



17 février 2022

Dreux Quartier des Fenots

Cahier des Charges de Cession de Terrain



SAEDEL
Aménageur
1 rue d'Aquitaine
28110 Lucé
T. 02 37 33 31 80
F. 02 37 30 85 78
accueil@saedel.fr

Arc.Ame
Architectes-Urbanistes
62, rue Planchat
75020 Paris
T. 01 48 05 34 70
F. 01 48 05 74 70
projets@lagencefrancalse.org

Babylone
Paysagistes
56 rue de Paradis
75010 Paris
T. 01 49 23 51 01
F. 01 43 40 31 31
contact@agencebabylone.com

Safège
Bureau d'étude
18 rue Henri Rivière
76000 ROUEN
T. 02 32 08 18 80
F. 02 32 08 18 81
contact@safège.fr



Sommaire

Chapitre I. Préambule	4
Chapitre II. Objet du présent cahier des charges	5
Article 1. Objet de la cession	5
Article 2. Délais d'exécution	6
Article 3. Prolongation éventuelle des délais.....	7
Article 4. Sanctions à l'égard de L'ACQUEREUR.....	8
Article 5. Vente ou morcellement des terrains cédés	9
Article 6. Nullité et fin du Cahier des Charges de Cession de Terrain	10
Article 7. Limites de prestations	10
Art. 7.1. Généralités.....	10
Art. 7.2. Voiries et voirie provisoire.....	11
Art. 7.3. Cheminements piétonniers, trottoirs et espaces verts	11
Art. 7.4. Stationnements publics et privés	12
Art. 7.5. Accès aux garages et parkings privés	12
Art. 7.6. Accès aux logements.....	13
Art. 7.7. Assainissement des Eaux Usées.....	13
Art. 7.8. Assainissement des eaux pluviales	14
Art. 7.9. Réseau d'adduction d'eau potable	15
Art. 7.10. Alimentation gaz	16
Art. 7.11. Alimentation électrique	16
Art. 7.12. Téléphone / Fibre.....	16
Art. 7.13. Eclairage.....	17
Art. 7.14. Signalisation et mobilier urbain	17
Art. 7.15. Clôtures et murets techniques	17
Chapitre III. Prescriptions	19
Généralités	19
Principes du projet d'aménagement.....	21
Article 8. Prescriptions urbaines.....	30
Art. 8.1. Prescriptions urbaines logements	30
Art. 8.2. Prescriptions urbaines activités	32
Article 9. Prescriptions architecturales.....	32
Art. 9.1. Prescriptions architecturales logements	32
Art. 9.2. Prescriptions architecturales activités	36
Article 10. Prescriptions paysagères	37
Art. 10.1. Prescriptions paysagères logements	37
Art. 10.2. Prescriptions paysagères activités	38
Article 11. Prescriptions environnementales	39
Art. 11.1. Prescriptions environnementales logements	39
Art. 11.2. Prescriptions environnementales activités	41
Chapitre IV. REGLES DE CONSTRUCTION	43
Article 12. Bornage	43
Article 13. Prise de possession des emprises.....	43
Article 14. Reconnaissance du terrain	43
Article 15. Organisation du chantier	43
Art. 15.1. Accès au chantier	43

Art. 15.2. Installation de chantier.....	45
Art. 15.3. Manutention sur le chantier	45
Art. 15.4. Nettoyage de chantier.....	46
Article 16. Obligations de L'ACQUEREUR pour les dégâts causés en phase chantier.....	46
Article 17. Modification en cours d'exécution.....	46
Article 18. Réception - conformité.....	46
Article 19. Assurances.....	47

Annexes 48

- Annexe 1 - Plan des alignements et retraits des bâtiments
- Annexe 2 - Zones inconstructibles
- Annexe 3 - Accès aux lots et adressage
- Annexe 4 - Épannelage des lots
- Annexe 5 - Prescriptions paysagères
- Annexe 6 - Détails maisons groupées mail
- Annexe 7 - Détails maisons groupées cœur de quartier
- Annexe 8 - Détails maisons non groupées
- Annexe 9 - Détails petits collectifs
- Annexe 10 - Détails sur parcelle d'activité Ouest avenue des Bâtes
- Annexe 11 - Détails sur parcelle d'activité Ouest RN12
- Annexe 12 - Détails sur parcelle d'activité Ouest avenue des Fenots
- Annexe 13 - Détails sur parcelle d'activité Est avenue des Fenots

Le Cahier des Charges de Cession de Terrains est abrégé par le sigle C.C.C.T.

