



SOCIETE D'AMENAGEMENT ET D'EQUIPEMENT
DU DEPARTEMENT D'EURE-ET-LOIR
PARTENAIRE DU DÉVELOPPEMENT LOCAL

Tél. 02.37.33.31.80

Fax 02.37.30.85.78

SOMMAIRE

COURVILLE-SUR-EURE (28) ZAC DE L'EOLIENNE

TRANCHE 1B LOT N° 62

CAHIER DES CHARGES DE CESSIION DE TERRAINS

NOVEMBRE 2013

MODELE

TITRE 1 – DISPOSITIONS GENERALES	7
ARTICLE 1 ^{ER} : OBJET DU CAHIER DES CHARGES	7
ARTICLE 2 : FORCE OBLIGATOIRE DU CAHIER DES CHARGES	7
TITRE II – CONDITIONS GENERALES CONCERNANT LA CESSION DES TERRAINS ET LE PROGRAMME DE CONSTRUCTION À RÉALISER	8
ARTICLE 3 : OBJET DE LA CESSION	8
ARTICLE 4 : DELAIS D'EXECUTION	8
4.1. – <i>Délais de construction et d'aménagement</i>	8
4.2. – <i>Délais de réalisation de espaces verts</i>	8
ARTICLE 5 : PROLONGATION EVENTUELLE DES DELAIS DE CONSTRUCTION	8
ARTICLE 6 : CONTROLE ET SANCTIONS POUR INOBSERVATION DES DELAIS DE CONSTRUCTION ET / OU DE REALISATION DES ESPACES VERTS	9
6.1. – <i>En cas d'inobservation du premier délai fixé à l'article 4 ci-dessus, et sans préjudice de l'application des dispositions de l'article 6.2, la vente pourra être résolue, à la seule option de la collectivité, qui notifiera alors sa décision à l'acquéreur par acte d'huissier.</i>	9
6.2 – <i>L'acquéreur aura droit en contrepartie à une indemnité de résolution qui sera calculée comme suit :</i>	9
ARTICLE 7 : REVENTE, LOCATION, PARTAGE DES TERRAINS CEDES	9
ARTICLE 8 : OBLIGATION DE MAINTENIR L'AFFECTATION PREVUE, APRES REALISATION DES TRAVAUX	10
ARTICLE 9 : NULLITE DES ACTES	11
ARTICLE 10 : SERVITUDES	11
TITRE III – SECTION I : OBLIGATIONS DE LA COLLECTIVITÉ	12
ARTICLE 11 : PRINCIPES GENERAUX	12
ARTICLE 12 : BORNAGE	12
ARTICLE 13 : VOIRIE PUBLIQUE	13
ARTICLE 14 : EAUX PLUVIALES	13
ARTICLE 15 : EAUX USEES	13

ARTICLE 16 : EAU POTABLE	13
ARTICLE 17 : DEFENSE INCENDIE	13
ARTICLE 18 : ELECTRICITE	14
ARTICLE 19 : GAZ	14
ARTICLE 20 : TELEPHONE - LIAISONS SPECIALISEES	14
ARTICLE 21 : ECLAIRAGE	14
ARTICLE 22 : AMENAGEMENT DES ESPACES PUBLICS	14
ARTICLE 23 : DELAIS PREVISIONNELS D'ACHEVEMENT	14
ARTICLE 24 : OBLIGATION GENERALE DE LA COLLECTIVITE D'EQUIPEMENTS CONFORMES	15
TITRE III – SECTION II : OBLIGATIONS DE L'ACQUEREUR ET DE SES SUCESSEURS	15
ARTICLE 25 : TRAVAUX DE TERRASSEMENT	15
ARTICLE 26 : AMENAGEMENT DE LA PARCELLE	15
<i>Desserte et accès</i>	15
<i>Stationnement</i>	15
<i>Espaces libres</i>	16
<i>Clôtures</i>	16
ARTICLE 27 : RACCORDEMENTS	17
ARTICLE 28 : EAUX USEES / EAUX PLUVIALES	17
ARTICLE 29 : ELECTRICITE	18
ARTICLE 30 : GAZ	18
ARTICLE 31 : TELEPHONE	18
ARTICLE 32 : CHAUFFAGE	18
ARTICLE 33 : SECURITE	18
ARTICLE 34 : ECLAIRAGE	19
ARTICLE 35 : SIGNALISATION	19
ARTICLE 36 : AFFICHAGE ET PUBLICITE	19

ARTICLE 37 : ENTRETIEN	19
ARTICLE 38 : NUISANCES	20
ARTICLE 39 : CONTROLE ET SANCTIONS	20
ARTICLE 40 : IMPLANTATION DE CHANTIER	20
ARTICLE 41 : INSTALLATION DE CHANTIER	20
ARTICLE 42 : NETTOYAGE DES VOIES	21
TITRE IV – CONDITIONS DE GESTION DES PARTIES COMMUNES ET DES OUVRAGES COLLECTIFS	21
ARTICLE 43 : DEFINITION DES ESPACES PUBLICS ET OUVRAGES COLLECTIFS	22
ARTICLE 44 : GESTION DES RESEAUX	22
ARTICLE 45 : POSTES DE RELEVAGE	22
ARTICLE 46 : GESTION DES VOIRIES	22
ARTICLE 47 : GESTION DES ESPACES VERTS	22
ARTICLE 48 : GESTION DU MOBILIER URBAIN	23
ARTICLE 49 : GESTION DE LA SIGNALISATION	23
ARTICLE 50 : REDEVANCES DUES PAR L'ACQUEREUR ET SES SUCCESEURS AU TITRE DES ESPACES PUBLICS ET OUVRAGES COLLECTIFS.	23
I -MATERIAUX ET ENVELOPPE DE CONSTRUCTION	24
II -BILAN DES PERFORMANCES ENVIRONNEMENTALES SOUHAITEES	24
III - PRINCIPES D'IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET ESPACES PUBLICS	24
GENERALITES	33
ARTICLE I – TERRASSEMENTS ET TRAVAUX PREPARATOIRES	33
ARTICLE II – OUVRAGES DES EAUX PLUVIALES ET DES EAUX USEES	33

ARTICLE III – RESEAUX DIVERS

33

POUR LES LOTS COLLECTIFS OU SEMI COLLECTIFS :

34

TOUS LES RESEAUX SONT SITUES SUR LE DOMAINE PUBLIC. LE PROMOTEUR PRENDRA EN CHARGE LE COUT DES RACCORDEMENTS A L'INTERIEUR DE SA PARCELLE ET LES BRANCHEMENTS SUR CES RESEAUX SITUES SUR LE DOMAINE PUBLIC.

34

LES REGARDS ET ANTENNES DES RESEAUX EAUX USEES, EAUX PLUVIALES SONT EN ATTENTE SUR LE DOMAINE PUBLIC. LES RESEAUX GAZ ET AEP SONT SITUES SUR LE DOMAINE PUBLIC. POUR LE TELEPHONE ET LA FIBRE OPTIQUE, UNE CHAMBRE EST EN ATTENTE SUR LE DOMAINE PUBLIC. EN CE QUI CONCERNE L'ELECTRICITE, UN TRANSFORMATEUR EST SITUE SUR LE DOMAINE PUBLIC A PROXIMITE DES LOTS COLLECTIFS OU SEMI-COLLECTIFS.

34

ARTICLE V – TROTTOIRS ET ACCES

34

Le présent cahier des charges est destiné à être annexé aux actes de vente passés entre la S.A.E.D.E.L et les acquéreurs de terrains situés à l'intérieur de la Zone d'Aménagement Concertée de l'Eolienne à Courville-sur-Eure (28).

Il détermine les conditions de cession, les obligations et les droits respectifs du vendeur et de l'acquéreur.

N.B. : La partie ci-après dénommée « la collectivité » inclus les compétences de l'Aménageur, la S.A.E.D.E.L et celles du de la Communauté de Communes du Pays Courvillois.

TITRE 1 – DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1^{ER} : OBJET DU CAHIER DES CHARGES

En vertu de dispositions légales et réglementaires applicables et notamment de l'article L21.1 du Code de l'Expropriation, R311.19 et 1.111.5 du Code de l'Urbanisme, le présent cahier des charges, ainsi que l'ensemble de ses annexes qui en font partie intégrante, ont pour objet de fixer :

- a) les fins auxquelles doivent être utilisées les terrains cédés ou concédés, et les conditions dans lesquelles seront résolues les cessions en cas d'inexécution des charges ;
- b) les règles régissant la zone dénommée ZAC de l'Eolienne;
- c) les conditions auxquelles peuvent être consenties les cessions ou locations de terrains et / ou d'immeubles s'y trouvant ainsi que le programme des constructions à réaliser.
- d) les droits et obligations de l'aménageur et des acquéreurs / constructeurs et notamment les prescriptions techniques, urbanistiques et architecturales imposées aux constructeurs ;
- e) les conditions de gestion des installations communes et des équipements collectifs.

ARTICLE 2 : FORCE OBLIGATOIRE DU CAHIER DES CHARGES

Le présent cahier de charges doit obligatoirement être annexé à tout acte de cession, location ou autre, concernant tout terrain (ci-après dénommé « terrain(s) ou également parcelle(s) privative(s) ») sis dans la ZAC de l'Eolienne.

