à celle d'un immeuble bâti, l'acquéreur sera tenu de faire procéder à l'implantation de ce dernier par un Géomètre-Expert DPLG.

4.2.2.2 Clôtures et mitoyenneté

Tout cessionnaire d'une parcelle contigüe à des lots non encore cédés par l'aménageur ne peut, en aucun cas, réclamer à celle-ci la moitié du coût d'établissement de la clôture.

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

Les clôtures devront respecter les préconisations des articles 13 de l'annexe 2 et 3.

4.2.3 Desserte des terrains cédés ou loués

4.2.3.1 Limites des prestations et définition

La limite des prestations dues par l'aménageur et la définition des obligations du constructeur au titre des divers réseaux de desserte des terrains cédés ou loués sont précisées dans un cahier des prescriptions techniques architecturales et paysagères (annexe 2 et 5 du présent CCCTE). Ce dernier sera annexé à l'acte de vente.

Les ouvrages à la charge de l'aménageur seront réalisés par celui-ci dans le cadre de la concession d'aménagement conclue avec la collectivité concédante, conformément aux prescriptions du PLU et dans les délais fixés à l'article 9 ci-dessus.

4.2.3.2 Sanctions à l'égard de l'aménageur

En cas d'inexécution par l'aménageur des travaux lui incombant 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 d'un mois, de lui réclamer une indemnité pour le préjudice direct, matériel et certain qui aura pu lui être causé du fait de sa défaillance.

4.2.4 Branchements et canalisations

Jusqu'à la remise des ouvrages par l'aménageur à la collectivité compétente et aux sociétés concessionnaires, le constructeur devra se brancher à ses frais sur les coffrets de canalisations d'eau, de gaz, d'électricité, égouts, etc., établis par l'aménageur.

Il fera son affaire personnelle de tous contrats et abonnements à passer avec les services publics concernés.

Après remise des ouvrages par l'aménageur aux collectivités compétentes, aux sociétés concessionnaires ou aux associations syndicales, ceux-ci seront soumis au règlement applicable à chacun des réseaux.

4.2.5 Réseaux de chauffage

En cas d'existence d'un réseau de chauffage collectif, chaque constructeur est obligatoirement tenu de se brancher au réseau pour le chauffage de tous ses bâtiments. Les travaux de branchements correspondants seront à la charge entière de l'acquéreur. Il sera tenu de souscrire une police d'abonnement du modèle en vigueur.

Des exonérations à l'obligation de se brancher sur le réseau collectif pourront être accordées par l'aménageur, en accord avec la collectivité compétente, la collectivité concédante et conformément aux règles d'urbanisme applicables.

Dans la mesure où elles ne seraient pas remises à une collectivité ou à un concessionnaire, les installations de chauffage seront transférées gratuitement dès que possible, et au plus tard, à la fin de la concession d'aménagement, à une association syndicale *ad hoc* dont le constructeur fera partie de plein droit.

Le constructeur s'engage, en outre, à consentir à l'exploitant tous les droits nécessaires à l'équipement et à l'exploitation de ces sous-stations ou chaufferies, et canalisations de desserte, notamment celui d'établir et d'entretenir, en amont et en aval de ces ouvrages, toutes canalisations de raccordement, le libre accès, à tout moment, de son personnel et de celui de ses entreprises aux installations en cause et les dégagements permanents nécessités par le passage du matériel.

4.2.6 Electricité

Lorsque des postes de transformation et de distribution publique d'électricité seront prévus sur leur terrain ou dans leurs bâtiments, les constructeurs devront mettre à la disposition du gestionnaire du réseau public de distribution d'électricité les terrains ou les locaux nécessaires.

L'implantation et les caractéristiques de ceux-ci devront être établies en accord avec le gestionnaire.

Cette mise à disposition fera l'objet de conventions particulières entre le gestionnaire du réseau public de distribution et le constructeur.

Il appartient au constructeur de se faire préciser auprès du gestionnaire du réseau public de distribution les éléments techniques imposés par les textes réglementaires en vigueur.

Le constructeur s'engage, en outre, à consentir au gestionnaire du réseau public de distribution, tous les droits nécessaires à l'équipement et à l'exploitation de ces postes de transformation, notamment celui d'établir et d'entretenir, en amont et en aval de ces ouvrages, toutes canalisations de raccordement aux réseaux, le libre accès, à tout moment, de son personnel et celui de ses entreprises, aux canalisations et aux locaux en cause, et les dégagements permanents permettant le passage du matériel.

Les engagements du constructeur, ci-dessus définis, ont été requis par l'aménageur tant à son profit qu'à titre de stipulation pour autrui au profit du gestionnaire du réseau public de distribution. En conséquence, ce dernier pourra s'en prévaloir pour obliger directement le constructeur, au besoin par voie de justice, au respect de ses engagements, à moins que mieux ne lui plaise l'allocation de dommages-intérêts.

Les modalités de raccordement aux réseaux sont détaillées dans l'annexe 5 du présent CCCTE

4.2.7 Gaz

Les installations intérieures de distribution de gaz devront être réalisées suivant les règles de l'art, conformément aux prescriptions réglementaires et, en outre, à celles des DTU (documents techniques unifiés) en vigueur à la date de dépôt de la demande de permis de construire.

Après la réalisation des installations de gaz, le constructeur devra obtenir le certificat de conformité prévu par les textes en vigueur.

En temps opportun, et au plus tard avant exécution des travaux, le constructeur soumettra au gestionnaire du réseau public de distribution de gaz, pour accord, le projet des installations qu'il se propose de réaliser.

Le constructeur s'engage, en outre, à consentir au gestionnaire du réseau public de distribution, tous les droits nécessaires à l'accomplissement de ses obligations de concessionnaire du réseau public de distribution, c'est-à-dire la possibilité de vérifier, avant la mise en service et ultérieurement, les installations intérieures.

Le constructeur, propriétaire des terrains traversés par une canalisation de transport ou de distribution de gaz et ses ayants-droits s'abstiennent de tout fait de nature à nuire à la construction, à la bonne utilisation et à l'entretien de la canalisation dans les conditions définies par les textes en vigueur.

Les engagements du constructeur, ci-dessus définis, ont été requis par l'aménageur tant à son profit qu'à titre de stipulation pour autrui qu'au profit du gestionnaire du réseau. En conséquence, cet organisme pourra s'en prévaloir pour obliger directement le constructeur, au besoin par voie de justice, au respect de ses engagements, à moins que mieux ne lui plaise l'allocation de dommages-intérêts.

Les modalités de raccordement aux réseaux sont détaillées dans l'annexe 5 du présent CCCTE

4.2.8 Télécommunications

Lorsque l'aménageur réalisera une infrastructure de télécommunication composée de fourreaux en attente, avec une chambre de tirage à proximité, de façon à permettre la desserte des constructions par plusieurs opérateurs distincts jusqu'en limite de propriété du constructeur, le constructeur devra poursuivre cette infrastructure jusqu'à son projet de construction dans la continuité et en conformité avec celle-ci-dessus.

Le constructeur devra respecter les normes de construction en vigueur pour réaliser la desserte intérieure de l'immeuble. Le coût des travaux de desserte intérieure de l'immeuble est à la charge du constructeur.

Les modalités de raccordement aux réseaux sont détaillées dans l'annexe 5 du présent CCCTE

4.2.9 Etablissements des projets du constructeur, coordination des travaux

4.2.9.1 Etablissement des projets du constructeur

Le processus de mise au point du projet architectural fera l'objet d'une démarche concertée s'accompagnant de validations systématiques par l'architecte coordonnateur de la ZAC aux différentes étapes de sa conception

- Pour les permis groupés : APS - accord préalable au dépôt de PC.
- Pour les maisons individuelles : accord préalable au dépôt de PC.
- Pour les immeubles de logements intermédiaires et collectifs : APS - accord préalable au dépôt de PC et PRO

A cet égard l'acquéreur devra fournir à l'architecte coordonnateur de la ZAC, l'ensemble des plans permettant d'analyser le projet et de vérifier sa connexion aux espaces publics de la ZAC.

Le constructeur devra établir ses projets en concertation étroite avec l'aménageur et lui communiquera le projet définitif pour accord préalable, dans le délai fixé à l'article 3.2 ci-dessus.

Il est à noter que le constructeur fera son affaire de l'adaptation de son projet au regard des contraintes d'accès à sa parcelle. L'existence de candélabres, de coffrets ou de tout autre équipement public ne pourront pas faire l'objet de déplacement.

La réalisation de l'accès viaire à la parcelle est à la charge du constructeur. Il se devra de respecter les préconisations de SEBL Grand Est ; notamment en ce qui concerne les franchissements de noues et ouvrage de collecte des eaux pluviales.

Le constructeur devra établir ses projets en conformité avec le cahier des prescriptions techniques et des limites de prestations, le cahier des prescriptions techniques, urbanistiques et architecturales qui pourra inclure les dispositions particulières au projet d'aménagement de la ZAC (prescriptions urbanistiques, architecturales et paysagères). Le constructeur devra respecter les directives de l'architecte coordonnateur de la ZAC.

Le constructeur devra communiquer à l'aménageur une copie du dossier complet de demande du permis de construire déposé dans le délai prévu à l'article 3.2 ci-dessus, pour que l'aménageur puisse s'assurer que les travaux projetés sont compatibles avec les ouvrages à sa charge, qu'ils permettent une circulation normale et non dangereuse, une bonne desserte et d'assurer aisément la sécurité publique (éclairage). L'aménageur pourra vérifier que l'architecture du projet est compatible avec l'environnement général et la destination de la zone et pourra subordonner son accord aux modifications qui s'avèreraient nécessaires de ce chef.

SEBL Grand Est s'assurera, sans que sa responsabilité puisse être engagée à ce titre, que les prescriptions techniques, architecturales et paysagères (annexe 2 et 3) ont été observées et que l'aspect extérieur des bâtiments que le constructeur se propose de construire ne peut nuire à l'utilisation des terrains voisins.

L'examen du dossier par SEBL Grand Est ne saurait engager sa responsabilité, l'acquéreur restant seul responsable de ses études et de ses choix comme du respect de ses obligations.

4.2.9.2 Coordination des travaux

Le raccordement aux voies et réseaux pourra être refusé si les ouvrages ne sont pas compatibles ou si les règlements n'ont pas été observés.

En aucun cas, SEBL Grand Est ne pourra être tenu d'apporter des modifications aux ouvrages qui lui incombent ou d'en modifier les plans.

En cas de réalisation de tirants ou de dispositifs équivalents sous le domaine public ou sous des terrains appartenant à l'aménageur pour les besoins de sa construction, l'acquéreur devra fournir à l'aménageur ou à la collectivité selon le cas, les plans d'exécution.

4.2.10 Exécution des travaux par les entrepreneurs du constructeur

Les entrepreneurs du constructeur auront la charge financière des réparations des dégâts causés par eux aux ouvrages de voirie, de réseaux divers et d'aménagement en général, exécutés par l'aménageur. Il sera procédé contradictoirement, à l'entrée dans les lieux par le constructeur, à un état des lieux entre le constructeur et l'aménageur. Le constructeur devra imposer ces obligations et charges aux entrepreneurs participant à la réalisation de ses bâtiments et travaux par l'insertion des clauses nécessaires dans les marchés. En cas de défaillance des entrepreneurs pour le paiement, dans les trois mois, des sommes qui leur sont réclamées par l'aménageur, celui-ci pourra se retourner contre l'acquéreur qui sera tenu solidairement responsable des dégâts occasionnés par ses entrepreneurs.

Dans le cas où l'auteur des dégâts n'aurait pas pu être déterminé, le montant de la réparation sera réparti entre tous les constructeurs ayant des chantiers en cours d'exécution à l'époque où les dégâts auront été constatés, et ce, au prorata du nombre de m² de terrain alloué à chaque constructeur, tels qu'ils résulteront du permis de construire.

Le cas échéant, en cas de non réparation les cautions bancaires pourront être conservées au titre de dédommagement pour réparation des dégâts par SEBL Grand Est.

5 Règles et servitudes d'intérêt général

5.1 Entretien des espaces libres

Chaque constructeur devra entretenir ses espaces libres en bon état, de façon permanente et à ses frais, de manière à conserver le site dans un état satisfaisant et à ne pas nuire à la bonne tenue des terrains voisins. Il aura la charge de faire remplacer les arbres morts ou détruits.