Chapitre I. Préambule

La SAEDEL s'est vue confier par la Ville de Dreux, l'aménagement de la Zone d'Aménagement Concerté (Z.A.C.) du quartier des Fenots.

Cette Z.A.C. a fait l'objet :

- d'une délibération du Conseil Municipal de Dreux le 24/09/2009, exposant les motifs de l'engagement de la procédure de ZAC ;
- d'une délibération du Conseil Municipal de Dreux en date du 24/09/2009, approuvant le dossier de création de la Z.A.C. ;

L'AMENAGEUR cède le lot équipé en état de viabilité dans les conditions et charges définies ci-après.

Conformément à l'article L 311-6 2° du Code de l'Urbanisme, le présent cahier des charges deviendra caduc à la date de la suppression de la ZAC.

	Avenue des Fenots	Mail	Coeur de quartier	Proche village Fenots	zone pavillonnaire T1-T4	Répartition
Petit collectif	92	-	-		-	38.7%
Individuel groupé	-	24	38	-	-	26.0%
Lots libres	-	-	19	23	51	35.3%

Surfaces	2800m ² 3680m ² et 2760m ²	environ 200m ²	entre 215m ² et 220m ²	entre 520m ² et 875m ²	entre 450m ² et 810m ²
----------	--	------------------------------	---	---	---

Tableau de répartition

Il est par ailleurs prévu la création de 4 parcelles d'activités de dimension :

- Au Nord/Ouest d'une surface de **1,71ha**.
- A l'Ouest : côté passerelle **1.00ha**.
côté rond point **0.42ha**.
- A l'Est d'une surface de **1,11ha**.

L'AMENAGEUR s'engage à viabiliser les terrains vendus. Par travaux de viabilité, il faut entendre la réalisation de la voirie dans son emprise et des réseaux de desserte en limite du lot suivant les modalités définies ci-dessous.

Les droits à construire cédés par L'AMENAGEUR au MAITRE D'OUVRAGE pourront revêtir les natures suivantes :

- vente de terrains en pleine propriété ;
- vente en état futur d'achèvement ou vente à terme ;
- cession de droits à construire sur des terrains dont L'AMENAGEUR ou ses ayants-droits conserveraient la propriété. Ces droits à construire pourront correspondre :
 - soit à des droits de superficie s'exerçant dans les limites de volumes immobiliers,
 - soit à des baux conférant la propriété temporaire des ouvrages à édifier notamment bail à construction ou bail emphytéotique.

Article 2. Délais d'exécution

L'ACQUEREUR s'engage à :

1- A compter de la remise par L'AMENAGEUR des documents visés aux articles 8 et 15 et des côtes de rattachement nécessaires à la réalisation des prestations incombant à L'ACQUEREUR au titre de l'article 8, commencer les études de la totalité des bâtiments prévus par le dossier de réalisation de la ZAC sur le terrain qui lui est cédé ou loué, à associer L'AMENAGEUR au fur et à mesure de l'avancement des projets et à communiquer à

L'AMENAGEUR son projet définitif de construction, un mois au moins avant le dépôt de la demande de permis de construire. Le constructeur devra avoir obtenu l'accord de L'AMENAGEUR avant de déposer son permis de construire. Le cas échéant, il devra présenter en même temps à l'approbation de L'AMENAGEUR un programme échelonné de réalisation par tranches annuelles. Le silence conservé par L'AMENAGEUR pendant 30 jours à compter de la remise du projet définitif de construction et du programme de réalisation vaudra accord tacite de celui-ci.