Le présent cahier des charges et ses dispositions sont opposables de plein droit à et par quiconque détient, utilise ou occupe, à quelque titre que ce soit le terrain, soit en qualité de propriétaire(s), co-propriétaire(s) ou locataire(s) successif(s) et d'une manière générale aux bénéficiaires d'apport en société ou ayant droit à quelque titre que ce soit.

A cet effet, il doit être rappelé dans tout acte de vente ou de location de terrain par sa reproduction in extenso et ce, à l'occasion de chaque vente ou location, ou annexé in extenso au dit acte comme en faisant partie intégrante.

TITRE II – CONDITIONS GENERALES CONCERNANT LA CESSION DES TERRAINS ET LE PROGRAMME DE CONSTRUCTION À RÉALISER

Les conditions énoncées au présent titre fixent les prescriptions imposées aux utilisateurs des terrains dans le but de veiller au respect de l'utilité publique ainsi que les sanctions encourues en cas de non-respect de ces conditions.

ARTICLE 3 : OBJET DE LA CESSION

La présente cession a été consentie au lot 62 en vue de la construction d'une maison d'habitation à hauteur de 245 m² de surface plancher maximum.

Cette création devra se conformer aux dispositions techniques, urbanistiques et architecturales contenues au règlement du Plan Local d'Urbanisme de Courville-sur-Eure fixant les règles d'urbanisme applicables à la ZAC de l'Eolienne.

ARTICLE 4 : DELAIS D'EXECUTION

4.1. – Délais de construction et d'aménagement

L'acquéreur du lot devra déposer dans un délai de 12 mois maximum à dater de la signature de son contrat d'acquisition la demande de permis de construire, commencer ses travaux au plus tard deux ans après cette signature et avoir terminé les travaux de construction et présenter le certificat de conformité dans les 4 ans de la signature de l'acte.

L'acquéreur qui est déjà titulaire du permis de construire, dont l'obtention est une condition suspensive de la présente cession, devra avoir terminé les travaux de construction et déposé auprès de la mairie de Courville-sur-Eure la déclaration d'achèvement des travaux dans un délai de 24 mois maximum, sauf cas de force majeure, à dater de la signature de l'acte de vente. L'aménagement des extérieurs (parkings, clôtures, portails et boîtes aux lettres...) est soumis au même délai que celui portant sur la construction des bâtiments.

4.2. – Délais de réalisation de espaces verts

L'acquéreur devra avoir terminé les travaux de plantation des espaces verts dans un délai de 24 mois à dater de la signature de l'acte de vente.

ARTICLE 5 : PROLONGATION EVENTUELLE DES DELAIS DE CONSTRUCTION

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

aura été dans l'impossibilité de réaliser ses obligations. La preuve de la force majeure et la durée de l'empêchement sont à la charge de l'acquéreur. Les difficultés de financement ne sont pas considérées comme constituant des cas de force majeure.

ARTICLE 6 : CONTROLE ET SANCTIONS POUR INOBSERVATION DES DELAIS DE CONSTRUCTION ET / OU DE REALISATION DES ESPACES VERTS

6.1. – En cas d'inobservation du premier délai fixé à l'article 4 ci-dessus, et sans préjudice de l'application des dispositions de l'article 6.2, la vente pourra être résolue, à la seule option de la collectivité, qui notifiera alors sa décision à l'acquéreur par acte d'huissier.

6.2 – L'acquéreur aura droit en contrepartie à une indemnité de résolution qui sera calculée comme suit :

- 1) si la résolution intervient avant le commencement des travaux, l'indemnité sera égale au prix de vente HT du terrain, déduction faite d'une somme égale à 10 % du montant HT de la vente à titre des dommages et intérêts forfaitaires.
- 2) si la résolution intervient après le commencement des travaux, l'indemnité ci-dessus sera augmentée d'une somme égale au montant de la plus-value apportée aux terrains par les travaux régulièrement réalisés, sans que cette somme puisse dépasser la valeur des matériaux et le prix de la main-d'œuvre utilisée.

La plus-value sera fixée par voie d'expertise contradictoire, l'expert de la collectivité étant l'Administration des Domaines, celui de l'acquéreur pouvant, si celui-ci ne pourvoit pas à sa désignation, être désigné d'office par le Président du Tribunal Civil à la requête de la collectivité.

Tous les frais sont à la charge de l'acquéreur.

Les privilèges et hypothèques ayant grevé l'immeuble du Chef de cessionnaire défaillant seront reportés sur l'indemnité de résolution dans les conditions prévues à l'article L 21-3 du Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique.

ARTICLE 7 : REVENTE, LOCATION, PARTAGE DES TERRAINS CEDES

Il est interdit à l'acquéreur de mettre en vente des terrains qui lui sont cédés avant achèvement de la totalité des travaux prévus sauf accord préalable de la S.A.E.D.E.L.

Dans cette éventualité, l'acquéreur d'un lot de terrain qui voudrait le revendre avant d'avoir totalement achevé les travaux de construction à lui imposés, sera tenu d'aviser de son intention le Représentant de la Société d'Aménagement et d'Equipement du Département d'Eure-et-Loir, trois mois au moins avant la mise en vente. La S.A.E.D.E.L.

pourra alors exiger, soit que ledit terrain lui soit rétrocédé, soit qu'il soit vendu à un acquéreur agréé ou désigné par elle.

En cas de rétrocession, le prix de celle-ci sera calculé dans les conditions prévues à l'article 6 ci-dessus pour l'indemnité de résolution, mais qu'il y ait lieu à une réduction de dix pour cent.

En cas de vente à un acquéreur désigné ou agréé par la S.A.E.D.E.L, celle-ci pourra exiger que le prix de vente soit fixé dans les mêmes conditions.

Tout morcellement, quelle qu'en soit la cause, des terrains cédés est interdit, même après réalisation des travaux prévus, sauf autorisation spéciale et expresse accordée par la collectivité, et ce, sans préjudice, s'il y a lieu, de l'application des dispositions législatives et réglementaires relatives à la zone d'aménagement concerté. Dans ce cas, la collectivité dont l'autorisation aura été sollicitée au moins six mois à l'avance pourra jusqu'à l'expiration de ce délai exiger que ces terrains lui soient rétrocédés ou soient vendus à un acquéreur agréé ou désigné 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 déduction de 10 %. En cas de vente à un acquéreur désigné ou agréé par la collectivité, celui-ci pourra exiger que le prix de vente soit fixé comme indiqué ci-dessus.

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

Les actes de vente, de location, ou de partage de son lot, qui seraient consentis par un acquéreur en méconnaissance des dispositions du présent article, seraient nuls et de nul effet.

ARTICLE 8 : OBLIGATION DE MAINTENIR L'AFFECTATION PREVUE, APRES REALISATION DES TRAVAUX

Après achèvement des travaux, l'acquéreur ne pourra pas modifier l'affectation du (des) bâtiment(s) construit(s).

Dans le cas où l'acquéreur envisagerait de modifier cette affectation, il devra sans délai en aviser le représentant qualifié de la collectivité par lettre recommandée avec accusé de réception.

La collectivité pourra, jusqu'à expiration d'un délai de six mois de la réception de la lettre recommandée avec accusé de réception, susvisée, exiger que le changement d'affectation soit différé pour une durée de six mois minimum à un an maximum, et ne soit envisagé

que si durant ce dernier délai, il n'a pu être trouvé un acquéreur pour l'ensemble du fonds s'engageant à maintenir l'affectation.

Si, à l'expiration du délai de six mois minimum précité, l'acquéreur pour l'ensemble du fonds s'engageant à maintenir l'affectation n'a pu être trouvé, tous éléments devront être fournis à la collectivité, afin qu'elle soit à même d'apprécier l'incidence de la nouvelle affectation envisagée tant sur l'ensemble de la zone que sur le voisinage immédiat des bâtiments concernés.

En aucun cas ce changement ne devra se faire au détriment de règles de respect de l'environnement que se sera fixée la collectivité. Si l'examen du dossier faisait apparaître que les changements d'affectation proposés sont incompatibles avec la qualité de l'aménagement de la ZAC de l'Eolienne, tant dans son ensemble qu'au voisinage immédiat des bâtiments concernés, la collectivité pourra exiger qu'une autre affectation soit recherchée avec l'acquéreur.

Passé ce délai d'un an maximum prévu au paragraphe 2 du présent article, sans que l'affectation d'origine ait pu être maintenue ou sans que l'autre affectation sur suggestion de la collectivité prévue au présent paragraphe ait pu être atteinte, la nouvelle affectation sera réputée affectée.

Dans tous les cas, le prix d'acquisition sera fixé, à défaut d'accord amiable, par voie d'expertise contradictoire. L'expert de l'acquéreur, si ce dernier ne pourvoit pas à sa désignation, pourra être désigné d'office à la requête de la collectivité.

ARTICLE 9 : NULLITE DES ACTES

Les actes de vente, de partage ou de location consentis par le bénéficiaire de la cession en méconnaissance des interdictions ou restrictions stipulées par le présent cahier des charges, et en particulier des prescriptions des articles 7 et 8 sont nuls et de nul effet par application des dispositions du Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique (Article L 21.3).

ARTICLE 10 : SERVITUDES

Les terrains, objet de la présente cession sont grevés des servitudes qui affectent l'ensemble de la zone 1AU.