5.2 Usage des espaces libres, servitudes

5.2.1 Parties non construites

Les parties non construites des terrains qui font l'objet du chapitre II du titre II du présent cahier des charges de cession de terrain, sauf d'une part ceux cédés pour la construction de bâtiments publics et sauf d'autre part les parties dites espaces privatifs expressément désignées dans l'acte de cession ou de location, sont affectées à usage de parc, de passage et groupées en un ensemble dont chaque partie servira à l'utilité de tous les autres fonds indistinctement.

Les constructeurs ou leurs ayants-cause auront droit d'usage à titre de parc et de passage sur toutes les parties non construites de tous les terrains concernés.

5.2.2 Servitude de passage des réseaux

Le constructeur sera tenu de subir, sans indemnité, toutes les servitudes nécessitées par le passage sur son terrain, et éventuellement dans les immeubles bâtis, des canalisations publiques d'eau, gaz, électricité, réseaux de télécommunication, éclairage public, chauffage urbain, égouts, câbles ... etc., telles qu'elles seront réalisées par l'aménageur, la commune, les concessionnaires ou toute autre personne publique ou privée, ou pour leur compte.

5.3 Tenue générale

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

Aucun dispositif extérieur de réception ne sera admis lorsque les immeubles seront reliés à un réseau de télédistribution ou à une antenne collective. Les immeubles collectifs non raccordés devront obligatoirement être équipés d'antennes collectives, avec un maximum d'une antenne par cage d'escalier, les antennes individuelles étant formellement prohibées.

Il est interdit, à tout propriétaire ou locataire, de céder pour publicité ou affichage ou d'employer soi-même à cet effet tout ou partie du terrain ou des constructions autres que ceux affectés à usage commercial. L'aménageur pourra, toutefois, accorder des dérogations et en fixer les conditions, mais seulement pendant la durée de la concession.

5.4 Centre de vie et de services

5.4.1 Réalisation d'un centre de vie et de services

Le cas échéant, l'aménageur pourra procéder à la réalisation d'un centre de vie et de services dans le quartier, qui pourra comprendre notamment un bâtiment destiné à abriter divers services d'intérêt commun.

5.4.2 Constitution d'une ASL pour le centre de vie et de services

Il pourra être créé entre tous les constructeurs des terrains compris dans le quartier du Pogin, présents et à venir, à l'exception de l'aménageur, une association syndicale, dont feront partie de droit tous les constructeurs du fait même de leur acquisition ou prise à bail.

Cette association sera régie par les lois des 21 juin 1865 et 31 décembre 1967 modifiées codifiées aux articles L.322-1 et suivants et R.322-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Elle aura pour objet de devenir propriétaire des immeubles du centre de vie et d'en assurer la gestion soit directement, soit indirectement, notamment par location à des organismes spécialisés.

5.5 Assurances

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

Le présent article n'est pas applicable aux personnes morales de droit public.

5.6 Modification du cahier des charges

Les dispositions prévues au présent cahier des charges feront loi tant entre SEBL Grand Est et le cessionnaire qu'entre les différents qu'entre les différents cessionnaires. Elles ne pourront être modifiées sous réserve du dernier alinéa du présent article qu'avec l'accord du concédant, de l'autorité de tutelle et de SEBL Grand Est,

mais elles pourront être complétées par les dispositions des actes particuliers à intervenir entre l'acquéreur et la SEBL Grand Est.

Tous les frais supplémentaires résultant de désirs de modifications exprimés par le cessionnaire, ou l'Administration seront intégralement à la charge du cessionnaire, notamment les honoraires d'architectes, les modifications du plan d'aménagement de zone, et du cahier des charges, les levers de plans, les frais d'études divers, les modifications de travaux déjà effectués, les expertises, etc.

5.7 Litiges, subrogation

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

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

Lu et approuvé

A , le

Le Maire

ANNEXE n°1 : Plan de composition

ANNEXE n°2 : Cahier des prescriptions techniques, architecturales et paysagères

ANNEXE n°3 : Critères environnementaux

ANNEXE n°4 : Surfaces de plancher autorisées

ANNEXE n°5 : Modalités de raccordement aux réseaux pour les ensembles de logements collectifs

ANNEXE N°1 : PLAN DE COMPOSITION

AVANT-PROJET GENERAL

Plan des aménagements

Numérotation des terrasses et des voiries



LEGENDE VOIRIE

- V1
- V2
- voiries tertiaires

ANNEXE N°2 : CAHIER DES PRESCRIPTIONS TECHNIQUES, ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES

PRÉAMBULE

I. Prescriptions urbaines

- Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites
- Article 2 : Occupation et utilisation des sols admises sous conditions
- Article 3 : Accès et voiries
- Article 4 : Desserte par les réseaux
- Article 5 : Caractéristiques 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 12 : Stationnement

II. Prescriptions architecturales

- Article 10 : Hauteurs maximum des constructions
- Article 11 : Aspect extérieur

III. Prescriptions paysagères

- Article 13 : Espaces libres et plantations

IV. Prescriptions environnementales

- Gestion des eaux pluviales
- Gestion des déchets

PRÉAMBULE

1. La présente annexe au cahier des charges a pour but de fixer les droits, charges et obligations incombant au « vendeur » et aux « acquéreurs » du quartier au Pogin sur la commune de Fontoy.

2. Les prescriptions de la présente annexe au cahier des charges de cession de terrains équipés (C.C.C.T.E.) ne se substituent pas aux prescriptions du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.), mais s'y ajoutent. Si une contradiction venait à apparaître entre ce document et le règlement du P.L.U., **seule la prescription concernée du P.L.U. serait appliquée.**

3. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.

4. Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés.

5. **D'une manière générale, tous les projets devront être contrôlés (dès la phase d'esquisse) par l'architecte-conseil responsable de la ZAC, puis validés par l'aménageur.** La procédure à respecter impérativement pour le dépôt d'un permis de construire (PC) est la suivante :

- a) En amont du projet, le preneur rencontre l'architecte conseil qui lui présente la ZAC, les grands principes qui ont présidé à la conception du plan de composition et qui lui indique les possibilités de construire en évoquant les règles de construction propres à la ZAC.
- b) Le preneur envoie à l'architecte-conseil et à SEBL Grand Est son permis de construire.
- c) L'architecte-conseil rédige sous 15 jours l'avis sur le projet (avis uniquement esthétique, la conformité aux règlements d'urbanisme étant examinée par les services instructeurs) et le transmet avec les plans du projet à SEBL Grand Est.
- d) L'architecte-conseil et SEBL Grand Est sont à la disposition du preneur pendant sa phase d'étude, pour toutes précisions et mises-au-point nécessaires.
- e) Une fois le projet validé, SEBL Grand Est envoie au preneur l'attestation de Surface de Plancher.
- f) Le preneur dépose à la mairie de Fontoy (service urbanisme) son PC, accompagné de l'attestation de Surface de Plancher et de l'avis de l'architecte conseil

6. **Ce nouveau quartier devra s'intégrer dans son contexte géographique, paysager mais aussi prendre en compte le lotissement déjà existant.** Afin d'honorer ces aspects, l'architecte conseil veillera à ce que les projets respectent certains critères à savoir :

- a) Les projets devront prendre en compte la pente naturelle du site qui est d'environ 3,5 % du point haut au Nord au point bas au Sud.
- b) Les projets devront respecter l'environnement du quartier et ainsi préserver les bandes boisées, les noues et les zones de rétention des eaux de ruissellement. Ces espaces végétaux permettent en effet, d'insérer le quartier dans son site et de garantir un cadre de vie « vert » à ces habitants. C'est aussi un moyen de stocker et d'infiltrer les eaux de pluies.
- c) Un lotissement étant déjà présent en bord de projet au Nord-est, il devra être intégré et raccordé aux équipements du nouveau quartier du Pogin. Les projets ne devront pas aller à

l'encontre du lotissement existant. En phase chantier notamment, des dispositions seront prises afin de garantir aux habitants du lotissement le moins de nuisances possibles.

- d) L'architecte-conseil sera là pour renseigner le futur acquéreur sur la conception bioclimatique. En effet, des principes simples comme l'orientation Nord-Sud, la distinction dans le traitement des façades (recherche d'apport solaire au Sud et protection au Nord), la compacité du bâtiment et privilégium de la mitoyenneté peuvent être appliqués.
- e) Un des critères fort de ce quartier est le vivre ensemble. En effet, l'aménageur doit respecter la mixité fonctionnelle souhaitée et donc, proposer des logements collectifs pouvant accueillir des petits commerces et services de proximité en rez-de-chaussée et des maisons individuelles. Ces dispositions, visent à garantir la vie du quartier et à assurer sa pérennité.

I. Prescriptions techniques et urbaines

Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Enjeux et objectifs

Assurer la mixité fonctionnelle en respectant les emplacements définis à chacune des typologies de logements.

Respecter la structure architecturale ou urbaine souhaitée et l'orientation préconisée des fronts bâtis.

Voir les dispositions du PLU en vigueur

Article 2 : Occupation et utilisation des sols admises sous conditions

Enjeux et objectifs

Déterminer la vocation principale du quartier en définissant quelles sont les installations admises et sous quelles conditions.

Voir les dispositions du PLU en vigueur

Prescriptions particulières :

1. L'implantation de réseaux ou d'équipements visant à répondre aux besoins énergétiques du quartier, est autorisée si elle respecte le choix préalable de l'aménagement.

2. Les cabanes de chantier sont autorisées à condition qu'elles soient implantées temporairement, à savoir pendant la durée du chantier et de manière à ce qu'elles génèrent le moins de nuisances possibles (sonores, visuelles, olfactives, ...) pour le lotissement existant.

Article 3 : Accès et voiries

Enjeux et objectifs

Proposer une hiérarchie des voies afin de diversifier les modes de déplacements internes à la ZAC, Réduire les déplacements de véhicules au sein des terrasses au travers du rétrécissement des voiries et en positionnant des stationnements à l'entrée des terrasses.

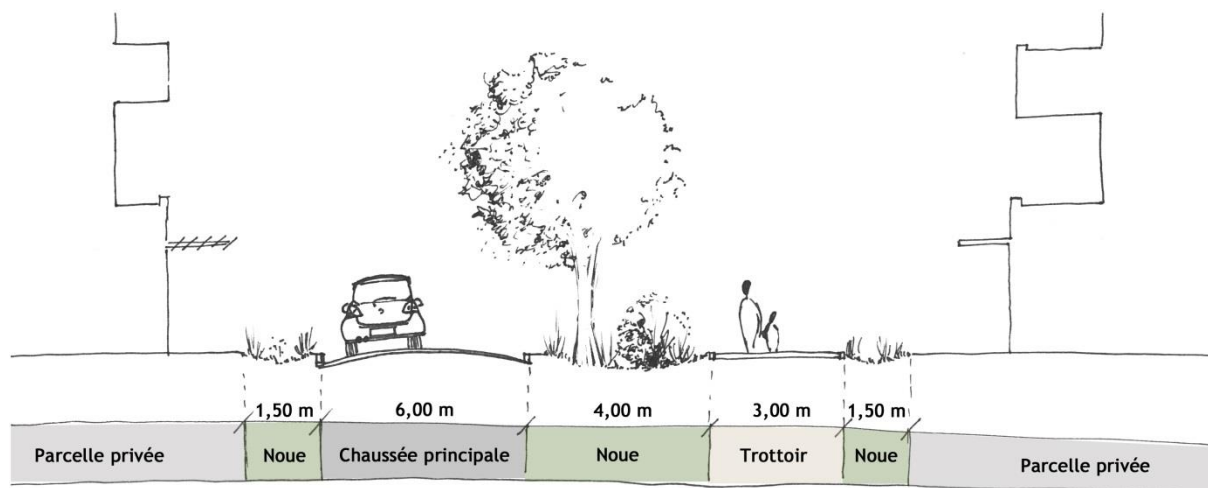
Interdire l'accès des transports en commun et des véhicules de ramassages d'ordures aux terrasses.