2- Déposer sa demande de permis de construire dans le délai stipulé à la promesse de cession, et au maximum dans un délai de 3 mois à dater de la promesse de cession.

3- Entreprendre des travaux de construction dans le délai stipulé à la promesse de cession à compter de la purge du recours des tiers contre ladite autorisation.

4- Avoir réalisé les constructions dans un délai de 18 à compter de la délivrance du permis de construire. L'exécution de cette obligation sera considérée comme remplie par la présentation d'une déclaration d'achèvement délivrée par l'architecte de L'ACQUEREUR sous réserve de sa vérification et de l'approbation par l'architecte de L'AMENAGEUR.

Les délais commencent à courir à partir de la signature du cahier des charges de cession.

- Des délais différents pourront être stipulés dans l'acte de cession ou de location. L'AMENAGEUR pourra de même accorder des dérogations dans des cas exceptionnels et justifiés.

Article 3. Prolongation éventuelle des délais

Les délais seront, si leur inobservation est due à un cas de force majeure, prolongés d'une durée égale à celle durant laquelle L'ACQUEREUR a été dans l'impossibilité de réaliser ses obligations.

La preuve de la force majeure et de la durée de l'empêchement sont à la charge de L'ACQUEREUR.

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

Toutefois, sont considérés pour l'application du présent article, comme constituant des cas de force majeure, les retards non imputables au constructeur dans l'octroi des prêts prévus par la législation relative aux prêts conventionnés ou par celle relative aux primes et prêts spéciaux à la construction.

Mais, dans ce cas, le constructeur ne sera pas dispensé du paiement des intérêts de retard sur la partie du prix de cession payable à terme et qu'il n'aura pas réglée aux échéances fixées.

Pour l'application des dispositions qui précèdent seront considérées comme « causes légitimes » :

- les intempéries au sens de la réglementation du travail sur les chantiers de bâtiment,
- la découverte d'ouvrages enterrés, de carrière ou cavité quelconque ;
- les fouilles préventives et découvertes archéologiques,
- les travaux de traitement de pollution ou de matériaux contaminés,

- la grève qu'elle soit générale ou particulière au secteur du bâtiment, à une entreprise participant aux travaux ou à l'un de ses fournisseurs,
- les grèves de transport et de fourniture d'énergie,
- les retards imputables aux services publics ou concédés,
- le règlement judiciaire ou la liquidation judiciaire d'une entreprise participant aux travaux ou encore l'un de ses fournisseurs ;
- les injonctions administratives ou judiciaires de suspendre ou d'arrêter les travaux ;
- les accidents de chantier.

En tout état de cause, aucune indemnité en cas de prolongation éventuelle des délais ne sera accordée par L'AMENAGEUR à L'ACQUEREUR.

Article 4. Sanctions à l'égard de L'ACQUEREUR

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

a. Dommages et intérêts

Si L'ACQUEREUR n'a pas respecté les délais prévus par l'article 3, L'AMENAGEUR doit le mettre en demeure de satisfaire à ses obligations dans un délai de dix jours en ce qui concerne les alinéas 1. 2. et 3. ou dans un délai de trois mois en ce qui concerne l'alinéa 4.

Si, à l'expiration dudit délai, L'ACQUEREUR n'a pas donné suite aux prescriptions de la mise en demeure, L'AMENAGEUR pourra résoudre la vente dans les conditions fixées ci-après à moins qu'il ne préfère recevoir une indemnité fixée à un millième (1/1000^{ème}) du prix de cession hors taxe par jour de retard avec un maximum de dix pour cent (10%).