Ces servitudes s'imposent de plein droit aux bénéficiaires des cessions, concessions d'usage et des locations, à leurs successeurs ou ayants droit à quelque titre que ce soit, ainsi qu'aux propriétaires antérieurs qui auraient déclaré adhérer au cahier des charges par voie de convention avec le concessionnaire.

Les servitudes relatives aux conditions de gestion des parties communes et ouvrages collectifs font l'objet du titre IV du présent cahier des charges.

TITRE III – DROITS ET OBLIGATIONS DE L'ACQUEREUR ET DE LA COLLECTIVITE PENDANT LA DUREE DES TRAVAUX ET APRES

Les dispositions contenues au présent titre ont pour but principalement de définir les droits et obligations de la collectivité et des acquéreurs ou utilisateurs pendant la durée des travaux d'aménagement de la zone et de construction des bâtiments.

Elles fixent notamment les conditions techniques, urbanistiques et architecturales imposées aux acquéreurs ou utilisateurs dans l'accomplissement de leurs obligations. Elles fixent également les obligations imposées à la collectivité ainsi que la nature des prestations qu'elle fournit.

TITRE III – SECTION I : OBLIGATIONS DE LA COLLECTIVITÉ

ARTICLE 11 : PRINCIPES GENERAUX

La collectivité s'engage à réaliser, selon les modalités ci-après et dans le respect des délais prévisionnels d'achèvement ci-après visés, l'ensemble des travaux nécessaires à la desserte des parcelles à bâtir par l'acquéreur.

Aucun travail de terrassement ou de viabilisation ne sera exécuté par la collectivité sur l'emprise de la parcelle faisant l'objet de la vente, à l'exception des branchements laissés en attente en limite du domaine public.

ARTICLE 12 : BORNAGE

La collectivité procède au mesurage et bornage de la parcelle par un géomètre agréé qui a fait l'objet d'un plan régulier annexé à la demande de permis de construire dont l'obtention est une condition suspensive de la vente.

Dans ces conditions, l'acquéreur qui souhaite procéder au re-mesurage de la parcelle disposera d'un délai de 15 jours à compter de la signature de la promesse de vente pour adresser à la collectivité toute réclamation concernant la non-conformité des dimensions ou de la surface des terrains bornés avec le plan joint à ladite promesse. Passé ce délai, aucune réclamation ne sera reçue, l'acquéreur faisant son affaire des manques ou excédents de surfaces qui pourraient exister.

Dans l'éventualité du re-mesurage prévu ci-dessus, l'acquéreur sera tenu d'y procéder à ses frais, contradictoirement et par géomètre agréé dans un délai maximum de 30 jours après la signature de la promesse de vente et en tout état de cause avant la signature de l'acte de vente.

L'acquéreur sera responsable du maintien en place et du rétablissement des bornes ainsi que des piquets qui pourraient être implantés sur le périmètre de ces terrains à dater du jour de leur remise.

ARTICLE 13 : VOIRIE PUBLIQUE

La programmation et la réalisation seront à la charge de la collectivité.

ARTICLE 14 : EAUX PLUVIALES

L'assainissement de la zone est de type gravitaire et séparatif.

La collectivité réalisera les travaux nécessaires à la collecte des eaux pluviales. Elle mettra à la disposition de l'acquéreur, un branchement Ø200 à Ø400 (le diamètre sera défini en fonction du débit des eaux pluviales) et le regard de branchement.

L'acquéreur s'engage à adresser au vendeur, avant le dépôt de l'autorisation de construire, un plan de masse de l'ensemble de son projet de construction et d'aménagement des espaces extérieurs afin de permettre aux parties d'apprécier la compatibilité du projet à construire par rapport aux réseaux laissés en attente sur la parcelle.

ARTICLE 15 : EAUX USEES

L'assainissement de la zone est de type gravitaire et séparatif.

Un branchement de diamètre Ø160 mm sera laissé en attente (regard de branchement compris) en limite des parcelles achetées, face aux constructions projetées. Les éventuels frais de raccordement seront à la charge de l'acquéreur.

ARTICLE 16 : EAU POTABLE

Chaque logement individuel ou chaque construction sera desservi par un branchement d'eau potable laissé en attente à l'intérieur du terrain, y compris regard de comptage incongelable en limite de propriété. Il appartiendra à l'acquéreur d'effectuer les liaisons entre le regard compteur et les logements, ainsi que les demandes de mise en service des branchements auprès du gestionnaire du réseau, et de s'acquitter du coût de ceux-ci.

ARTICLE 17 : DEFENSE INCENDIE

La défense incendie sera assurée par des poteaux implantés sur les espaces publics et branchés sur la canalisation de distribution, conformément aux exigences des Services de Défense Incendie. Ce réseau sera réalisé par l'aménageur et la charge de celui-ci.

ARTICLE 18 : ELECTRICITE

La distribution d'énergie électrique sera assurée par un réseau H.T.A entre postes de distribution et par une desserte Basse Tension de chacune des parcelles ou logements, jusqu'en limite de propriété.

L'acquéreur est invité à communiquer au plus vite ses besoins en matière de puissances électriques auprès du gestionnaire du réseau, afin de s'acquitter du ticket d'accès au réseau correspondant à ses besoins.

ARTICLE 19 : GAZ

Le gaz sera disponible dans la zone

ARTICLE 20 : TELEPHONE - LIAISONS SPECIALISEES

La collectivité ne participera en rien aux dépenses correspondant à la desserte téléphonique des logements (câblage). Toutefois, si des accords particuliers liaient le maître d'ouvrage et France Télécom, le maître d'ouvrage s'engage à en faire bénéficier le preneur. Cependant, la desserte téléphonique de la zone étant prévue entièrement enterrée, la Collectivité réalisera les travaux de génie civil, 2 fourreaux Ø 25/28 PVC ou 2 fourreaux Ø 42/45 PVC et un regard de branchement en attente dans la parcelle ou face à chaque logement individuel ou ensemble de logements collectifs.

ARTICLE 21 : ECLAIRAGE

L'éclairage des voies est prévu et réalisé par l'aménageur

ARTICLE 22 : AMENAGEMENT DES ESPACES PUBLICS

Les aménagements prévus pour les voies et accès aux parcelles jusqu'en limite du domaine public seront réalisés par la collectivité, y compris l'ensemble des aménagements des espaces publics, extérieurs aux parcelles.

ARTICLE 23 : DELAIS PREVISIONNELS D'ACHEVEMENT

La collectivité s'engage, dès lors que la commercialisation des parcelles sera suffisamment avancée pour permettre de définir une date prévisionnelle d'achèvement des équipements, à faire connaître à l'acquéreur cette date et s'engage à tout mettre en œuvre pour s'y conformer. Elle s'engage en tout état de cause à faire en sorte que les équipements permettent l'accès aux chantiers et la poursuite des travaux.

ARTICLE 24 : OBLIGATION GENERALE DE LA COLLECTIVITE D'EQUIPEMENTS CONFORMES

La collectivité s'engage à réaliser les obligations d'aménagement visées au présent titre ainsi que lesdits équipements, communs ou non, internes à la zone ou non.

Quant à leurs tracés et implantations, leurs caractéristiques, leurs modalités de raccordement et leurs conditions de réalisation, ils sont prévus aux programmes et aux plans faisant partie intégrante de dossier de réalisation de la ZAC.

TITRE III – SECTION II : OBLIGATIONS DE L'ACQUEREUR ET DE SES SUCESSEURS

ARTICLE 25 : TRAVAUX DE TERRASSEMENT

Le terrain lui étant remis, l'acquéreur fera son affaire des déblaiements, des remblaiements et reconstitutions éventuelles ainsi que, si nécessaire, des rabattements de la nappe phréatique sous l'assiette des constructions.

Si les chaussées sont surélevées par rapport au terrain faisant l'objet de l'acquisition, la collectivité, pourra si elle le juge nécessaire, exiger que l'acquéreur fasse un apport de remblais afin d'amener tout ou partie du terrain au niveau des chaussées adjacentes. Cette obligation devra être indiquée dans le permis de construire. Il devra au préalable assurer le décapage de la terre végétale afin de la réutiliser pour la création des espaces plantés. Si, par contre les déblais se trouvaient en excédent, ils devraient être évacués.

ARTICLE 26 : AMENAGEMENT DE LA PARCELLE

Desserte et accès

L'ensemble des constructions devra être desservi par la voirie publique définie par le plan d'aménagement de la ZAC.

Le nombre d'accès sera limité à 1 par construction

Le positionnement des accès devra se conformer au plan de principe joint et être validé par l'aménageur avant dépôt de la demande de permis de construire.

Stationnement

Les besoins de stationnement devront être assurés sur les parcelles, en dehors des emprises publiques et suivant les critères définis au Plan Local d'Urbanisme

Espaces libres

Les espaces libres de toute construction devront être d'au moins 25% la surface globale de la parcelle en excluant la circulation et le stationnement de tout véhicule afin de recevoir des plantations d'arbres, d'arbustes, de vivaces ou être engazonnés.

Les limites séparatives de fond des parcelles occupées par des constructions à usage d'activités doivent être plantées de haies. Suivant le parcellaire, ces haies seront d'une largeur de 1 mètre.

Toutes les haies seront obligatoirement composées d'essences locales : le charme, le houx, l'aubépine, le noisetier, le troène, le cornouiller sanguin, etc.