Voir les dispositions du PLU en vigueur

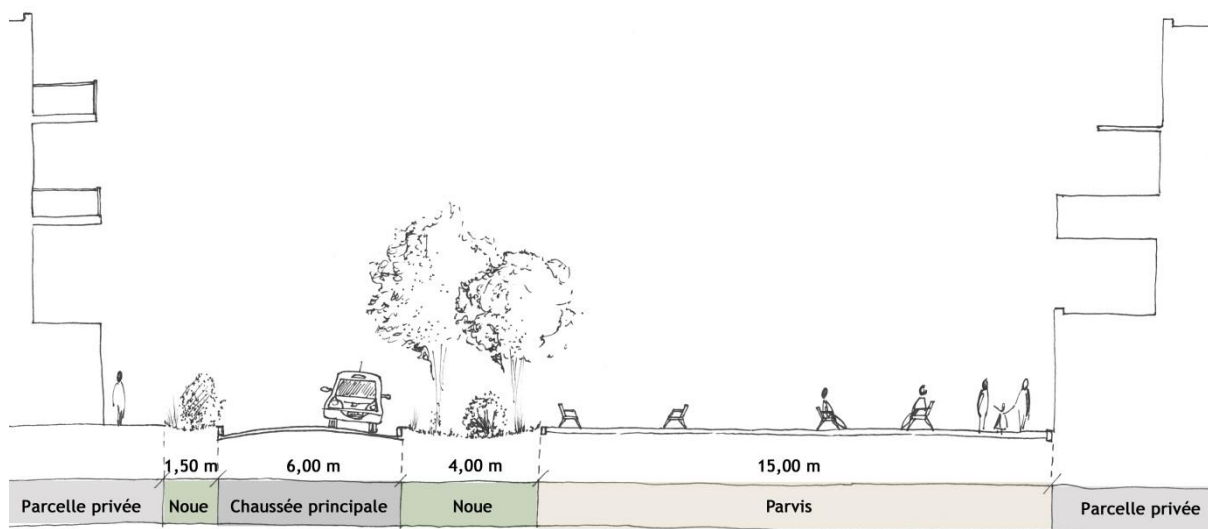
Prescriptions particulières :

Accès à l'intérieur du quartier

1. La chaussée principale à double sens sera revêtue en enrobés bitumineux. Elle sera bordée d'une noue non étanchée et d'une voie de circulations douces (cycles et piétons) à double sens, revêtue avec des matériaux perméables et drainants. Elle permettra la circulation des véhicules légers, des transports en commun et des poids lourds.

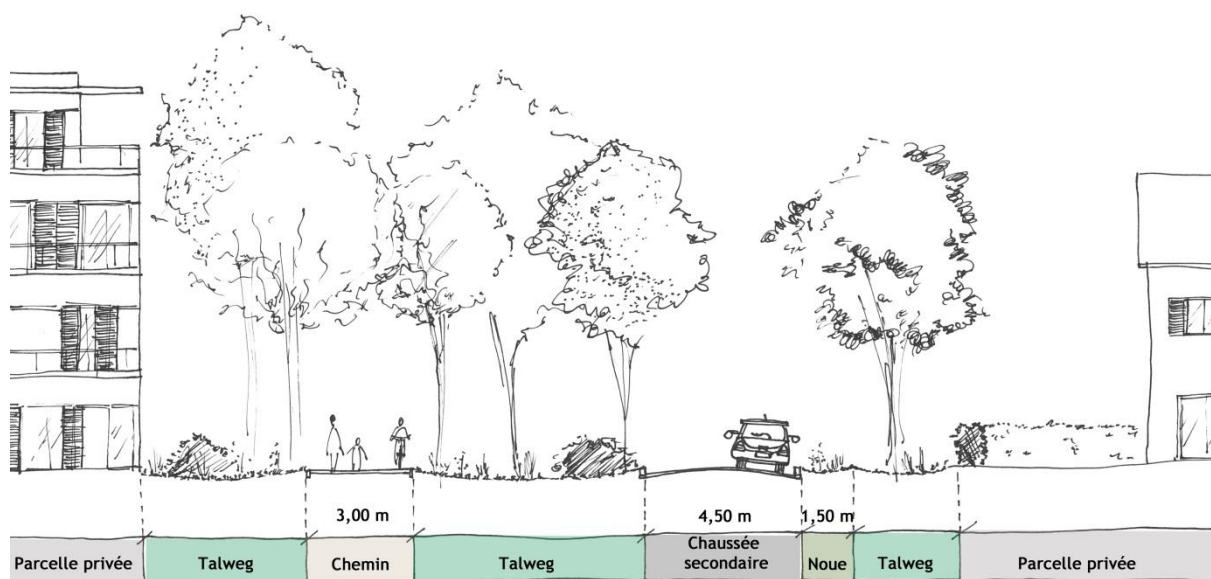


Exemple de coupe représentant les voiries principales



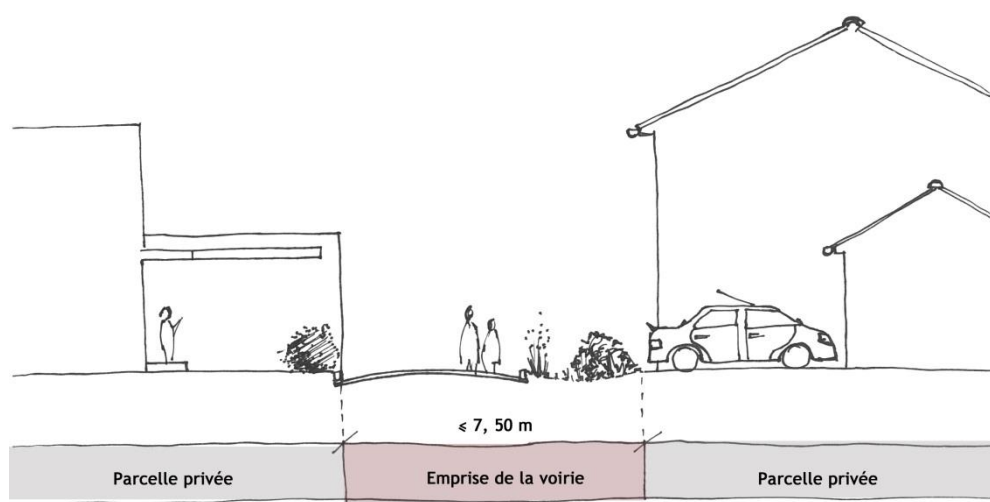
Exemple de coupe représentant les voiries principales et le parvis

2. La chaussée secondaire à sens unique, sera revêtue en enrobés bitumineux. Elle sera également bordée d'une noue non étanchée et d'une voie de circulations douces (cycles et piétons) à double sens, revêtue avec des matériaux perméables et drainants. Elle permettra la circulation des véhicules légers, des transports en commun et des poids lourds.



Exemple de coupe représentant les voiries secondaires et le cheminement dans le thalweg

3. Les chaussées tertiaires desservant les logements, seront revêtues en enrobés bitumineux. Sa largeur sera réduite au maximum. Avec néanmoins, la possibilité pour deux véhicules légers de se croiser et la possibilité pour tous véhicules de se retourner sans manœuvre en extrémité de voie. L'accès aux véhicules de ramassage des ordures ménagères y sera proscrit.



Exemple de coupe représentant les voiries tertiaires

4. Le parvis central et le carrefour d'entrée de ZAC seront revêtus d'un matériau approprié, pouvant être plus qualitatif que celui employé pour les voiries courantes afin que son intégration soit harmonieuse. Ces espaces ont vocation d'espaces publics et seront uniquement accessibles aux piétons et aux véhicules de livraison. Afin de permettre les livraisons de commerces en rez-de-chaussée des collectifs, des accès seront aménagés dans le parvis, ainsi que des aires de déchargement. Leurs impacts sur l'espace public en termes d'emprises au sol devront être minimaux. Ces accès devront être protégés car leurs revêtements sera le même que celui employé pour le parvis ou le carrefour.

5. Un ou deux cheminements doux sont prévus sur chacune des terrasses afin d'assurer une liaison directe entre bandes boisées. Ils doivent être bordés par une noue. Un cheminement doux sera établi à l'intérieur de chaque bande boisée, éventuellement submersible. Le revêtement de ces cheminements devra être perméable et être drainant. Cette dernière prescription ne s'applique pas aux cheminements submersibles en fond noue.

Accès à la parcelle

1. Sur l'ensemble des parcelles de terrains à bâtir (hormis celles destinées à l'habitat intermédiaire ou collectif), une entrée charretière sera aménagée en domaine privé par l'acquéreur pour permettre stationnement de véhicules (hors emprise chaussée et trottoir). Ces entrées charretières seront des espaces non clos, traités en matériaux qualitatifs, perméables et drainants.

2. Les accès véhicules aux parcelles seront de préférence regroupés par deux, dans le but de favoriser l'implantation des garages en mitoyenneté.

Pour les terrains situés au nord d'une voirie tertiaire et séparés de la voirie par une noue, un accès à chaque parcelle se fera par un dispositif de franchissement busé de la noue, d'une longueur maximale de 6 mètres et d'une largeur minimale de 3 mètres permettant le stationnement de véhicules de l'acquéreur.

Cette limitation à un seul franchissement par parcelle permettra de préserver les fonctions hydrauliques et les plantations des noues. Pour les parcelles dédiées aux logements intermédiaires et collectifs, deux franchissements seront autorisés.

3. Les entrées principales et les sorties de garage des logements doivent être disposées en fonction de la position définitive des émergences de réseaux (candélabres, poteaux, coffret, bornes de téléphone, ...).

4. Les matériaux visant à créer des allées ou terrasses sur les parcelles seront drainants et perméables afin de limiter le débit de ruissellement.

Circulation à l'intérieur des jardins familiaux

1. Les allées principales à l'intérieur des jardins familiaux devront être réalisées en stabilisé sur une largeur de 3 m et seront circulables par des véhicules légers et remorques.

2. Les circulations internes pour se rendre sur chacune des parcelles, seront réalisées en terre et auront une largeur de 2 m.

Article 4 : Desserte par les réseaux

Enjeux et objectifs

Collecter les effluents usés domestiques en provenance des parcelles et les drainer vers la station d'épuration communautaire.

Viabiliser les parcelles en les raccordant aux réseaux divers de fluides et de distribution.

Gérer les eaux pluviales par des techniques alternatives pour limiter le ruissellement, préserver l'environnement et éviter les risques d'inondation.

Voir les dispositions du PLU en vigueur

Prescriptions particulières :

1. Réseaux divers et fluides :

Les réseaux de distribution nécessaires à la viabilisation des parcelles seront construits en tranchée dans l'emprise des voiries ou des espaces publics de la zone bordant les parcelles. Il appartiendra à l'aménageur de réaliser les branchements dans les règles de l'art.

2. Eaux usées domestiques :

Un réseau de collecte gravitaire en tranchée sera construit dans l'emprise des voiries ou des espaces publics de la zone bordant les parcelles, afin de collecter les effluents en provenance des parcelles et de les drainer vers la station d'épuration communautaire. Il appartiendra à l'aménageur de réaliser les branchements dans les règles de l'art et en tenant compte notamment du nivellement du réseau public. La qualité des eaux usées domestiques issues des parcelles se conformera à la législation en vigueur.

3. Eaux pluviales :

Voir chapitre IV « Prescriptions environnementales » p. 45.

Article 5 : Caractéristiques des terrains

Voir les dispositions du PLU en vigueur

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

Enjeux et objectifs

Garantir une cohérence urbaine au quartier en organisant de manière harmonieuse l'implantation des constructions par rapport à leurs abords.

Assurer un front de bâtis aux abords de la voie principale et valoriser l'aspect paysager à l'intérieur des terrasses.

Voir les dispositions du PLU en vigueur

Prescriptions particulières :

De manière générale, les constructions devront être implantées en respectant les principes du bioclimatisme à savoir le respect du site et de son environnement, de façon notamment à permettre un ensoleillement optimal afin de bénéficier des apports solaires (façades vitrées au sud, faibles ouvertures au nord, compacité du volume).