Lorsque le montant de l'indemnité due pour le retard aura atteint la somme de 10% du prix de cession hors taxe, L'AMENAGEUR pourra prononcer la résolution du contrat dans les conditions prévues ci-après.

b. Résolution de la vente

La cession pourra être résolue de plein droit par décision de L'AMENAGEUR, notifiée par acte d'huissier, en cas de non paiement du prix à son échéance, et ce, un mois après une mise en demeure de payer restée sans effet, et plus généralement, en cas d'inexécution de l'une des obligations du présent C.C.C.T., de l'acte de cession ou de leurs annexes.

A la condition que L'ACQUEREUR ne soit nullement à l'origine de l'inobservation du C.C.C.T., de l'acte de cession ou des cessions, il aura droit, en contre partie de la résolution à une indemnité de résolution qui sera calculée ainsi qu'il suit :

- 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'AMENAGEUR, lequel sera réputé ne pas être inférieur à 10% du prix de cession hors taxes.
- 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 prix de la main-d'œuvre utilisée. Le cas échéant, l'indemnité sera diminuée de la moins-value due aux travaux exécutés. La plus-value, ou la moins value, sera fixée par voie d'expertise contradictoire, l'expert de L'AMENAGEUR étant l'administration des Domaines, celui de L'ACQUEREUR pouvant, s'il ne pourvoit pas à sa désignation, être désigné d'office par le président du Tribunal de Grande Instance à la requête de L'AMENAGEUR. En cas de désaccord entre les experts, un tiers arbitre sera désigné par le président du TGI du lieu de l'immeuble à la requête de la partie la plus diligente.

En cas de réalisation des constructions par tranches, ou en vue de la construction de bâtiments distincts, la résolution de la vente pourra ne porter, au choix de L'AMENAGEUR, que sur les parties des terrains non utilisés dans les délais fixés.

Article 5. Vente ou morcellement des terrains cédés

Les terrains ne pourront être cédés par L'ACQUEREUR qu'après réalisation du programme tel que décrit à l'article 2 du présent cahier des charges ainsi que dans le préambule.

Toutefois, L'ACQUEREUR pourra procéder à la cession globale des terrains ou si une partie des constructions a déjà été effectuée, à la vente globale de la partie des terrains non encore utilisée, à charge pour le bénéficiaire de la cession de réaliser ou d'achever les travaux de construction. L'ACQUEREUR restera solidairement avec son acheteur débiteur à l'égard de L'AMENAGEUR des obligations du présent CCCT, de l'acte de cession et des annexes.

Avant toute cession, L'ACQUEREUR devra aviser L'AMENAGEUR au moins quatre mois à l'avance, de ses intentions L'AMENAGEUR 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 lui.

En cas de rétrocession, le prix de rétrocession sera calculé dans les conditions prévues pour l'indemnité de résolution, sans qu'il y ait lieu à une réduction de 10%. En cas de vente à un acquéreur désigné ou agréé par L'AMENAGEUR de la totalité des terrains ou d'une partie non encore entièrement construite, L'AMENAGEUR pourra exiger que le prix de vente soit fixé dans les mêmes conditions.

L'ACQUEREUR est cependant autorisé à céder le terrain à un organisme de crédit bail, à la condition expresse que celui-ci consente le crédit bail au profit de L'ACQUEREUR lui-même.

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

Les dispositions du présent article ne seront pas applicables en cas de mise en copropriété des locaux dans les termes de la loi du 10 juillet 1965 (relative à la copropriété), ni en cas de vente d'immeuble à construire.

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.

Tout ayant droit à titre universel ou particulier venant aux droits et obligations de L'ACQUEREUR restera tenu des termes du présent Cahier des Charges de Cession.

Article 6. Nullité et fin du Cahier des Charges de Cession de Terrain

Les actes de vente, de partage, de location ou de concession d'usage qui seraient consentis par l'ACQUEREUR ou ses ayant-cause en méconnaissance des interdictions, restrictions, ou obligations stipulées dans le chapitre I du présent Cahier des Charges seraient nuls et de nul effet.

Cette nullité pourra être invoquée pendant un délai de cinq ans à compter de l'acte par la Société ou à défaut par le Préfet sans préjudice des réparations civiles, le cas échéant.