Pour les haies, les végétaux dont l'emploi n'est pas autorisé sont les thuyas (Thuya), les faux-cyprès (Chamaecyparis), les « Leylandi » (X Cupressocyparis leylandi), les cyprès (Cupressus) de même que les lauriers-cerises (Prunus laurocerasus) et les peupliers d'Italie (Populus nigra 'Italica').

Clôtures

L'acquéreur ne sera pas dans l'obligation de clore son terrain.

Toutefois en cas d'implantation de clôture, les dispositions suivantes devront être respectées :

Les clôtures sur rue seront impérativement implantées à l'alignement. Elles intégreront les coffrets, portails et portillons.

Le long des espaces publics autres que les façades sur rue, les seules clôtures autorisées sont :

- des grillages de type treillis métallique soudé de couleur verte (Ral 6005), d'une hauteur de 1,20 m doublés ou non d'une haie végétale taillée ;
- des haies végétales taillées d'une hauteur de 1,20 m et composées d'essences locales.
- des grillages de type treillis métallique soudé, d'une hauteur de 1,50 m avec insertion ou non de lamelles bois ou équivalent.

Les portails et portillons seront en métal de teinte sombre, de forme droite et s'inscriront dans la continuité de la clôture.

Pour les lots d'habitat individuel groupé et d'habitat semi-collectif, la pose des murets techniques pour l'encastrement des coffrets gaz et électricité est autorisé.

Le long des limites séparatives, les seules clôtures autorisées sont :

- des grillages, treillages en bois ou en métal d'une hauteur maximale de 1,50 m, doublés ou non de haies végétales libres ou taillées,
- des haies végétales libres ou taillées, d'une hauteur maximale de 1,50 m, et composées de charmilles.

Toutefois, la section des clôtures implantées en partie avant des constructions principales (entre la voie publique et le plan de la façade) devra être d'une hauteur de 1,20 m à l'identique des clôtures implantées le long des voies ouvertes à la circulation.

- Les murs pleins et les panneaux pare vue opaques de plus de 1,2 m le long du domaine public sont interdits,
- Les murs pleins et les panneaux pare vue opaques de plus de 1,5 m le long des limites séparatives sont interdits,
- Les clôtures réalisées à l'aide de poteaux et de plaques en ciment, de bardage de toute nature sont interdites.

ARTICLE 27 : RACCORDEMENTS

L'acquéreur aura à sa charge les travaux et les coûts relatifs aux raccordements aux réseaux divers laissés en attente en limite de sa propriété. L'acquéreur fera son affaire personnelle de tous contrats et abonnements à passer avec les services concessionnaires.

ARTICLE 28 : EAUX USEES / EAUX PLUVIALES

Les rejets directs sur le réseau d'eaux usées ne seront admis qu'après accord de la collectivité.

Si nécessaire, l'acquéreur devra installer à ses frais avant tout rejet des eaux usées, les ouvrages nécessaires tels que, dégraisseurs, clapet anti-retour... : l'entretien de ces ouvrages lui incombant ultérieurement.

L'acquéreur s'engage à communiquer au vendeur, avant le dépôt de l'autorisation de construire, le débit et la nature des effluents rejetés par l'ensemble de son projet de construction. Les effluents rejetés seront exclusivement d'origine domestique, faute de quoi, ils devront faire l'objet d'un prétraitement sur la parcelle, au frais de l'acquéreur.

Les eaux pluviales devront être évacuées vers le(s) branchement(s), en attente (en limite de parcelle), regard de branchement compris. Le niveau de plancher le plus bas des bâtiments devra être suffisant pour permettre le raccordement gravitaire aux réseaux d'eaux pluviales et d'eaux usées construits par la collectivité. L'altimétrie des réseaux devra être à un niveau suffisant pour en permettre une évacuation gravitaire. Dans le cas contraire, l'acquéreur fera son affaire du coût des dispositifs complémentaires à apporter à son projet pour se raccorder aux réseaux en attente

L'acquéreur (pour les lots commerciaux et d'activités) devra équiper son réseau intérieur d'un système permettant de neutraliser le rejet des eaux pluviales au réseau public en cas d'incendie (clapet anti-retour, vanne...).

L'acquéreur devra installer à ses frais (avant tout rejet des eaux pluviales), les ouvrages de pré-traitement (débourbeur, séparateur à hydrocarbures, etc).

ARTICLE 29 : ELECTRICITE

L'acquéreur prendra en charge l'alimentation électrique nécessaire aux constructions qu'il envisage de réaliser sur sa parcelle, ainsi que les frais de mise en service de son ou ses branchements. L'acquéreur est invité à communiquer au plus vite ses besoins en matière de puissances électriques auprès du gestionnaire du réseau, afin de s'acquitter du ticket d'accès au réseau correspondant à ses besoins. Tout branchement ou raccordement en partie privative s'effectuera obligatoirement en souterrain.

ARTICLE 30 : GAZ

L'acquéreur fera son affaire des négociations avec GRDF pour son alimentation éventuelle, et prendra entièrement à sa charge les frais afférents à l'installation de ses propres réseaux et de son raccordement.

ARTICLE 31 : TELEPHONE

Aucun réseau aérien de télécommunication ne sera admis. L'acquéreur fera son affaire, pour ses lignes propres, du préfinancement des câbles de liaison ainsi que des réservations de lignes, au niveau du central, dans le cadre de conventions qu'il négociera directement avec son opérateur, et prendra entièrement à sa charge les frais afférents à la desserte téléphonique des constructions y compris le génie civil.

ARTICLE 32 : CHAUFFAGE

Le mode de chauffage retenu et sa mise en œuvre, devront offrir les garanties suffisantes contre la pollution du secteur environnant, conformément aux prescriptions en vigueur, tant au niveau des installations prévues à l'origine qu'au niveau de leur entretien ultérieur.

ARTICLE 33 : SECURITE

L'acquéreur devra se conformer à la réglementation en vigueur.

Les dispositions prévues par la collectivité sur le domaine public pour la défense incendie, n'incluent pas les installations de défense incendie que l'acquéreur sera amené à réaliser pour assurer la propre sécurité de ses bâtiments ou pour répondre à des spécificités en termes de défense incendie de son établissement.

ARTICLE 34 : ECLAIRAGE

L'installation d'éclairage à l'intérieur de la parcelle sera à la charge de l'acquéreur et réalisée en souterrain pour ce qui est du réseau.

Pour la zone d'activités commerciales, l'acquéreur devra obligatoirement éclairer les espaces privatifs par des dispositifs installés en applique sur les façades commerciales, au niveau de l'acrotère des constructions, soit au dessus des emplacements dédiés aux enseignes.

La source de l'éclairage sera obligatoirement de couleur blanche d'une intensité moyenne (70 à 100 W).

Aucun dispositif d'éclairage installé au sol (de type mât ou borne lumineuse) ne sera autorisé.

ARTICLE 35 : SIGNALISATION

La commune étant seule habilitée à décider et à réaliser la signalisation sur la ZAC de l'Eolienne, y compris la signalétique directionnelle à l'intérieur de la zone, toute signalisation dont elle n'aurait pas la maîtrise d'ouvrage devra être conforme à la législation et sera soumise à l'accord de la collectivité.

ARTICLE 36 : AFFICHAGE ET PUBLICITE

Les panneaux d'affichage, sous quelque forme que ce soit, sont interdits hors période de construction.

ARTICLE 37 : ENTRETIEN

Les bâtiments et leurs abords devront faire l'objet de travaux d'entretien nécessaires et réguliers pour que leur aspect extérieur reste compatible avec la qualité de la zone.

Lors de ces travaux d'entretien, les couleurs et matériaux d'origine ne devront pas être modifiés sans l'accord de la collectivité.

Lorsque l'opération de construction se réalisera en plusieurs tranches, l'emprise des terrains destinée aux tranches successives sera engazonnée et parfaitement entretenue dans l'attente de la réalisation définitive des bâtiments. L'engazonnement et les plantations des parties non occupées seront réalisés en même temps que les aménagements définitifs des espaces verts prévus à l'article 4.2 du titre II du présent document. Les différentes étapes de réalisation et leur tracé figureront sur le plan des espaces verts joint au dossier du permis de construire.

ARTICLE 38 : NUISANCES

Conformément aux dispositions réglementaires en vigueur, l'acquéreur devra prendre toutes les précautions nécessaires à l'élimination d'éventuelles nuisances liées ou non au caractère spécifique de son activité. Le terme de nuisance devra être pris dans son sens le plus large. Il inclut notamment les nuisances visuelles, sonores et tout impact néfaste sur l'environnement résidentiel, naturel ou urbain du secteur.

ARTICLE 39 : CONTROLE ET SANCTIONS

En cas de non respect des articles 36 et 37 ci-dessus, la collectivité appliquera une pénalité forfaitaire de 152,45 € par jour, après l'expiration d'un délai de deux mois à compter de la mise en demeure préalable adressée au contrevenant par lettre recommandée avec accusé de réception, restée sans effet en ce qui concerne l'obligation d'entretien des bâtiments. Ce délai, qui courra à compter de la première présentation de la mise en demeure, sera réduit à quinze jours en ce qui concerne l'interdiction des nuisances.

En ce qui concerne l'obligation d'entretien des abords, y compris les espaces verts, la collectivité aura la possibilité, passé un délai de quinze jours à compter de la première présentation de la mise en demeure restée sans effet, de réaliser cet entretien dont le coût sera mis à la charge de l'acquéreur de la même façon que prévu à l'article 6.2 ci avant.