- **Parcelles en bordure de la voirie principale (V1) et avec accès direct depuis la V1**
 1. La façade sur rue de la construction principale devra être sensiblement parallèle à la voirie principale, elle sera implantée sur l'alignement pour les constructions prévues sur les terrasses n° 4, 6, 7,9,10 et 12.
 2. Les commerces et services de proximité implantés en rez-de-chaussée des immeubles de collectifs, disposeront d'une vitrine orientée du côté de la voie principale, afin d'assurer leur visibilité et leur accès à tous.
- **Parcelles en bordure de la voirie principale (V1) et avec entrée par les voiries tertiaires (parcelles d'angle avec la V1)**

La façade sur rue de la construction principale devra être sensiblement parallèle à la voirie tertiaire. Excepté pour la terrasse 2, la construction devra être implantée sur l'alignement coté voirie principale (V1).
- **Parcelles orientées le long des voiries tertiaires (hors parcelles d'angle avec la V1)**

La façade sur rue de la construction principale devra être sensiblement parallèle à la voirie tertiaire.

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Enjeux et objectifs

Organiser le paysage urbain par une implantation maîtrisée sur les limites séparatives (maisons accolées, maisons jumelées, maisons isolées).
 Limiter les déperditions thermiques et limiter les travaux d'entretien des pignons en favorisant la mitoyenneté.

Voir les dispositions du PLU en vigueur

Prescriptions particulières :

1. Si deux propriétaires souhaitent implanter leurs maisons en mitoyenneté, ils doivent le faire par les pignons des garages ou par les pignons des volumes principaux. La mitoyenneté garage/pignon des constructions principales ne sera pas acceptée sauf contraintes techniques particulières avérées. Cette prescription permet à la fois d'assurer l'harmonie des volumes bâtis et de limiter les déperditions thermiques entre les constructions chauffées et non chauffées.



Exemple de mitoyenneté par les pignons principaux



Exemple de mitoyenneté par les pignons des garages

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

Enjeux et objectifs

Respecter les marges d'isolement afin de limiter les nuisances pouvant impacter entre les bâtis voisins.
Limiter l'implantation d'édicules incidents sur le paysage.

Voir les dispositions du PLU en vigueur

Article 9 : Emprise au sol

Enjeux et objectifs

Définir et coordonner les emprises maximales des implantations bâties sur les parcelles.

Voir les dispositions du PLU en vigueur

Article 12 : Stationnement

Enjeux et objectifs

Libérer au maximum l'espace public de l'emprise de la voiture en privilégiant le stationnement sur l'espace privé et/ou par des poches de stationnement.
Intégrer le stationnement des cycles en amont du projet.

Voir les dispositions du PLU en vigueur

Prescriptions particulières :

1. Le stationnement de tout véhicule est strictement interdit sur les noues, cela afin d'en garantir le bon fonctionnement hydraulique et la pérennité des plantations.
2. Les stationnements seront revêtus d'un matériau drainant et perméable.
3. 30 % minimum des stationnements affectés aux logements intermédiaires et collectifs devront être abrités, par des carports par exemple, qui pourront être végétalisés.
4. Les places de stationnement jouxtant les points d'apport volontaire des ordures ménagères sont mises à disposition des habitants pour la durée nécessaire au dépôt des déchets. Il est donc strictement interdit d'y stationner pour un usage autre.
5. Pour les parcelles situées en fond d'impasse, au minimum une place de stationnement dite « place de midi » devra obligatoirement être réalisée non close, sans clôture ni portail afin de conserver un espace privé, mais ouvert sur la rue.

II. Prescriptions architecturales

Article 10 : Hauteurs maximum des constructions

Enjeux et objectifs

Inciter la construction en étage pour minimiser l'emprise au sol des constructions et par là, limiter la consommation de foncier nu ainsi que l'imperméabilisation des sols tout en favorisant des constructions compactes.

Maîtriser la hauteur des constructions pour réduire l'impact paysager.

Voir les dispositions du PLU en vigueur

Prescriptions particulières :

1. La hauteur des logements intermédiaires est limitée à 10 m (R+2 au maximum) au fil d'eau de toiture par rapport au terrain naturel et avant tout remaniement.

Article 11 : Aspect extérieur

Enjeux et objectifs

Permettre une intégration paysagère harmonieuse du nouveau quartier dans son environnement urbain et paysager.

Promouvoir une architecture de qualité et les principes du bio-climatisme.

Encourager les constructions qui respectent la topographie naturelle des terrains.

Voir les dispositions du PLU en vigueur

Prescriptions particulières :

Le volume, les éléments de façade et de toiture

1. Toute architecture faisant référence à un caractère régional autre que celle de la Lorraine, ainsi que celle faisant référence à une architecture du passé (frontons, corniches, colonnes, arcades, tours, moulures, ...) est proscrite. L'architecture des constructions devra être contemporaine.

2. Les bâtiments d'habitat collectif devront être couverts de toits terrasses.

3. Tous les bâtiments bordant la V1 devront être couverts de toits terrasses.

4. Les toitures de faibles pentes et les toits terrasses feront l'objet de préférence d'une végétalisation.

5. Les façades donnant sur la voie publique, devront faire l'objet d'une attention particulière, tant au niveau du traitement architectural, que dans le choix des matériaux.

6. Les techniques de construction employées pour les façades devront promouvoir, dans la mesure du possible, l'emploi de matériaux répondant aux exigences du développement durable.

L'adaptation au sol (*uniquement pour les lots destinés à l'habitat individuel*)

Les terrains du quartier du Pogin présentent des pentes naturelles variables, parfois peu décelables sur site à l'œil nu mais pourtant très impactant sur l'implantation altimétrique des constructions et sur l'aménagement des jardins et des aires de stationnement. Ainsi, les cotes altimétriques entre le niveau de la rue et le fond de la parcelle peuvent présenter, sur certains lots, une différence de plus de 2 mètres.

Afin de limiter les difficultés de modelage de terrain entre voisins, les constructions devront donc s'adapter à la topographie du sol :

1. Il est demandé d'implanter la construction principale en respectant la pente existante à la livraison du terrain à l'axe du projet de construction entre la route et la façade avant de la maison (voir schémas ci-après).

Cette pente initiale devra apparaître sur le plan-masse et sur la coupe du permis de construire.

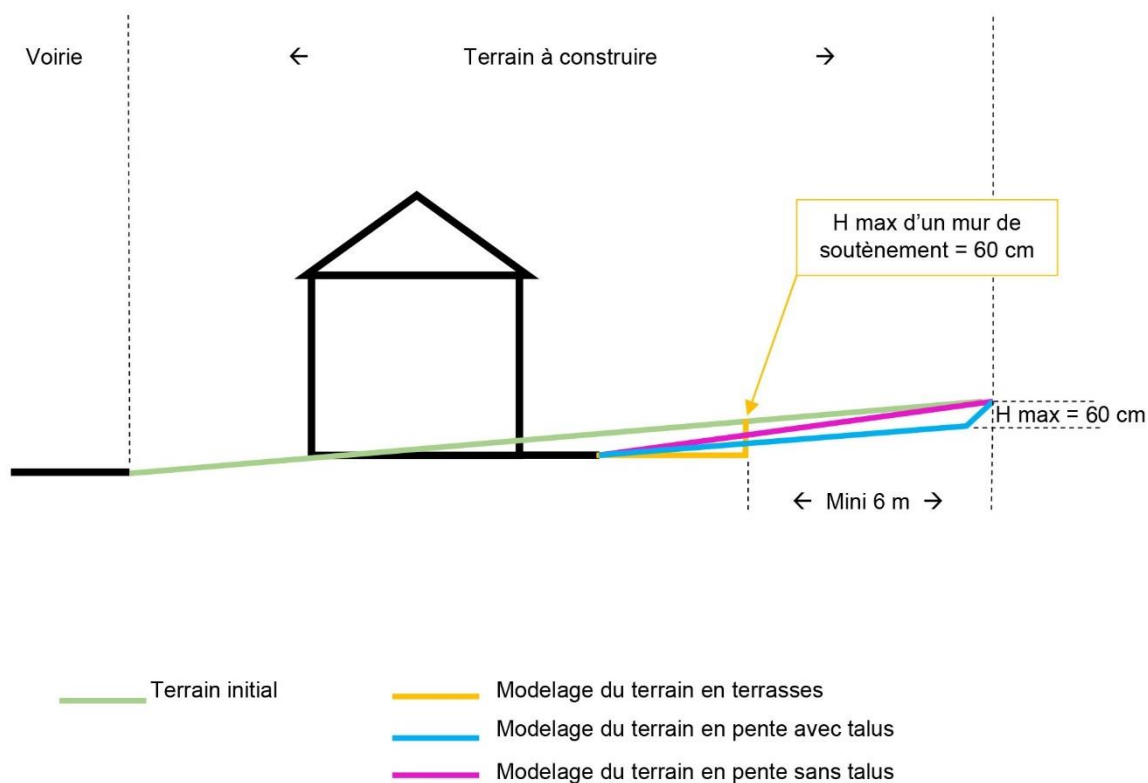
2. L'emprise de la maison étant généralement horizontale, la pente du terrain naturel s'en trouve accentuée à l'arrière de la maison après construction. A l'arrière de la maison, il est donc demandé de modeler le terrain en terrasses ou en pente régulière, ou encore en pente douce avec talus en fond de parcelle.

Les éventuels murs de soutènement et talus ne pourront pas dépasser 0,60 mètre de hauteur.

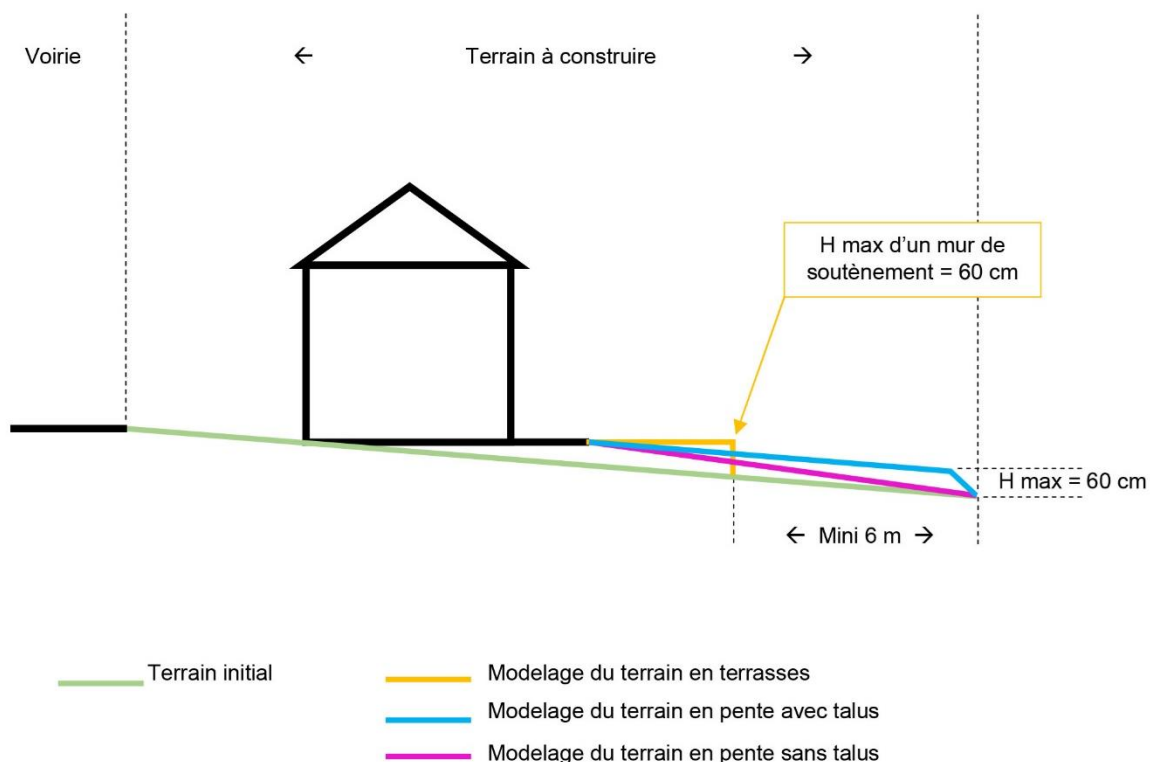
En cas de nivellement en terrasses, le dernier palier sera distant d'au moins 6 mètres de la limite parcellaire du fond de parcelle.