Les obligations du présent C.C.C.T. s'achèvent avec la réalisation du programme de l'ACQUEREUR constatée par la délivrance d'un certificat de conformité.

Article 7. Limites de prestations

Art. 7.1. Généralités

Cet article s'applique aussi bien aux parcelles de logements qu'aux parcelles d'activités.

Prestations à la charge de l'AMÉNAGEUR	Prestations à la charge de L'ACQUÉREUR
<p>L'AMENAGEUR remettra à l'ACQUEREUR le plan de bornage et les plans d'exécution ou de récolement de ses ouvrages, à savoir :</p> <ul style="list-style-type: none"> - plans de voirie avec nivellement, - plans de coordination des réseaux, - plan des aménagements extérieurs, - localisation des accès aux lots, - coupes sur les voiries. <p>L'AMENAGEUR remettra également à l'ACQUEREUR l'étude de sol du site.</p> <p>L'AMENAGEUR livrera le terrain libéré de toute construction superficielle et des revêtements de voirie.</p>	<p>L'ACQUEREUR prend le terrain en l'état. L'ACQUEREUR fera son affaire des arbres et végétaux qui pourraient exister sur le terrain cédé.</p> <p>La démolition des fondations, massifs enterrés, caves et réseaux est à la charge de L'ACQUEREUR.</p> <p>L'ACQUÉREUR est tenu de respecter l'ensemble des prescriptions techniques et architecturales prévues dans le présent Cahier des Charges de Cession de Terrain et ses annexes.</p> <p>L'ACQUEREUR fera son affaire de l'aménagement dans son lot de toutes les infrastructures non décrites dans cet article. Il s'assurera de la concordance entre les ouvrages réalisés par L'AMENAGEUR et les cotes de niveau qu'il aura retenues pour ses propres constructions.</p> <p>Dans le cadre de création de voiries publiques, les plans travaux de voirie-assainissement et de réseaux divers devront être acceptés par L'AMENAGEUR et des plans de récolement devront être établis.</p> <p>L'ACQUEREUR réalisera toutes les réfections de voiries et d'espaces publics suite au chantier.</p>

	L'ACQUEREUR prendra assise avec les concessionnaires pour le raccordement du bâtiment aux réseaux. Les fondations des futures constructions situées sur le lot privatif sont à la charge de L'ACQUEREUR.
--	--

Art. 7.2. Voiries et voirie provisoire

Cet article s'applique aussi bien aux parcelles de logements qu'aux parcelles d'activités.

Prestations à la charge de l'AMÉNAGEUR	Prestations à la charge de L'ACQUÉREUR
<p>Les voies réalisées par L'AMENAGEUR sont les voies publiques primaires et secondaires. Le Plan d'aménagement de la ZAC est joint au présent dossier.</p> <p>Toutes les voies publiques ont une largeur minimale de 3 mètres. Toutes les voies principales sont considérées comme des voies engins. Les voies partagées sont considérées comme accessibles par les secours suivant la réglementation incendie ; elles respectent les caractéristiques dimensionnelles des voies engins.</p> <p>Une voirie provisoire est prévue entre les voies C1 et C2 lors de la phase 2 du projet d'aménagement.</p> <p>Le revêtement de surface (couche de finition) pourra être réalisé par L'AMENAGEUR une fois les chantiers des lots privatifs achevés, et ce selon la phasage de l'opération d'aménagement.</p>	<p>L'ACQUEREUR réalisera tous les aménagements nécessaires à la desserte de son lot à partir des voiries réalisées par L'AMENAGEUR.</p> <p>Il aura à sa charge, outre la voirie intérieure à son lot, les raccordements sur les voies réalisées par L'AMENAGEUR.</p> <p>Il réalisera également toutes les réfections de chaussées et d'espaces publics consécutives à la réalisation de ses ouvrages de branchement.</p> <p>L'ACQUEREUR réalisera tous les aménagements de voirie nécessaires à l'accessibilité de son lot par les engins des services de secours et de lutte contre l'incendie (voie engin).</p> <p>L'ACQUEREUR utilisera les voies existantes comme voies de chantier.</p> <p>Après travaux, les voies seront restaurées à l'identique par l'ACQUEREUR et à ses frais.</p>

Art. 7.3. Cheminements piétonniers, trottoirs et espaces verts

Cet article s'applique aussi bien aux parcelles de logements qu'aux parcelles d'activités.