ARTICLE 40 : IMPLANTATION DE CHANTIER

L'acquéreur s'engage à soumettre préalablement à la collectivité son plan d'installation de chantier y inclus les accès au chantier. À défaut de réponse dans un délai de deux mois de la réception du plan d'installation, l'autorisation est réputée acquise.

L'accès aux parcelles ne s'effectuera exclusivement que par la voie de chantier, sauf avis contraire de l'aménageur.

ARTICLE 41 : INSTALLATION DE CHANTIER

L'acquéreur est tenu, pour lui-même et pour les prestataires de services, entrepreneurs et ouvriers auxquels il aura fait appel pour son chantier, de n'imposer aux autres acquéreurs ainsi qu'à l'aménageur ou ses mandants que la gêne résultant inévitablement des travaux et de prendre toutes précautions pour que celle-ci ne soit pas aggravée.

En aucun cas, les installations de chantiers, les matériaux, équipements et matériels aux constructions ne pourront être déposés à l'extérieur de la parcelle. En revanche, les matériaux de construction, mais seulement en cours d'utilisation pourront être déposés sur l'emplacement réservé à cette utilisation sur la parcelle.

Aucun local autre que bureaux de chantiers, hangars de stockage ou bâtiments assimilés ou logements de personnel ne sera par ailleurs toléré sur ce même emplacement réservé aux matériaux et installations de chantier. Dès la fin d'utilisation, l'acquéreur procédera à l'enlèvement de tout matériau et / ou installation.

En outre, l'acquéreur veillera et prendra à sa charge la conservation en bon état, l'entretien ainsi que la restitution en l'état d'origine des différents accès, aires de travail et autres plates-formes propres au chantier jusqu'à l'enlèvement des travaux.

L'acquéreur fera son affaire du respect et de l'application de ces règles pour lui comme pour les prestataires de services et les entreprises travaillant sur son chantier. Il devra les avertir de ces obligations et charges en introduisant dans ses marchés les clauses nécessaires à une parfaite compréhension de ces règlements. Il les avertira également des mesures de police réglementaires que la Collectivité pourrait lui imposer. Il leur imposera de souscrire une assurance concernant les risques de chantier et la responsabilité décennale.

L'acquéreur reste seul responsable et directement tenu de la réparation des dégâts et dommages de toute nature créés par ces travaux, y compris ceux causés par les tiers intervenant pour son compte, sur les ouvrages existants, même situés à l'extérieur des terrains achetés, et notamment sur les voies, réseaux divers, ou autres équipements communs de même que sur les autres parcelles.

En conséquence, les remises en état éventuelles lui incomberont.

En aucun cas, la défaillance d'un entrepreneur ne pourra dégager l'acquéreur de ses obligations, sauf cas de force majeure, tels qu'indiqués à l'article 5 du titre II ci-dessus.

ARTICLE 42 : NETTOYAGE DES VOIES

Le nettoyage des voies souillées par les entrepreneurs sera mis à la charge de l'acquéreur ; des décrotteurs de roues à rouleaux, bacs à chaîne à aires de lavages pourront être exigés.

TITRE IV – CONDITIONS DE GESTION DES PARTIES COMMUNES ET DES OUVRAGES COLLECTIFS

En ce qui concerne la gestion des espaces publics tels qu'ils sont définis, la Collectivité se réserve le droit de mandater tout organisme qu'elle jugera compétent pour assurer les missions de gestion telles qu'elles sont décrites ci-dessous. Elle prendra sa décision sous forme d'une délibération au conseil municipal et avertira tous les propriétaires.

ARTICLE 43 : DEFINITION DES ESPACES PUBLICS ET OUVRAGES COLLECTIFS

Sont ainsi désignés les voiries, les réseaux divers et leurs installations annexes, les espaces verts et plantations, les constructions à usage collectif et non remises à un tiers, le mobilier urbain, les services divers.

ARTICLE 44 : GESTION DES RESEAUX

Les réseaux de distribution d'électricité, de gaz et de télécommunication sont gérés et entretenus par les concessionnaires habituels de la Collectivité.

Chaque acquéreur fera son affaire des relations avec les concessionnaires pour l'utilisation de ces réseaux.

Les réseaux d'eau potable, d'eaux usées, d'eaux pluviales, d'éclairage public seront gérés et entretenus par la collectivité qui utilisera pour ce faire les moyens qui lui paraîtront les plus appropriés. Tout autre réseau qui pourrait être installé dans la zone à la seule initiative de la collectivité sera géré et entretenu par elle selon les modalités de son choix.

Si des réseaux étaient installés à l'initiative conjointe de la collectivité et de toute ou partie des acquéreurs ou de tout organisme représentant globalement ceux-ci, tels réseaux de distribution de chaleur, etc. sa gestion et son entretien feraient l'objet d'une convention spéciale passée entre la Collectivité et les intéressés.

ARTICLE 45 : POSTES DE RELEVAGE

En cas de besoin spécifique d'un poste de relevage sur une parcelle, l'alimentation électrique de celui-ci se fera à partir du compteur de l'acquéreur.

ARTICLE 46 : GESTION DES VOIRIES

Toutes les voiries situées dans la zone, mais en dehors des parcelles privatives ou cédées à bail à construction, seront gérées et entretenues par la collectivité qui les maintiendra en bon état de propreté et qui en assurera la réfection partielle ou éventuellement totale dès qu'apparaîtront des dégradations importantes.

ARTICLE 47 : GESTION DES ESPACES VERTS

Tous les espaces verts situés dans la zone mais en dehors des parcelles privatives ou cédées à bail à construction seront gérés et entretenus par la collectivité.

Celle-ci maintiendra les plantations en bon état et en assurera éventuellement le renouvellement; elle effectuera régulièrement l'arrosage et l'entretien des espaces

paysagés ; elle assurera l'évacuation des feuilles mortes. Pour assurer cette gestion, la collectivité pourra utiliser les moyens qui lui paraîtront les plus appropriés.

ARTICLE 48 : GESTION DU MOBILIER URBAIN

Le mobilier urbain situé sur les espaces publics sera maintenu en bon état de conservation par la collectivité. Toute dégradation devra faire l'objet d'une remise en état la plus rapide possible.

ARTICLE 49 : GESTION DE LA SIGNALISATION

La collectivité étant seule habilitée à réaliser la signalétique directionnelle à l'intérieur de la zone, celle-ci sera assimilée au mobilier urbain. L'acquéreur sera tenu de communiquer à la collectivité les éléments d'identification de l'utilisateur.

ARTICLE 50 : REDEVANCES DUES PAR L'ACQUEREUR ET SES SUCESSEURS AU TITRE DES ESPACES PUBLICS ET OUVRAGES COLLECTIFS.

L'acquéreur et ses successeurs devront acquitter aux différents organismes chargés des réseaux ou des services, les redevances d'eau, d'assainissement, de collecte d'ordures ménagères, et toutes autres redevances lui incombant.

ANNEXE 1

Orientations urbaines, architecturales, environnementales et techniques

I -MATERIAUX ET ENVELOPPE DE CONSTRUCTION

La surface, l'orientation et la protection de baies vitrées devront être adaptées à une construction économe en énergie, s'inscrivant dans le cadre d'un développement urbain durable.

II -BILAN DES PERFORMANCES ENVIRONNEMENTALES SOUHAITEES

Les performances énergétiques :

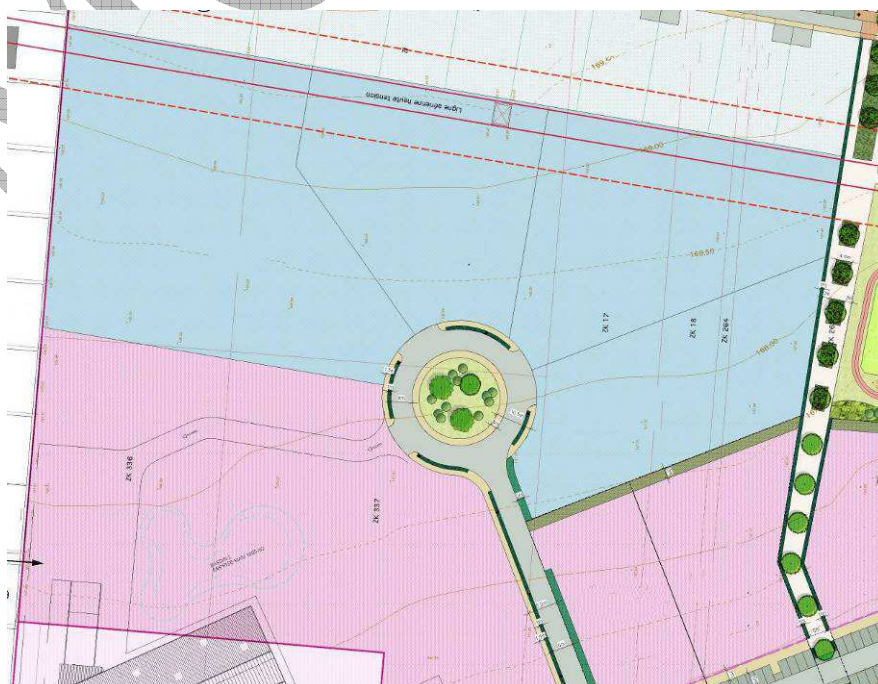
- Isolation de l'enveloppe,
- Économies d'énergie : suivre réglementation technique en vigueur
- Économies de chauffage
- Production solaire ou tout autre dispositif visant à des économies d'énergie.