Les schémas présentés ci-après illustrent les trois possibilités d'aménagement.

Terrains montants :



Terrains descendants :



3. Sur l'avant de la parcelle donnant sur la rue, le TN devra impérativement être respecté, toutefois des aménagements en pente douce régulière (et non des talus) sont autorisés
4. Les murets de soutènement sont interdits sur l'avant de la parcelle donnant sur la rue ainsi qu'en fond de parcelle. Ils sont autorisés en limite séparative sur une hauteur maximale de 0,60 m. Pour gérer une différence de niveau supérieure à 0.60 m sur limite séparative. Plutôt qu'un talus entre les 2 murets, un système de terrasses d'une largeur minimale de 1.20 m sera réalisé permettant de décaler les murets
5. Une construction générant de nombreux déblais, il est conseillé d'inclure explicitement l'évacuation des matériaux excédentaires dans la mission confiée au constructeur afin d'éviter les mauvaises surprises en fin de chantier.

Les matériaux de revêtement de sol

1. Les matériaux utilisés pour recouvrir le sol de la parcelle (allées, terrasses, places de stationnements, ...) seront drainants et perméables. Ils seront choisis de sorte à ce que le coefficient de ruissellement équivalent pour la totalité de la parcelle n'excède pas la valeur fixée à l'art. 16 de cette annexe.
2. Sont autorisés, tout système de type caillebotis ainsi que les dallages ou pavages si leurs joints sont effectués avec des matériaux perméables tel que sable, ou gravillons.
3. Pour les terrasses, il est préconisé de réaliser des dalles sur plot reposant sur lit de gravier ou de sable plutôt que des dallages de béton totalement imperméables.



Exemples de matériaux de revêtement de sol extérieur drainants et perméables



Exemple spécifique pour stationnement

Les haies et clôtures : hauteurs et matériaux

1. Les clôtures seront constituées d'un dispositif majoritairement à claire-voie, posé ou non sur un muret maçonné enduit ne dépassant pas 0,20 mètre de hauteur.

Dispositifs à claire-voie autorisés : grillages souples ou rigides, claustras, panneaux en bois, métal, PVC ou autres matériaux composites. Les panneaux seront ajourés au moins sur les 2/3 du linéaire de la clôture, les panneaux pleins devant être limités au voisinage des espaces nécessitant la préservation de l'intimité (piscines, terrasses, ...).

Une vraie réflexion sur la composition et le rythme de la clôture sera demandée par l'architecte-conseil (alternance pleins/vides, rapport au bâti, gestion de la topographie, ...).

Les lamelles souples brise-vue (visant à rendre un grillage opaque) sont interdites.

La couleur de la clôture sera sombre (gris ou vert)

2. Les haies seront à port libre.

3. La hauteur totale des clôtures (éventuel muret maçonné enduit ne dépassant pas 0,20 mètre de hauteur compris) est limitée à 1.50 mètre le long des rues et places, à 2,00 mètres le long des autres espaces à caractère public (sentier, espace vert, ...) et à 2,00 mètres également en limites séparatives de lots.

4. La hauteur des portails est limitée à 1.50 m hors poteaux. Les portails ne pourront pas être opaques, ils présenteront un minimum de 50% de vide.

Implantation des haies et clôtures sur l'espace public - Cas des lots pour habitat collectif

1. En limite des voies tertiaires accueillant également de l'habitat individuel, les clôtures et haies de tous types sont interdits. L'espace non clos entre le collectif et la limite du domaine public sera aménagé en parking ou paysagé au moyen de gazon, couvre-sol et végétaux en port libre composés d'essences locales.

Une clôture pourra toutefois être érigée en retrait du domaine public, dans le prolongement de la façade donnant sur la voie tertiaire concernée. La plantation d'une haie est également autorisée, soit en remplacement de la clôture, soit contre cette dernière (mais à l'arrière uniquement).

Exception : les éventuelles terrasses privatives en pied d'immeuble qui seraient situées à l'avant de la construction principale par rapport à la voie tertiaire concernée pourront être ceinturées par une haie, mais en aucun cas par un dispositif de clôture.

2. Le long des voies V1 et V2, une clôture pourra être érigée dans le prolongement de la façade donnant sur la voie concernée, celle-ci devra obligatoirement être doublée d'une haie végétale.

La plantation d'une haie à port libre peut remplacer la clôture.

Ainsi, si la construction est en recul de la voie, un espace non clos se formera entre le collectif et la limite du domaine public ; il ne sera pas aménagé en parking mais en espace minéral qualitatif ou en espace paysagé au moyen de gazon, couvre-sol et végétaux en port libre composés d'essences locales.

Exception : les éventuelles terrasses privatives en pied d'immeuble qui seraient situées à l'avant de la construction principale par rapport à la V1 ou V2 concernée pourront être ceinturées par une haie, mais en aucun cas par un dispositif de clôture.

3. En limite des autres espaces à caractère public (voie tertiaire ne desservant pas d'habitat individuel, sentier, espace vert, ...), une clôture pourra être érigée, hormis à l'avant du collectif où tout dispositif de clôture est interdit. Cette clôture sera implantée sur la limite public/privé, sans retrait.

La plantation d'une haie est également autorisée, soit en remplacement de la clôture, soit contre cette dernière.

Schéma d'implantation des haies et clôtures pour l'habitat collectif :

Cas où l'implantation du collectif doit se faire en retrait de la V1, V2 ou voie tertiaire

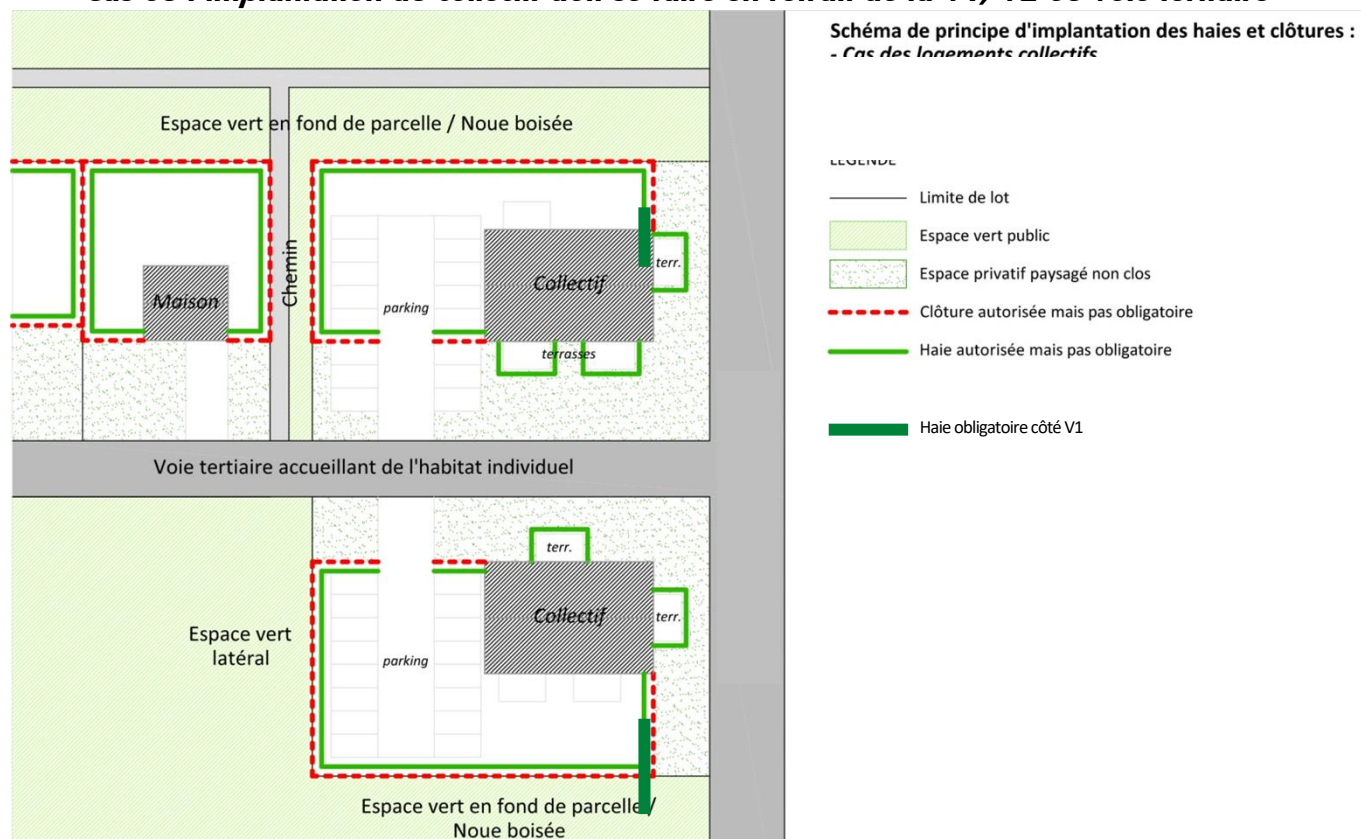
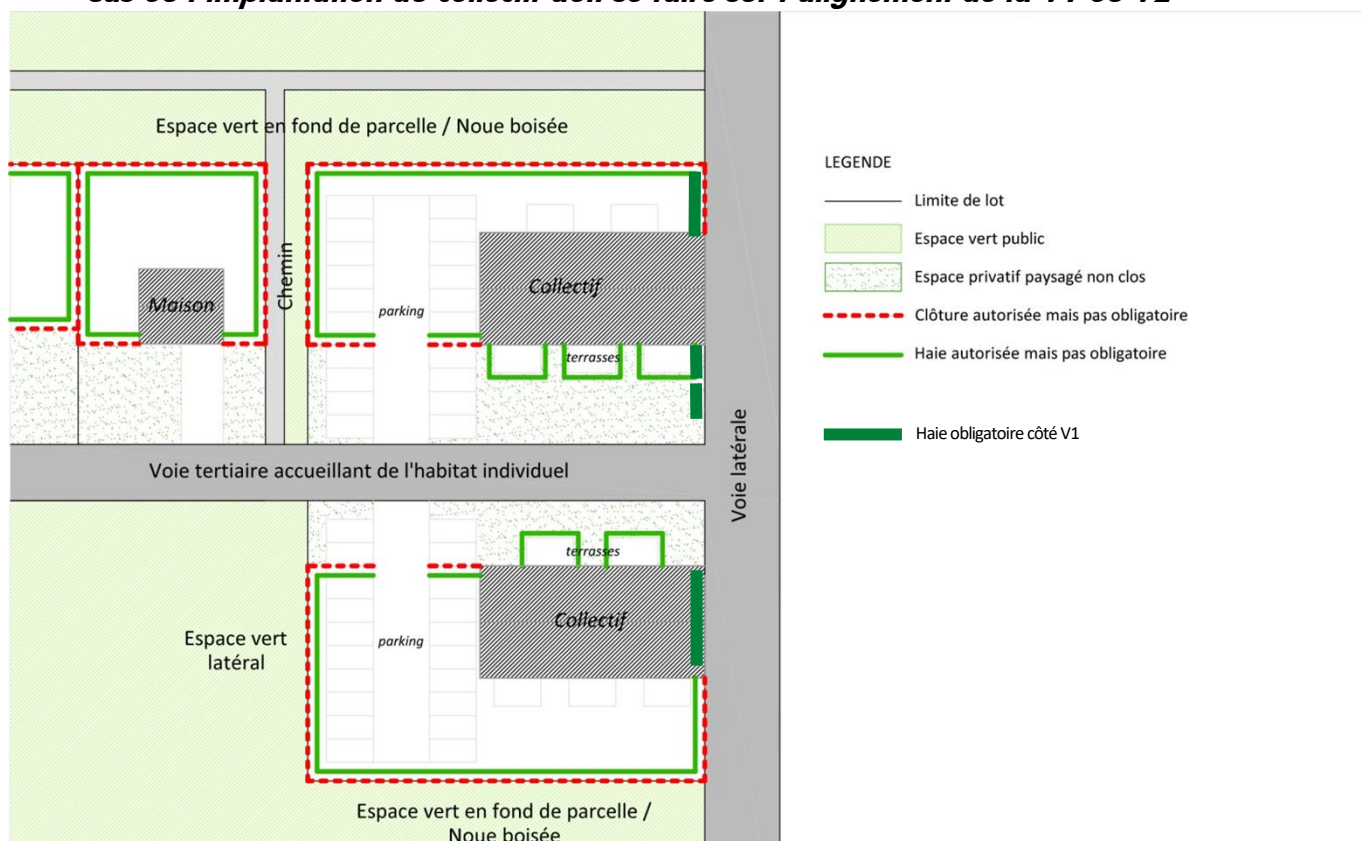


Schéma d'implantation des haies et clôtures pour l'habitat collectif :

Cas où l'implantation du collectif doit se faire sur l'alignement de la V1 ou V2



2. En limite des autres espaces à caractère public (rue latérale en cas de parcelle d'angle, sentier, espace vert, ...), une clôture pourra être érigée, hormis à l'avant de la maison où tout dispositif de clôture est interdit. Cette clôture sera implantée sur la limite public/privé, sans retrait.