Prestations à la charge de l'AMÉNAGEUR	Prestations à la charge de L'ACQUÉREUR
<p>Les circulations piétonnes hors des lots privatifs seront réalisées par L'AMENAGEUR.</p> <p>L'AMENAGEUR réalise les aménagements et cheminements nécessaires à la desserte des espaces publics, hors des lots privatifs.</p>	<p>Les cheminements piétons, trottoirs et espaces verts seront réalisés par L'ACQUEREUR dans son lot pour toutes les voies autres que celles réalisées par L'AMENAGEUR.</p> <p>Les aménagements intérieurs aux lots privatifs sont à la charge de L'ACQUEREUR.</p>

Art. 7.4. Stationnements publics et privés

Cet article s'applique aussi bien aux parcelles de logements qu'aux parcelles d'activités.

Prestations à la charge de l'AMÉNAGEUR	Prestations à la charge de L'ACQUÉREUR
<p>L'AMENAGEUR crée 131 places de stationnement sur l'ensemble du périmètre de la ZAC, dont 35 sur le secteur Est et 96 sur le secteur Ouest.</p> <p>Le projet comprend donc la réalisation de places de stationnement adaptées aux personnes à mobilité réduite, dont 2 sur le secteur Est et 4 sur le secteur Ouest.</p>	<p>Les installations de stationnement à l'intérieur du lot cédé sont à la charge de L'ACQUÉREUR, suivant les indications définies au Plan Local d'Urbanisme.</p> <p>La position et le nombre de places de stationnement sur les lots privés se référeront aux documents d'urbanisme en vigueur.</p>

Art. 7.5. Accès aux garages et parkings privés

Prestations à la charge de l'AMÉNAGEUR	Prestations à la charge de L'ACQUÉREUR d'une ou de parcelle(s) de logements
<p>L'AMENAGEUR réalisera les bateaux d'accès permettant d'accéder aux lots privés.</p>	<p>Les accès aux garages et parkings privés sont à la charge de l'ACQUEREUR et doivent être situés dans l'emprise de son lot privatif.</p> <p>L'ACQUEREUR devra impérativement utiliser les accès automobiles prévus par l'AMENAGEUR, sans en créer d'autres sur la voirie publique.</p> <p>Lorsque que le garage est en alignement de l'espace public, L'ACQUEREUR devra respecter les côtes altimétriques de la voirie pour positionner les niveaux de sol. A partir des niveaux donnés par L'AMENAGEUR, il assurera l'écoulement des eaux de pluie avec un minimum de pente, ainsi que l'accessibilité handicapée.</p>
	<p>Prestations à la charge de L'ACQUÉREUR d'une parcelle d'activité</p> <p>L'ACQUEREUR devra impérativement utiliser les accès automobiles prévus par l'AMENAGEUR pour les entrées et sorties des véhicules légers et des véhicules lourds. Aucun autre accès ne sera créé depuis la voirie publique.</p>

Art. 7.6. Accès aux logements

Cet article s'applique aussi bien aux parcelles de logements qu'aux parcelles d'activités.

Prestations à la charge de l'AMÉNAGEUR	Prestations à la charge de L'ACQUÉREUR
L'AMENAGEUR réalisera les trottoirs permettant d'accéder aux lots privés.	Les accès aux entrées de logements sont à la charge de l'ACQUEREUR et doivent être réalisés dans l'emprise de son lot privatif, à partir des aménagements publics prévus par l'AMENAGEUR.