Le choix des matériaux sera effectué en fonction des critères HQE.

III - PRINCIPES D'IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET ESPACES PUBLICS

A) Orientations urbaines de la zone artisanale

Les accès devront être organisés suivant un principe d'implantation décliné sur le document graphique ci-contre :

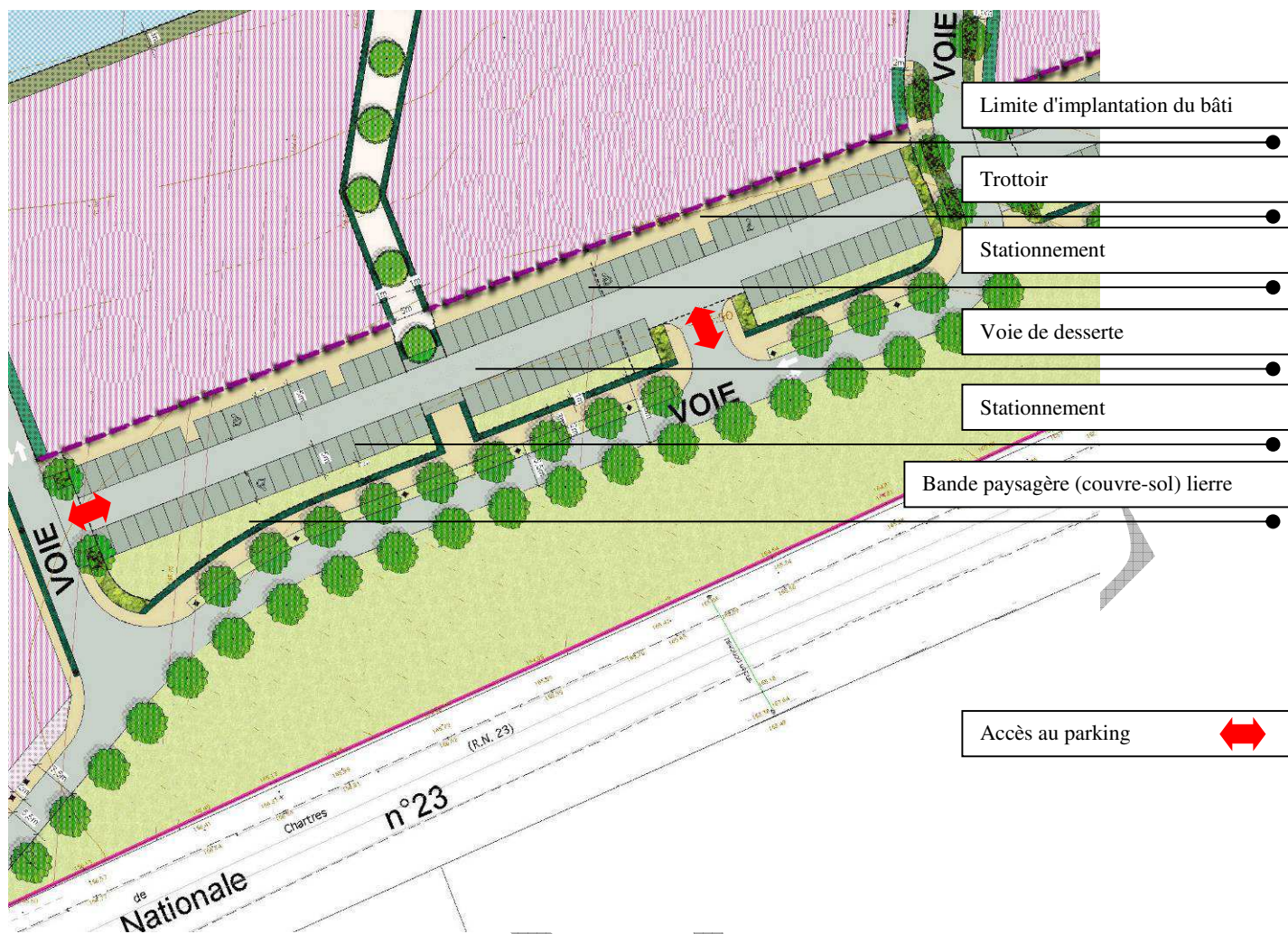


B) Orientations urbaines de la zone commerciale

L'implantation des constructions

Afin de permettre une visibilité optimale de la zone depuis la Rd 923 et de respecter un cône de vue vers l'église Saint-Pierre, les constructions devront suivre une limite d'implantation du bâti obligatoire figurée sur le schéma ci-contre :

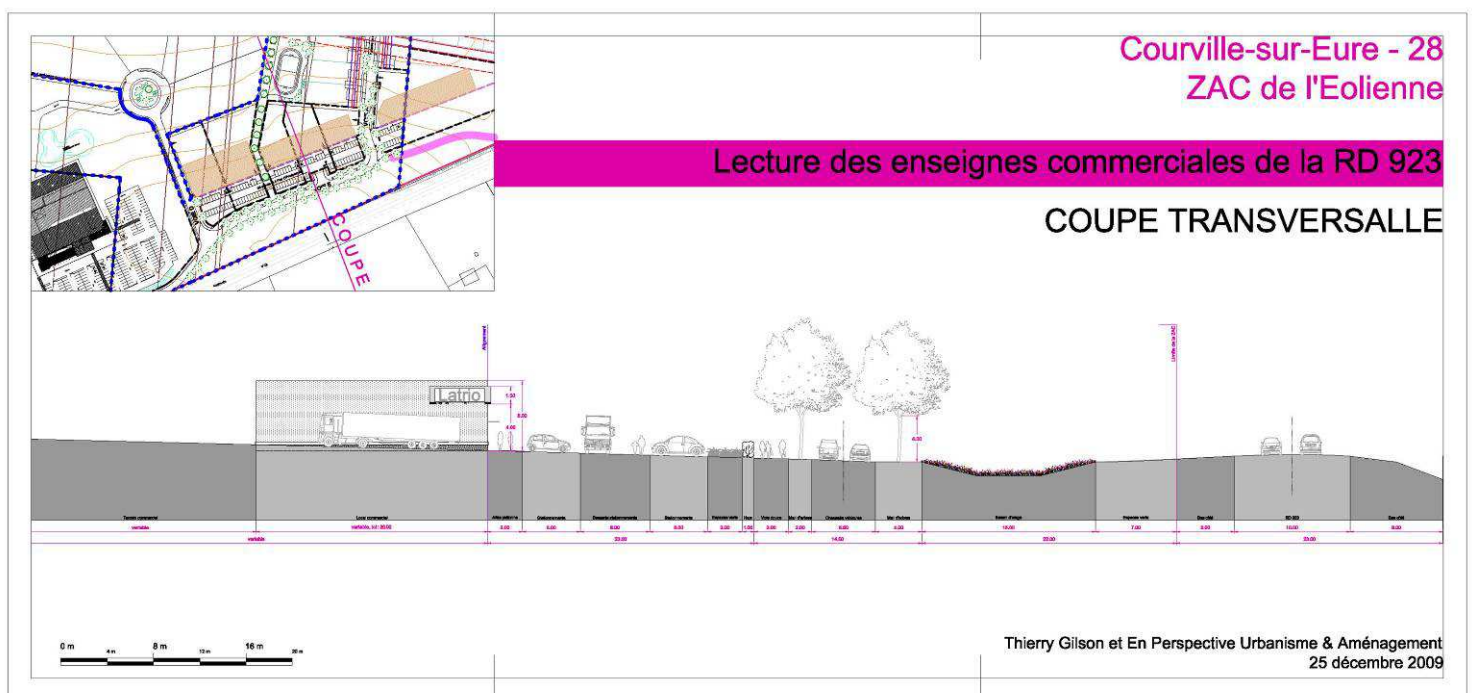
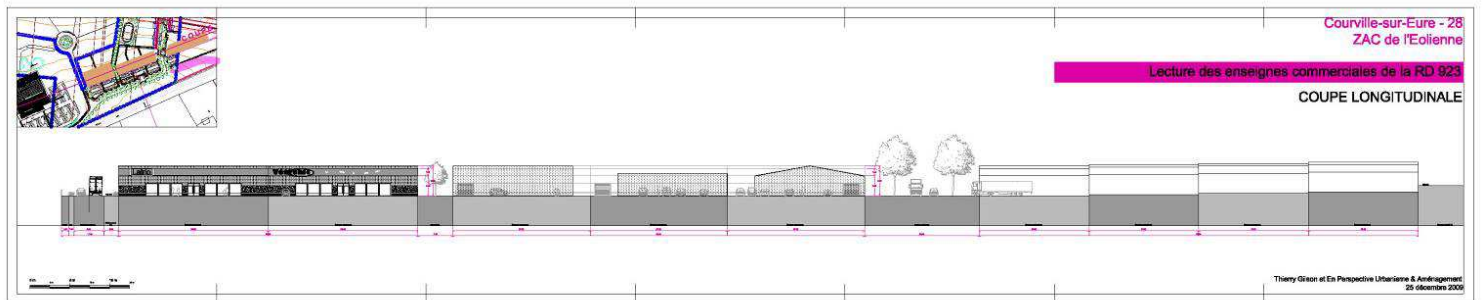




La prise en compte du terrain :

Le long de la future voie de desserte de la zone d'activités, il existe un dénivelé de 2 mètres entre le point haut et le point bas. Même s'il est peu important, ce dénivelé oblige à caler les plates formes des bâtiments et les parkings accolés à des altimétries différentes afin de respecter les normes d'accessibilité des PMR (personnes à mobilité réduite).