La plantation d'une haie est également autorisée, soit en remplacement de la clôture, soit contre cette dernière.

Implantation des haies et clôtures sur l'espace public - Cas des lots pour habitat individuel

1. En limite avec la voie d'accès véhicules à la parcelle, les clôtures et haies de tous types sont interdits. L'espace non clos entre la façade avant de la construction principale et la limite du domaine public sera paysagé autour de l'entrée charretière au moyen de gazon, couvre-sol et végétaux en port libre composés d'essences locales.

Une clôture pourra toutefois être érigée en retrait du domaine public de la voie d'accès, dans le prolongement de la façade avant de la construction principale et de ses éventuelles extensions ou annexes accolées. La plantation d'une haie est également autorisée, soit en remplacement de la clôture, soit contre cette dernière (mais à l'arrière uniquement).

2. En limite des autres espaces à caractère public (rue latérale en cas de parcelle d'angle, sentier, espace vert, ...), une clôture pourra être érigée, hormis à l'avant de la maison où tout dispositif de clôture est interdit. Cette clôture sera implantée sur la limite public/privé, sans retrait.

La plantation d'une haie est également autorisée, soit en remplacement de la clôture, soit contre cette dernière.

3. Pour les parcelles en fond d'impasse dans le prolongement de la voirie tertiaire, ayant l'entrée charretière donnant sur l'extrémité de la voirie tertiaire, les clôtures seront autorisées avec un respect minimal d'un retrait de 6m par rapport à l'espace public.

Implantation des haies et clôtures en limites séparatives

1. Les clôtures sont autorisées sur les limites séparatives de lots, mitoyennes ou non mais sans retrait.

2. La plantation d'une haie est également autorisée, soit en remplacement de la clôture, soit contre cette dernière. Les haies mitoyennes ne sont toutefois pas autorisées : elles seront plantées d'un côté ou de l'autre de la limite séparative, ou encore des deux côtés, mais pas dans l'axe de la limite.

Schéma d'implantation des haies et clôtures pour l'habitat individuel :

Cas où l'implantation de la maison doit se faire en retrait de la V1, V2 ou voie tertiaire latérale

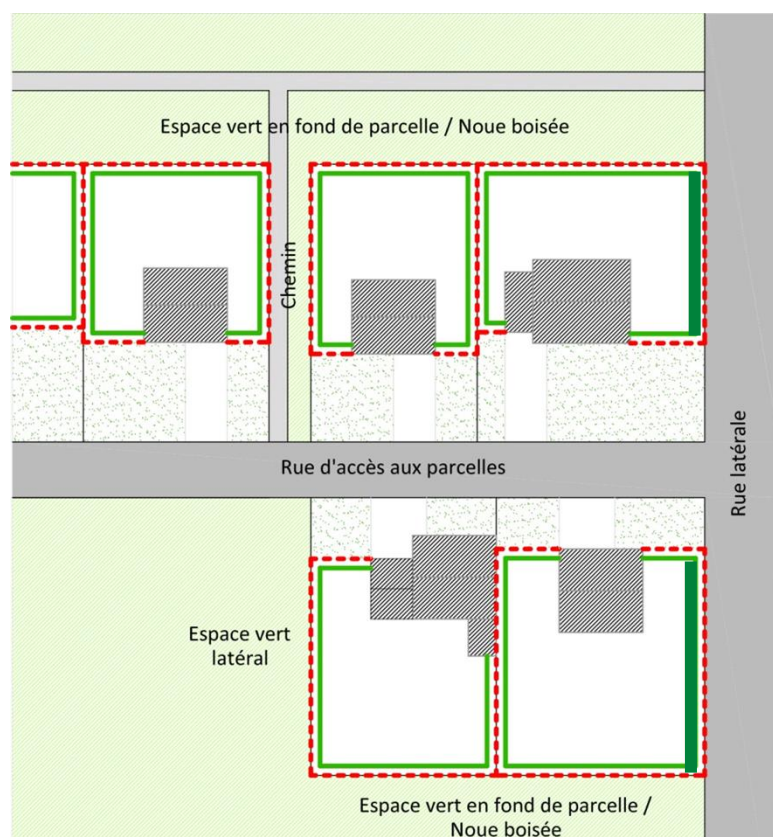


Schéma de principe d'implantation des haies et clôtures :
- Cas des logements individuels
- Cas des terrasses où l'implantation de la maison doit se faire en retrait de l'éventuelle voie latérale

LEGENDE

- Limite de lot
- Espace vert public
- Espace privatif paysagé non clos
- - - Clôture autorisée mais pas obligatoire
- Haie autorisée mais pas obligatoire
- Haie obligatoire côté V1

Schéma d'implantation des haies et clôtures pour l'habitat individuel :

Cas où l'implantation de la maison doit se faire sur l'alignement de la V1 ou V2

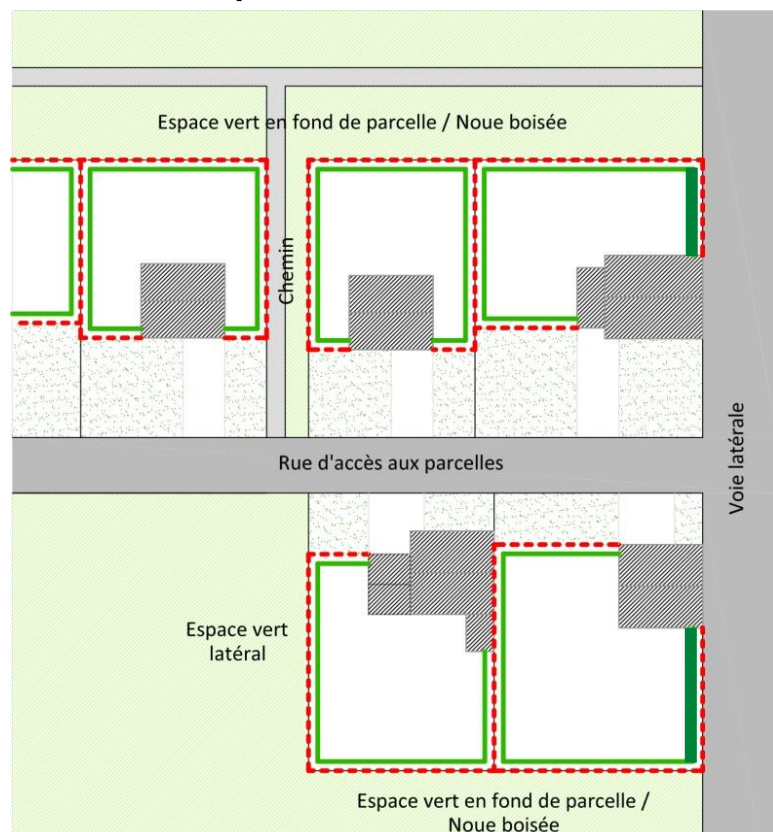


Schéma de principe d'implantation des haies et clôtures :
- Cas des logements individuels
- Cas des terrasses où l'implantation de la maison doit se faire sur l'alignement de l'éventuelle voie latérale

LEGENDE

- Limite de lot
- Espace vert public
- Espace privatif paysagé non clos
- - - Clôture autorisée mais pas obligatoire
- Haie autorisée mais pas obligatoire
- Haie obligatoire côté V1

III. Prescriptions paysagères

Article 13 : Espaces libres et plantations

Enjeux et objectifs

Amener un aspect qualitatif aux espaces non bâtis.

Créer des lieux de promenades et de respirations entre les terrasses figurant les sous-bois qui permettront d'intégrer le projet avec son environnement boisé.

Voir les dispositions du PLU en vigueur

Prescriptions particulières :

Arbres - Cas des lots pour habitat individuel

Les plantations de conifères sont prosrites ainsi que les essences « exotiques ». Sera plutôt favorisé, la plantation d'arbres fruitiers tels que le pommier, le prunier, le poirier et cerisier.

Arbres - Cas des lots pour habitat collectif

1. Il sera demandé que les arbres aient une taille minimale de 18/20 (circonférence du tronc à 1 m de hauteur).

2. Les plantations de conifères sont prosrites, ces derniers n'étant pas issus de biodiversité locale et ne participant pas à l'enrichissement de cette dernière. Sera plutôt favorisé, la plantation d'arbres fruitiers tels que le pommier, le prunier, le poirier et cerisier.



Pommier
(exemple : *Malus acane*)



Prunier
(exemple : *Prunus accolade*)



Cerisier
(exemple : *Prunus avuim*)

Haies

1. Seront favorisés les végétaux indigènes tel que l'érable champêtre (*Acer campestre*), le noisetier (*Corylus avellana*), le pommier à fleurs (*Malus sylvestris*), le saule marsault (*Salix caprea*), le sureau noir (*Sambucus nigra*), l'alisier blanc (*Sorbus aria*), le sorbier des oiseleurs (*Sorbus aucuparia*), etc...
2. Les végétaux à feuillage persistant sont toutefois tolérés mais leur proportion ne pourra en aucun cas dépasser 50% du linéaire de plantation.



Erable champêtre (*Acer campestre*)



**Noisetier
(*Corylus avellana*)**



Sureau noir (*Sambucus nigra*)

Aires de stationnement

1. Les abords des poches de stationnements situées sur les terrasses seront végétalisés et entourés de haies végétales au port libre.
2. Les carports peuvent être support de végétalisation.

Bandes boisées et noues

1. Les bandes boisées longeant les terrasses seront végétalisées. Elles auront une largeur minimale de 17 m et seront aménagées avec un traitement de type prairies fauchées et entretenues.
2. Leur boisement se fera de manière aléatoire et il y sera interdit de réaliser des alignements d'arbres. Les espèces plantées auront une hauteur moyenne de 12 à 15 m taille adulte. Les espèces plantées seront exclusivement issues de la palette végétale spontanée. Les espèces proposées seront de type sorbiers, pruniers, érables, pommiers et poiriers sauvages. Pour chaque bande boisée, les arbres seront plantés à des tailles différentes, d'une part pour amener une diversité de volume et d'autre part permettre un pré verdissement raisonné dans le temps.
3. Des cheminements sillonneront dans les bandes boisées. Ils seront revêtus de matériaux perméables et drainants de type pavés à jointures perméable ou de sables stabilisés, etc (sauf pour les éventuels tronçons submersibles en fond de noue).
4. Des bancs seront dispersés le long des cheminements de façon irrégulière.
5. Les cheminements piétons traversant les bandes boisées ne seront pas éclairés.

Préconisations de végétations hautes



Exemple de bandes boisées composées d'espèce indigène



Exemple de prairie naturel fauchée deux à trois fois par an



Exemple de noue d'infiltration d'eau engazonnée

Préconisations de végétations basses



Exemple de noue végétalisée



Exemple de massifs dynamiques



Exemple de massifs dynamiques



IV. Prescriptions environnementales

Gestion des eaux pluviales

Enjeux et objectifs

Réduire au maximum le débit de ruissellement vers les ouvrages de collecte publics en limitant l'imperméabilisation des terrains, en favorisant l'infiltration en place et la récupération des eaux de pluies sur chacune parcelles.