Art. 7.7. Assainissement des Eaux Usées

Prestations à la charge de l'AMÉNAGEUR	Prestations à la charge de L'ACQUÉREUR d'une ou de parcelle(s) de logements
<p>Le réseau collecteur sera réalisé par L'AMENAGEUR dans l'emprise des voies et cheminements piétons qu'il réalise.</p> <p>L'AMENAGEUR indiquera à l'ACQUEREUR la position des regards de branchement dans lesquels il pourra se raccorder ainsi que les côtes altimétriques des fils d'eau au niveau des regards, qui seront fournis et posés par L'AMENAGEUR hors du lot privatif.</p>	<p>L'ACQUEREUR devra réaliser tous travaux de raccordement des canalisations nécessaires à l'assainissement des eaux usées à partir des regards de branchement.</p> <p>L'ACQUEREUR réalisera tous les travaux intérieurs aux habitations.</p> <p>Les diamètres des tuyaux de raccordement seront indiqués par Dreux Agglomération en fonction des caractéristiques et des débits des installations intérieures indiquées par l'ACQUEREUR.</p> <p>L'ACQUEREUR acquittera la taxe de raccordement au réseau d'assainissement.</p>
	<p>Prestations à la charge de L'ACQUÉREUR d'une parcelle d'activité</p> <p>L'ACQUEREUR devra réaliser tous travaux de raccordement des canalisations nécessaires à l'assainissement des eaux usées à partir des regards de branchement.</p> <p>Les diamètres des tuyaux de raccordement seront indiqués par Dreux Agglomération en fonction des caractéristiques et des débits des installations intérieures indiquées par l'ACQUEREUR.</p> <p>L'ACQUEREUR acquittera la taxe de raccordement au réseau d'assainissement.</p>

L'ensemble des dispositions prévues par l'ACQUEREUR pour le réseau d'assainissement eaux usées devra être soumis pour approbation à L'AMENAGEUR et à Dreux agglomération.

Art. 7.8. Assainissement des eaux pluviales

Cet article s'applique aussi bien aux parcelles de logements qu'aux parcelles d'activités.

Prestations à la charge de l'AMÉNAGEUR	Prestations à la charge de L'ACQUÉREUR
<p>Le réseau collecteur sera réalisé par L'AMENAGEUR en bordure des voies ou cheminements piétons qu'il réalise, sous forme de noues de collecte et de bassins de rétention.</p> <p>L'AMENAGEUR indiquera à l'ACQUEREUR la position des regards de branchement ou des noues de collecte, qui seront fournis et posés par L'AMENAGEUR hors du lot privatif, dans lesquels il pourra se raccorder. L'AMENAGEUR indiquera également les côtes altimétriques des fils d'eau au niveau des regards et des noues.</p>	<p>L'ACQUEREUR devra réaliser tous travaux de raccordement des canalisations nécessaires à l'assainissement des eaux pluviales à partir des regards de branchement ou noues de collectes prévues par l'AMENAGEUR, ainsi que la fourniture et pose d'une boîte de branchement en limite de propriété. Seules les eaux usées devront être rejetée dans ce réseau. Les boîtes de branchement seront en PVC DN315 mm. Un départ en PVC DN125 mm bouchonné sera amené dans les parcelles privées. Le constructeur devra se raccorder à se départ. Aucune prestation en domaine public ne sera à réaliser par le constructeur.</p> <p>En cas de limitation de débit, les ouvrages correspondant sont donc à la charge de L'ACQUEREUR sur sa parcelle.</p> <p>Dreux Agglomération autorisera le raccordement des réseaux suivant les règles prévues dans le tableau ci-après. Dreux Agglomération pourra faire des visites de conformité des installations sur le lot.</p> <p>L'ACQUEREUR sera tenu d'entretenir le réseau d'assainissement à l'intérieur de son lot afin d'éviter la saturation du réseau de collecte, notamment dans le cas d'une collecte à ciel ouvert.</p> <p>L'ACQUEREUR acquittera la taxe de raccordement au réseau d'assainissement.</p>

L'ensemble des dispositions prévues par l'ACQUEREUR pour le réseau d'assainissement eaux pluviales devra être soumis pour approbation à L'AMENAGEUR.