Par ailleurs, afin de participer à la lisibilité de la conception d'ensemble, il est demandé de faire régner les acrotères le plus possible et d'éviter les effets d'escalier répétitifs au droit de chaque enseigne.



Le principe de circulation et d'accès au parking

L'accès au parking des commerces se fera suivant des options mentionnées au document graphique. Le parking aura un fonctionnement global et commun à tous les commerces, chaque commerce ne pourra ni réserver sa partie privative pour sa seule clientèle ni clore sa partie privative. Il est fait exception des lots E et F, où, de par la configuration de cette partie du parking mutualisé en impasse, il est autorisé une clôture d'une hauteur maximum d'1,20 m.

Attention : le parking de la parcelle E ne doit pas être clôt de manière à empêcher la circulation automobile et l'accès aux parkings des lots B, C et D.

Exception autre : les commerces, de par leur type d'activité, et ayant une obligation de clôtures pour des questions d'assurances notamment, pourront se clore. Dans ce cas, les

clôtures concernées ne devront pas dépasser 1,20m et, impérativement, ne pas empêcher les circulations motorisées du parking commun.

Il appartiendra à chacun des propriétaires de gérer et d'entretenir sa partie privative du parking commun.

La gestion des livraisons

L'ensemble des livraisons se fera en partie arrière des constructions à l'exception de ceux n'offrant aucune ouverture vers l'arrière des parcelles par le parking.

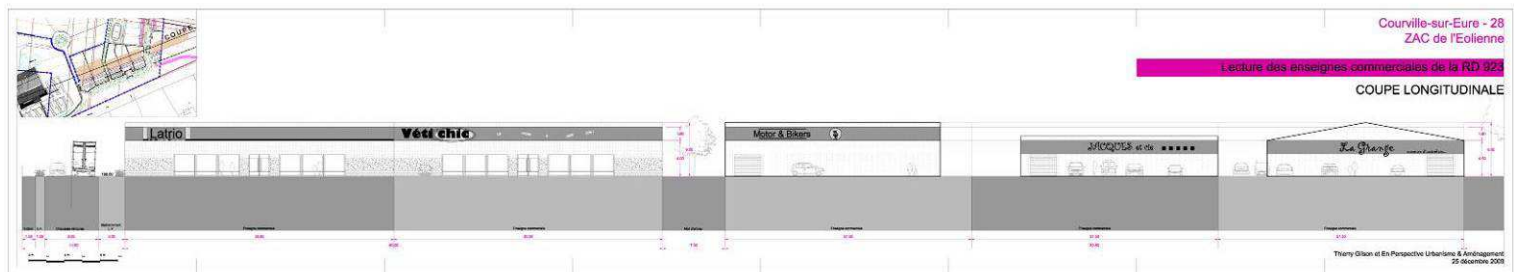
Une attention particulière sera apportée au dimensionnement des portiques, portails poteaux d'arrêt et grilles.

Le traitement des limites

Un soin particulier devra être porté aux traitements des limites.

En partie avant des constructions, les clôtures sont interdites sauf exceptions mentionnées dans le paragraphe ci-dessus « Le principe de circulation et d'accès au parking ».

Toutefois, en cas d'implantation « discontinue » des constructions le long de la limite d'implantation prescrite, est rendue obligatoire la pose de clôture opaque d'1,80 m de hauteur dans la continuité des constructions. Ces clôtures permettant de cacher les parties techniques situées en arrière des façades commerciales.



Le traitement des espaces privatifs suivra les cotes et les principes des documents graphiques du présent cahier des charges et de ses annexes.

Une bande plantée sera obligatoirement réalisée en limite du domaine public : elle devra être plantée de végétaux type couvre-sols, ou, pour les parcelles clôturées le long du parking mutualisé, d'une haie ne dépassant pas 1,20m.



B) Orientations architecturales de la zone commerciale :

Le traitement et les matériaux des façades

Un soin particulier devra être apporté sur les façades visibles de l'espace public. Le traitement des façades devra être homogène : les mêmes matériaux et les mêmes teintes seront utilisés sur l'ensemble du projet.

Les constructions pourront être revêtues de parement maçonné (enduit-brique), de bardage métallique de toute nature et de toute forme. Sont proscrits les matériaux plastiques.

Les tons de ces parements extérieurs devront éviter tout effet criard.

Le traitement des toitures

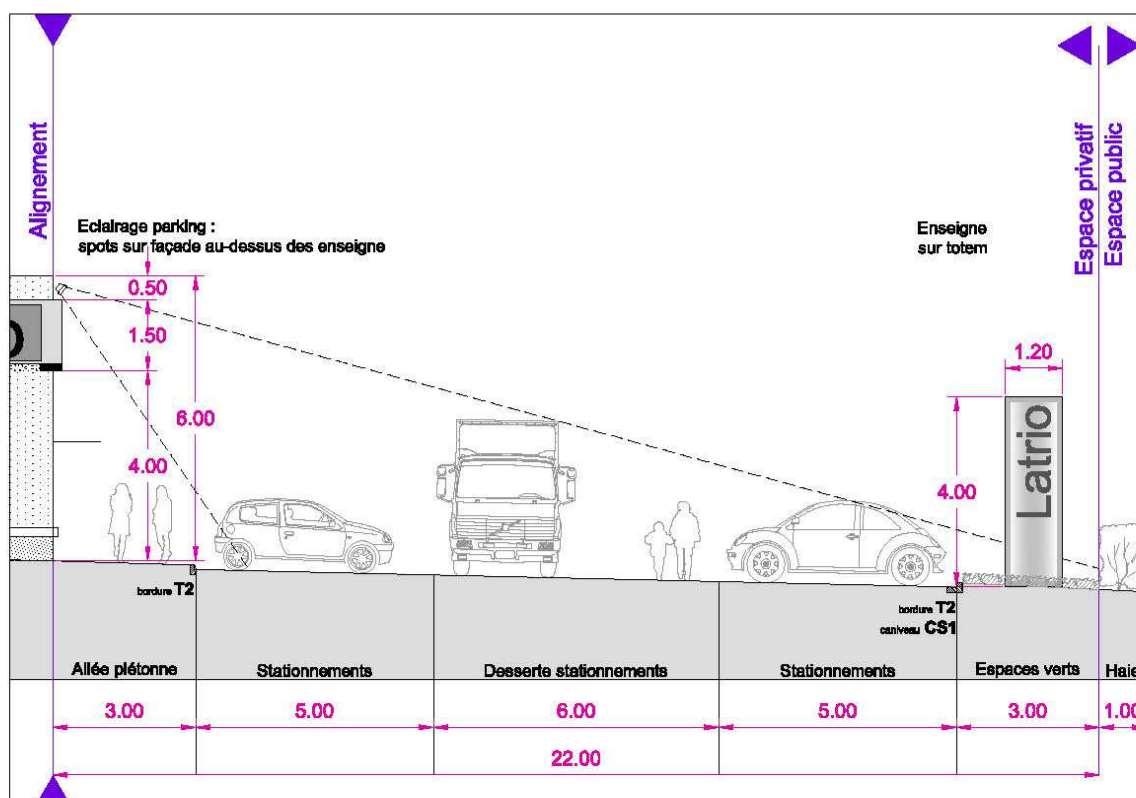
Les installations techniques en toiture (caisson de ventilation, groupe froid...) ne devront pas être perceptibles depuis l'espace public. À cet effet, elles seront cachées par les acrotères ou intégrées à la construction.

L'éclairage

Les espaces privatifs extérieurs seront obligatoirement éclairés par des dispositifs installés en applique sur façade, au niveau de l'acrotère des constructions, soit au dessus des emplacements dédiés aux enseignes.

La source de l'éclairage sera obligatoirement de couleur blanche d'une intensité moyenne (70 à 100 W).

Aucun dispositif d'éclairage installé au sol (de type mât ou borne lumineuse) ne sera



Les enseignes

Constitue une enseigne toute inscription, forme ou image apposée sur un immeuble et relative à une activité qui s'y exerce.

Le projet devra indiquer précisément la dimension des emplacements prévus des enseignes afin que leur position ne nuise pas à l'identité de l'ensemble de la zone.