Gérer les eaux pluviales par des techniques alternatives pour préserver l'environnement, améliorer la qualité du paysage urbain et éviter les risques d'inondation.

Voir les dispositions du PLU en vigueur

Prescriptions particulières :

Gestion des eaux pluviales sur les parcelles

1. Les revêtements des sols et des toitures ainsi que les dispositifs de gestion des eaux de ruissellement seront choisis de manière à ce que le coefficient de ruissellement équivalent de chaque terrain soit le plus faible possible et n'excède pas en tout état de cause la valeur de **0,50**.

Pour aider au calcul du coefficient de ruissellement équivalent, voir ci-dessous les coefficients de ruissellement par nature de matériau :

- Revêtements de voirie imperméables (type enrobés bitumineux, etc.) : $C = 0,9$
- Revêtements de sols perméables (pavés à joints sablés, sables stabilisés, gravillons, etc.) : $C = 0,5$
- Revêtements sols imperméables (dalle béton de ciment, carrelage, etc.) : $C = 1$
- Terrains non revêtus (enherbé ou planté, etc.) : $C = 0,2$
- Toiture en technique classique : $C = 1$
- Toiture végétalisée : coefficient dépendant de la technique, à préciser par le constructeur

2. En particulier et dans cet objectif, la conception des aménagements et des constructions intérieures aux parcelles veillera à :

- a. Limiter au maximum l'emprise des surfaces revêtues.
- b. Favoriser l'emploi de matériaux de revêtement drainants et perméables.
- c. Promouvoir d'un point de vue général toutes dispositions et mesures constructives (telle que toitures terrasses végétalisées, structures de voiries réservoir, puisards d'infiltration, etc.) visant à limiter le ruissellement en favorisant la rétention et l'infiltration en place.
- d. Mettre en œuvre toutes dispositions et mesures constructives visant à limiter le coefficient de ruissellement à la valeur prescrite ci-dessus

3. Les eaux de ruissellement issues des parcelles seront rejetées dans les ouvrages de collecte publics essentiellement constituées par un réseau de noues bordant les voiries et les espaces boisés.

Gestion des eaux pluviales sur le domaine public

1. Les revêtements des sols seront également choisis de manière à ce que le coefficient de ruissellement équivalent soit le plus faible possible et n'excède pas en tout état de cause les valeurs fixées dans le tableau ci-dessous :

Zone concernées	Coefficient de ruissellement équivalent
Voiries primaires	0,85
Voiries secondaires	0,85
Terrasse 0	0,60
Terrasse 1	0,56
Terrasse 2	0,60
Terrasse 3	0,56
Terrasse 4	0,50
Terrasse 5	0,68
Terrasse 6	0,58
Terrasse 7	0,58
Terrasse 8	0,61
Terrasse 9	0,60
Terrasse 10	0,50
Terrasse 11	0,57
Terrasse 12	0,59
Terrasse 13	0,58
Terrasse 14	0,59
Terrasse 15	0,60
Terrasse 16	0,58
Terrasse 17	0,46
Terrasse 18	0,59

2. Les matériaux fortement imperméables (tels qu'enrobés bitumineux) ne seront autorisés que pour le revêtement des chaussées.

3. Les autres espaces revêtus réservés aux cheminements doux seront réalisés en matériaux drainants et perméables (tels que pavés en béton, sables stabilisés, etc.).

4. Les espaces non revêtus seront engazonnés et / ou plantés.

5. Les systèmes de collectes et de rétention par noues végétalisées ne seront pas étanchés afin de favoriser la dissipation des eaux pluviales par infiltration, dans les limites de la perméabilité des sols encaissants.

6. Les systèmes de collectes et de rétention par noues végétalisées seront implantés en accotement des voiries et au sein des bandes boisées entrecoupant les terrasses. Elles fonctionneront en cascades avec report des débits d'amont en aval.
7. L'exutoire de ces noues est le ruisseau le Conroy qui s'écoule à l'aval du coteau.

Traitement des eaux pluviales

1. La qualité des eaux de ruissellement issues des parcelles se conformera à la législation en vigueur.
2. Les eaux de ruissellement issues des parcelles ne sont pas réputées faire l'objet de pollutions (matières en suspension, métaux lourds, hydrocarbures, etc. en deçà des seuils de détection).
3. L'épuration des eaux de voiries publiques sera réalisée par décantation et dépollution par la végétation plantée à l'intérieur des noues. La végétation plantée dans ces dispositifs sera choisie à cet effet. Un dispositif de sectionnement sera mis en place à l'aval de la zone afin de bloquer une pollution accidentelle.

Gestion des déchets

Enjeux et objectifs

Supprimer les nuisances visuelles, olfactives et les risques sanitaires par un système de collecte des déchets enterré.

Limitier le circuit du camion de ramassage des ordures à la voie principale et secondaire pour éviter les nuisances sonores, notamment à l'intérieur des terrasses.

Voir les dispositions du PLU en vigueur

Prescriptions particulières :

1. Seront disposés à l'entrée de chacune des terrasses, trois mobiliers de collectes enterrés, avec une place de stationnement minute associée. Lorsque la configuration à l'entrée des terrasses ne le permet pas, ils devront être implantés au plus près possible de cette entrée.
2. Ces mobiliers devront être vidés des déchets une à deux fois par semaine. Leurs implantations, permettent d'assurer que le cheminement du camion se fasse hors des voiries des terrasses.
3. Afin de les intégrer au paysage, ces mobiliers seront entourés d'une clôture de haies au port libre.

ANNEXE N°3 : CRITERES ENVIRONNEMENTAUX

Les critères environnementaux développés dans le tableau ci-après devront être respectés, il sera exigé un choix de 10 critères au minimum afin de respecter la volonté de l'aménageur et des élus de réaliser sur la ZAC du Pogin un quartier vert par nature et propre par volonté offrant une qualité de vie rare.

THEMES		CRITERES		OUI	NON
Objectif		mesurer les impacts environnementaux			
Environnement					
Limiter l'imperméabilisation des sols	1	Réduction de l’emprise au sol du bâti			
Limiter l'imperméabilisation des sols	2	Drainage des eaux de pluie par infiltration de surface, emploi de matériaux perméables pour les aménagements extérieurs, places de stationnements, allées, cours,...			
Limiter l'imperméabilisation des sols	3	Toiture terrasse végétalisée			
Limiter l'imperméabilisation des sols	4	Récupération EP (jardinage, WC et lavelinge, recyclage)			
Végétation	5	Emploi d'essences locales (arbres, arbustes, haies,...)			
Végétation	6	Continuité écologique (clôture)			
Ecologie	7	Matériaux sains, (sans COV), isolants écologiques, valorisation filières courtes, fenêtre bois, confort (air, bruits...)			
Objectif		mesurer les impacts paysagers			
Paysage					
Contexte	8	Implantation en articulation avec le bâti et l'espace public environnant (lien avec le contexte)			
Topographie	9	Implantation en respectant au mieux le terrain naturel, limitation des mouvements de terres			

Objectif		Mesurer les impacts architecturaux			
Architecture					
Contexte	10	Rapport avec l'architecture environnante, intégration dans une ambiance architecturale			
Evolution	11	Modularité et flexibilité du bâtiment, évolutivité du programme			
Optimisation de la parcelle	12	Gestion et mutualisation des espaces (surface, volume, hiérarchisation des espaces, annexes, gestion de la voiture)			
Architecture	13	Harmonie de l'expression architecturale (typologie, percements, matériaux, couleurs, ...)			
Architecture	14	Utilisation du bois, ossature ou/et bardage			
Objectif		Mesurer les impacts énergétiques			
Energie					
Energie	15	Privilégier la construction sur limites séparatives (mitoyenneté)			
Architecture bioclimatique	16	Privilégier l'orientation nord-sud avec des petites ouvertures au nord et de larges baies au sud (apports solaires passifs)			
Architecture bioclimatique	17	Implantation de la construction en rapport avec les masques solaires des bâtiments voisins			
Architecture bioclimatique	18	Favoriser la compacité du bâtiment			
Architecture bioclimatique	19	Maîtrise des surchauffes (brise-soleil, auvent(s), végétation à feuilles caduques,...)			
Isolation	20	Isolation thermique renforcée (sous dallage, murs en fondation, traitement des ponts thermiques, ...)			
Isolation	21	Isolation thermique du bâtiment par l'extérieur			
Isolation	22	Etanchéité à l'air			

Objectif		mesurer les impacts énergétiques			
Energie					
Isolation	23	Régulation de l'hygrothermie (utilisation de matériaux perspirants)			
Isolation	24	Chauffage central avec raccordement à un réseau de chaleur			
Isolation	25	Chauffage central par pompe à chaleur monovalente de COP > 5			
Source d'énergie	26	Système de chauffage à condensation ou basse température			
Distribution de chauffage et production d'eau chaude sanitaire	27	Ventilation double flux optimisée avec récupération de chaleur			
Distribution de chauffage et production d'eau chaude sanitaire	28	Production d'eau chaude solaire (couverture annuelle minimale de 50 % ou couverture minimale de 85% de juin à août)			
Distribution de chauffage et production d'eau chaude sanitaire	29	Optimisation de l'isolation thermique du réseau de distribution			
Distribution de chauffage et production d'eau chaude sanitaire	30	Installation d'un puits canadien			
Electricité	31	Panneaux solaires photovoltaïques			

ANNEXE N°4 : SURFACES DE PLANCHER AUTORISEES

Article 1 : En application de l'article L.311-6 du code de l'urbanisme et du CCCT concernant la ZAC « QUARTIER DU POGIN », il est indiqué ci-après le nombre de mètres carrés de surface de plancher constructible par terrasse.

Une attestation de Surface de Plancher sera délivrée par SEBL Grand Est à chaque nouvelle cession.

ANNEXE N°5 : MODALITES DE RACCORDEMENT AUX RESEAUX POUR LES ENSEMBLES DE LOGEMENTS COLLECTIFS

CONSTRUCTIONS DES RACCORDEMENTS AUX RESEAUX ELECTRIQUES

L'infrastructure réseau a été construite en tenant compte :

- Des conditions de raccordement et des obligations réglementaires en vigueur au moment de la réalisation des travaux de viabilisation,
- Des hypothèses de constructibilité des lots,
- De mise en œuvre d'un mix-énergétique.

L'évolution de la législation en matière de raccordement et d'obligation pour des promoteurs/constructeur en matière de création d'infrastructures de recharge de véhicules électriques ou de choix technique du « tout électrique » peut engendrer un constat de sous dimensionnement des infrastructures publiques du réseau électrique.

Ce constat aura pour conséquence l'émission par ENEDIS d'un devis de raccordement au réseau électrique au moment de l'instruction du permis de construire. Etant entendu que le devis se base sur les hypothèses transmises dans la demande de permis de construire, le devis sera actualisé et finalisé au moment de la demande de raccordement qui sera formalisé par le promoteur/constructeur.

Dès lors que le réseau est en service et réalisé si le promoteur/constructeur souhaite ou décide de faire plus que les hypothèses de départ, il y aura peut-être nécessité de créer un réseau supplémentaire.

Si le promoteur/constructeur établit un projet nécessitant des puissances supérieures aux capacités du réseau en place, ENEDIS établira des devis au nom de SEBL Grand Est qui engagera les travaux après acquisition du lot. Ces investissements complémentaires seront refacturés au promoteur/constructeur par SEBL Grand Est après réalisation des travaux par ENEDIS.

Les travaux sont de deux types :

1. Création d'un poste de transformation public
2. Création de départs électriques dédiés supplémentaires

Les conditions de prises en charges de ces deux types de travaux sont détaillées ci-après.

Poste de transformation

Le nombre admissible de câbles entrants ou sortants d'un poste de transformation est de 8 unités.

Les postes de transformation actuels ont été calibrés en fonction de l'infrastructure réseau à développer pour la viabilisation des lots. Ils sont quasiment à saturation du nombre de départs admissibles.