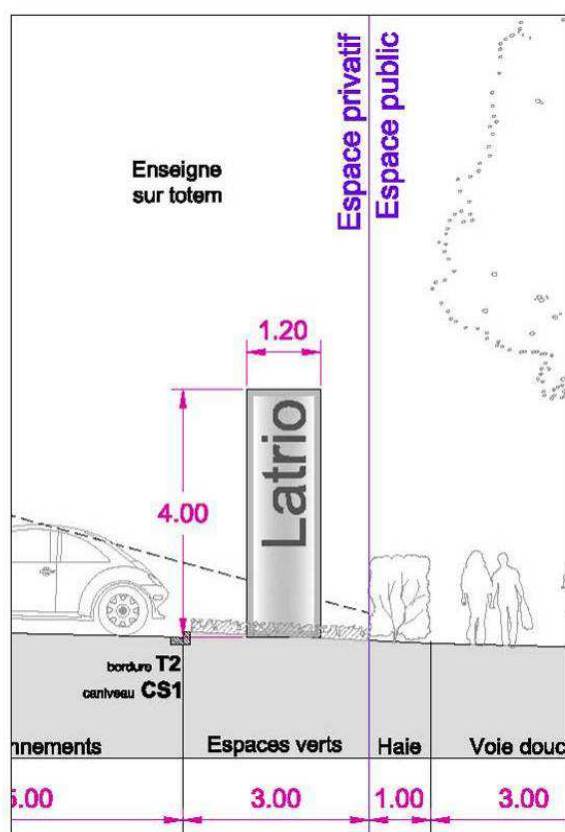
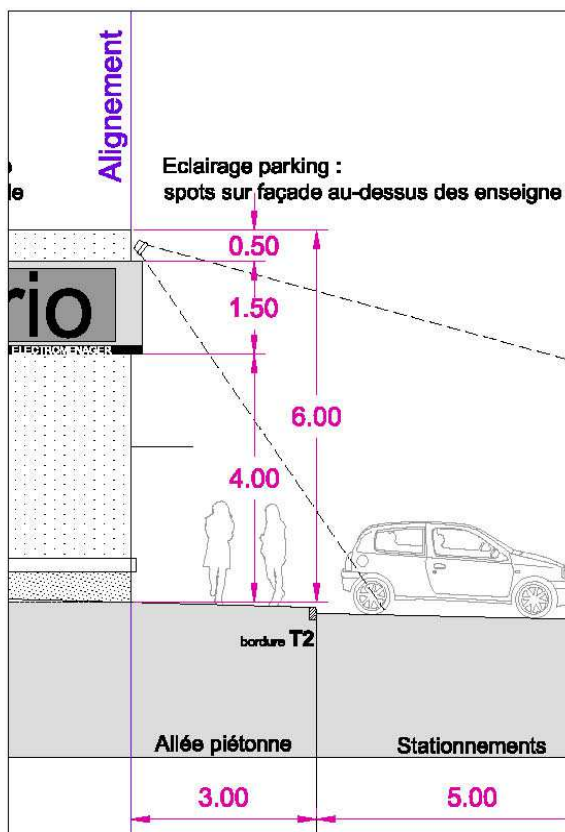
Les enseignes suivantes sont autorisées :

Une enseigne par bâtiment "posée à plat" sur la façade principale. Sa surface ne doit pas excéder 15 m² et son épaisseur 15 cm. Cette enseigne sera positionnée en applique au dessus des ouvertures du rez-de-chaussée sans les obturer.

Les bandeaux lumineux devront être réalisés avec un fond foncé plutôt que clair pour éviter de voir par transparence en usage nocturne, les tubes et autres éléments de construction de l'enseigne. Autorisation de petites enseignes de manière ponctuelle sur la façade afin de faciliter l'orientation de la clientèle. Les enseignes mouvantes, scintillantes ou mobiles sont interdites.

Une enseigne par parcelle, sur support, installée obligatoirement sous la forme de totem. Par établissement, il peut être érigé un seul "totem" d'une hauteur de 4,5 m et d'une largeur maximal de 1,20 m sur la bande paysagère (couvre sol en lierre) longeant la voie publique; Les "totems" sont obligatoirement verticaux et scellés au sol. Ils peuvent être éclairés ou lumineux.

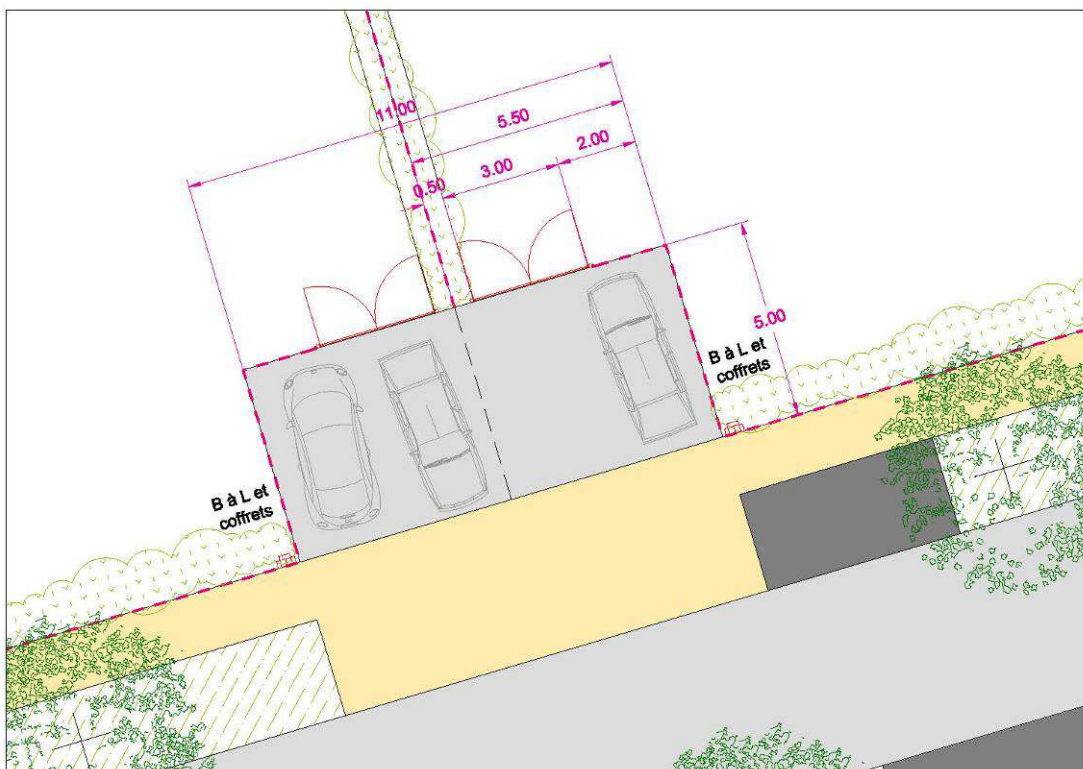
Les enseignes "parallèle" ou "en applique", apposée sur les façades des constructions, saillante dont le plan principal est parallèle au mur qui la supporte ne sont pas autorisées



C) Orientation urbaine de la zone d'habitat (individuel)

Le principe de circulation et d'accès aux terrains

L'accès au terrain et l'organisation des aires de stationnement et des accès se feront obligatoirement par la place de jour suivant les options mentionnées au document graphique et au plan de bornage de chaque lot.



ANNEXE 2

LIMITES DE PRESTATIONS VRD

GENERALITES

L'opération est située sur la commune de Courville sur Eure et concerne l'aménagement des parcelles cédées par la ville aux différents bailleurs.

ARTICLE I – TERRASSEMENTS ET TRAVAUX PREPARATOIRES

Les parcelles seront laissées en l'état. A charge des constructeurs de réaliser les terrassements nécessaires pour être conforme au projet altimétrique de la ZAC.

ARTICLE II – OUVRAGES DES EAUX PLUVIALES ET DES EAUX USEES

Dans le cadre de l'aménagement de la ZAC, il sera créé des réseaux EP et EU.

Les branchements EU et EP seront réalisés par l'aménageur avec la pose d'un regard de branchement, en limite publique, de la parcelle face à chaque maison individuelle ou collectif.

Le collecteur du réseau principal E.U. sera de diamètre Ø 200 en PVC, et les branchements seront de diamètre Ø160 en PVC.

Le collecteur du réseau principal EP sera de diamètre Ø 315 à Ø 600 (PVC et BA) et les branchements seront de diamètre Ø 200 à Ø 400 (selon le débit des eaux pluviales).

ARTICLE III – RESEAUX DIVERS

Sur l'ensemble de la ZAC, il est prévu la réalisation des tranchées et réseaux techniques :

- Eau potable
- Electricité (HTA et basse tension)
- Gaz
- Eclairage public
- Téléphone

ainsi que la mise en place des fourreaux des différents réseaux, en traversée de chaussée.

Eau potable : Regard de comptage incongelable implanté dans l'emprise publique (en limite de la parcelle), avec une longueur de branchement (1m50 environ), laissé en attente, à l'intérieur de la parcelle.

Téléphone : des fourreaux 2 Ø 25/28 PVC ou 2 Ø 42/45 PVC seront amenés jusqu'au regard de branchement, implantés dans la parcelle.

Les branchements gaz et d'électricité seront amenés dans les coffrets positionnés en limite de propriété et fournis par RSEIPC et GRDF (La pose des coffrets sera à la charge du constructeur pour les lots d'habitat individuel groupé ou d'habitat semi-collectif).

Pour les lots collectifs ou semi collectifs :

Tous les réseaux sont situés sur le domaine public. Le promoteur prendra en charge le coût des raccordements à l'intérieur de sa parcelle et les branchements sur ces réseaux situés sur le domaine public.

Les regards et antennes des réseaux eaux usées, eaux pluviales sont en attente sur le domaine public. Les réseaux gaz et AEP sont situés sur le domaine public. Pour le téléphone et la fibre optique, une chambre est en attente sur le domaine public. En ce qui concerne l'électricité, un transformateur est situé sur le domaine public à proximité des lots collectifs ou semi-collectifs.

ARTICLE V – TROTTOIRS ET ACCES

Au droit des accès de la voirie principale, les bordures seront surbaissées.