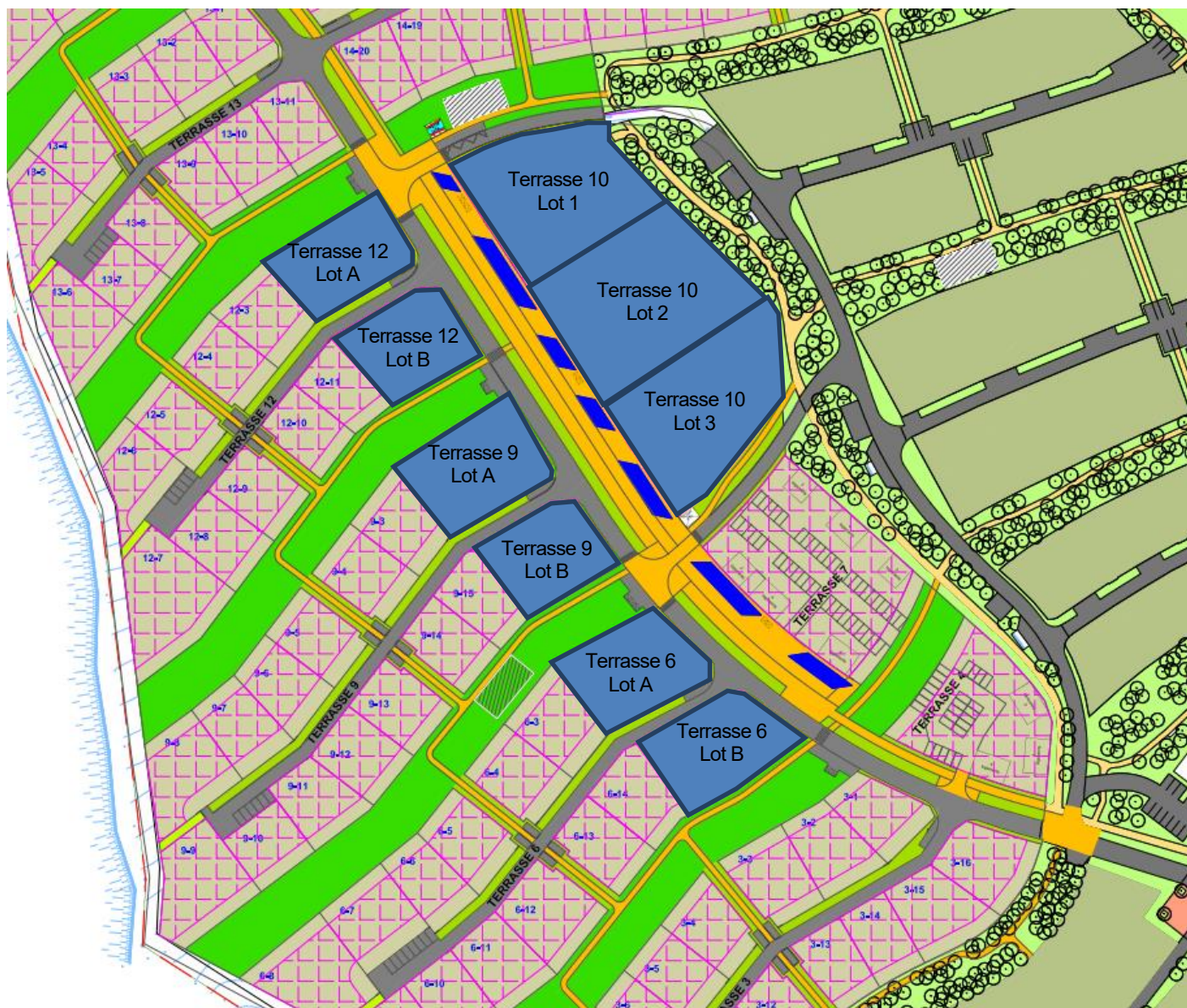
En cas de nécessité de création d'un poste supplémentaire pour permettre la création de branchements supplémentaires, ENEDIS devra créer un poste de transformation. Dans ce cas, le promoteur / constructeur devra prendre en charge une cote part du cout de cette installation complémentaire. Cette cote part sera calculée de la manière suivante :

$$Cote\ part = \frac{Cout\ du\ transformateur}{Nombre\ de\ départ\ utilisé\ par\ le\ projet\ de\ construction}$$

Après signature de l'acte d'acquisition SEBL Grand Est engagera les travaux auprès d'ENEDIS et refacturera la cote part correspondante au promoteur/constructeur telle que calculée ci-dessus.

Départs électriques supplémentaires

Le plan ci-dessous localise les lots destinés à l'implantation de logements collectifs



Le tableau ci-dessous précise les puissances admissibles par lot.

Nota : La valeur de puissance maximale est donnée à titre indicatif. Seul ENEDIS pourra établir le bilan de puissance disponible sur le câble en place au moment de l'établissement du projet. Le promoteur/constructeur devra faire une demande prospective auprès d'ENEDIS. En fonction, il adaptera son projet aux conditions de réseaux ou financera les raccordements nécessaires en conséquence.

LOT	Architecture réseau en place	Puissance maximale admissible indicative	Conditions particulières
Terrasse 6 Lot A	Départ mutualisé avec les logements individuels	120 KVA	<u>Cas général :</u> toute demande de puissance supérieure à celle identifiée pour le lot nécessitera la création d'un départ supplémentaire depuis le poste de transformation. Ces travaux seront : - Commandés par SEBL Grand Est à ENEDIS après signature de l'acte authentique d'acquisition du lot, - Réalisés par ENEDIS - Payés par SEBL Grand Est - Refacturés sans marge par SEBL Grand Est au promoteur/constructeur après facturation par ENEDIS <u>Cas 1 :</u> Le coffret réseau créé par SEBL Grand Est permet la création d'un branchement de la colonne montante de la construction.
Terrasse 6 Lot B	Départ mutualisé avec les logements individuels	120 KVA	
Terrasse 9 Lot A	Départ mutualisé avec les logements individuels	120 KVA	Le promoteur/constructeur aura en charge la création du branchement dans les installations existantes (Mise en place de disjoncteur dans le coffret réseau en place) <u>Cas N°2 :</u> La création du branchement nécessite la mise en place d'un coffret supplémentaire (ECP2D, ECP3D ou C400-P200). La réalisation de ce dernier sera à charge du promoteur/constructeur qui devra commander et payer en direct à ENEDIS. Néanmoins, ce coffret devra être intégré dans un muret technique qui sera réalisé et financé par SEBL Grand Est. Il sera impératif qu'ENEDIS soit informé de cette particularité afin que SEBL Grand Est puisse commander les ouvrages en temps et en heure (délais de 3 mois à inclure dans le planning) <u>Cas n°3 :</u> Le promoteur/constructeur est informé que les infrastructures réseaux sont projetées pour la création d'un seul bâtiment sur cette emprise parcellaire.
Terrasse 9 Lot B	Départ mutualisé avec les logements individuels	120 KVA	
Terrasse 12 Lot A	Départ mutualisé avec les logements individuels	120 KVA	Si le projet prévoit la création de plusieurs bâtiments, et afin de répondre aux exigences du SDISS, les infrastructures réseaux devront être adaptées et pris en charge financièrement par le promoteur/ constructeur. De même, en cas de muret technique supplémentaire à créer par rapport au <u>cas n°1</u> et <u>cas n°2</u> précités, le promoteur/constructeur prendra en charge la création par SEBL Grand Est de tout ouvrage supplémentaire.
Terrasse 12 Lot B	Départ mutualisé avec les logements individuels	120 KVA	

LOT	Architecture réseau en place	Puissance maximale admissible indicative	Conditions particulières
Terrasse 10 Lot 1	Départ dédié	240 KVA	<u>Cas général</u> : toute demande de puissance dont la puissance de raccordement est supérieure à 240 KVA nécessitera la création : - D'une connexion sur le réseau HTA - D'un poste de transformation privé La réalisation de ces équipements et raccordements sera à charge du promoteur/constructeur qui devra commander et payer en direct à ENEDIS. <u>Cas 1</u> : Le coffret réseau créé par SEBL Grand Est permet la création d'un branchement de la colonne montante de la construction. Le promoteur/constructeur aura en charge la création du branchement dans les installations existantes (Mise en place de disjoncteur dans le coffret réseau en place)
Terrasse 10 Lot 2	Départ dédié	240 KVA	<u>Cas N°2</u> : La création du branchement nécessite la mise en place d'un coffret supplémentaire (ECP2D, ECP3D ou C400-P200). La réalisation de ce dernier sera à charge du promoteur/constructeur qui devra commander et payer en direct à ENEDIS. Néanmoins, ce coffret devra être intégré dans un muret technique qui sera réalisé et financé par SEBL Grand Est. Il sera impératif qu'ENEDIS soit informé de cette particularité afin que SEBL Grand Est puisse commander les ouvrages en temps et en heure (délais de 3 mois à inclure dans le planning) <u>Cas n°3</u> : Le promoteur/constructeur est informé que les infrastructures réseaux sont projetées pour la création d'un seul bâtiment sur cette emprise parcellaire.
Terrasse 10 Lot 3	Départ dédié	240 KVA	Si le projet prévoit la création de plusieurs bâtiments, et afin de répondre aux exigences du SDISS, les infrastructures réseaux devront être adaptées et prises en charge financièrement par le promoteur/ constructeur. <u>Nota 1</u> : Chaque bâtiment ou infrastructures dont la puissance de raccordement est inférieure à 120 KVA nécessitera : - Soit un départ dédié, - Soit la création d'un raccordement sur un réseau basse tension à proximité. <u>Nota 2</u> : Chaque bâtiment ou infrastructure dont la puissance de raccordement est comprise entre 120 KVA et 240 KVA nécessitera la création d'un départ dédié depuis le poste de transformation public. De même, en cas de muret technique supplémentaire à créer par rapport au <u>cas n°1</u> et <u>cas n°2</u> précités, le promoteur/constructeur prendra en charge la création par SEBL Grand Est de tout ouvrage supplémentaire.

I. Constructions du ou des raccordements au gaz

La ZAC est desservie par un réseau de gaz géré par GRDF.

Les puissances de raccordement des ensembles de logements collectifs étant inconnus au moment de la viabilisation, les demandes de raccordement au réseau de gaz sont à réaliser et financer par le promoteur/constructeur.

Ce coffret devra être intégré dans un muret technique qui sera réalisé et financé par SEBL Grand Est. Il sera impératif que GRDF soit informé de cette particularité afin que SEBL Grand Est puisse commander les ouvrages en temps et en heure (délais de 3 mois à inclure dans le planning)

SEBL Finance 1 muret technique par lot

En cas de création de plusieurs bâtiment GRDF exigera probablement la création d'un branchement par bâtiment.

Dans ce cas

II. Raccordement au réseau d'eau potable

La ZAC est desservie par un réseau de d'eau potable géré par le SEAFF.

Chaque lot est muni d'un regard permettant d'accueillir les compteurs.

Le promoteur/constructeur devra faire sa demande de branchement auprès du SAEFF.

III. Raccordement au réseau de télécommunication

La ZAC est desservie par un réseau fibre.

Chaque lot est muni d'un regard permettant le raccordement des logements à ce réseau de télécommunication.

Le promoteur/constructeur devra faire sa demande de raccordement auprès de l'opérateur de son choix.

IV. Raccordement au réseau d'eaux pluviales

La ZAC est munie d'un ensemble de noues paysagères amenées à réguler le volume d'eaux pluviales par infiltration et débit calibré à l'exutoire.

Le coefficient de ruissellement de chaque lot doit rester inférieur à 0,5 afin que le dispositif de collecte ne soit pas en surcharge. En cas de coefficient supérieur, le promoteur/constructeur se devra de prévoir dans son projet un dispositif de rétention supplémentaire de type : noues, chaussée réservoir ou rétention avec débit de rejet calibré.

Un regard de branchement d'eaux pluviales est créé par SEBL Grand Est à l'aval de chaque lot

Le raccordement à ce regard de branchement doit être réalisé à l'intérieur des limites du lot

Tout raccordement des drainages périphériques des bâtiments sur ce regard de branchement est autorisé

V. Raccordement au réseau d'eaux usées

La ZAC est munie d'un réseau d'eaux usées séparatif.

Un regard de branchement des eaux usées est créé par SEBL Grand Est à l'aval de chaque lot.

Le raccordement à ce regard de branchement doit être réalisé à l'intérieur des limites du lot.

Tout raccordement des drainages périphériques des bâtiments sur ce regard de branchement est interdit