Caractéristiques des rejets à respecter par L'ACQUEREUR

Type de parcelle concernée	Débit de rejet autorisé
Parcelle de logement individuel non groupé et petits collectifs	Un système de régulation devra être mis en œuvre sur chaque parcelle. Le système devra permettre de stocker et d'infiltrer les volumes d'eau de ruissellement correspondant à une pluie de projet de 15 mm en 24 heures. Ce système sera équipé d'un « trop-plein » se déversant dans le réseau de collecte des eaux pluviales situé en domaine public.

	<p>L'équipement servant de stockage et d'infiltration n'est pas imposé. Cependant les systèmes de type « puisard » seront exclus.</p> <p>Pour les eaux pluviales, le raccordement au système de collecte sera fera :</p> <ul style="list-style-type: none"> • soit par raccordement à une boîte de branchement en PVC DN315 mm. Un départ en PVC DN125 mm bouchonné sera amené dans les parcelles privées. • Soit par rejet sur la voirie.
Parcelle de logements individuels groupés (secteur dense)	Rejet libre dans le système de collecte des eaux pluviales prévu par L'AMENAGEUR et situé sur le domaine public. Aucune régulation de débit n'est exigée. Il appartient aux constructeurs de venir raccorder leurs eaux pluviales au système de collecte des eaux pluviales situé en domaine public.
Parcelle d'activité	Rejet régulé à 1 l/s pour une pluie d'occurrence décennale dans le système de collecte des eaux pluviales prévu par L'AMENAGEUR et situé sur le domaine public.

Art. 7.9. Réseau d'adduction d'eau potable

Cet article s'applique aussi bien aux parcelles de logements qu'aux parcelles d'activités.

Prestations à la charge de l'AMÉNAGEUR	Prestations à la charge de L'ACQUÉREUR
<p>Des conduites nouvelles seront posées sous les voiries projetées de la ZAC par le concessionnaire du réseau à la charge de L'AMENAGEUR et ce jusqu'aux regards de branchement, qui seront fournis et posés par L'ACQUEREUR en limite de lot privatif.</p> <p>L'implantation des poteaux d'incendie à créer sera coordonnée par les services de sécurité incendie. Les travaux relevant du futur domaine public sont à la charge de L'AMENAGEUR.</p>	<p>L'ACQUEREUR réalisera tous travaux de distribution intérieure à partir du regard de branchement situé en limite de son lot, fourni et posé par lui-même.</p> <p>Le branchement et les compteurs seront mis en place par le concessionnaire du réseau à la charge de L'ACQUEREUR et sur sa demande. L'ACQUEREUR fera son affaire des contrats et abonnements.</p> <p>Les poteaux d'incendie éventuellement nécessaires dans l'emprise du terrain cédé seront réalisés par l'ACQUEREUR et à sa charge.</p> <p>L'ACQUEREUR est tenu de réaliser ou faire réaliser les essais de pression et des tests d'hygiène sur les réseaux qu'il réalise.</p>

L'ensemble des dispositions prévues par l'ACQUEREUR pour le branchement d'eau potable devra être soumis pour approbation à L'AMENAGEUR.

Art. 7.10. Alimentation gaz

Cet article s'applique aussi bien aux parcelles de logements qu'aux parcelles d'activités.

Prestations à la charge de l'AMÉNAGEUR	Prestations à la charge de L'ACQUÉREUR
L'AMENAGEUR réalise l'ensemble des travaux de génie civil du réseau de gaz dans l'emprise des voies qu'il réalise et ce jusqu'en limite de lot privatif sur coffret de branchement, ce dernier étant fourni et posé par L'AMENAGEUR.	L'ACQUEREUR réalisera, à sa charge, le réseau d'alimentation gaz dans le lot privé à partir des coffrets de branchement mis en place par L'AMENAGEUR en limite de lot privé. Le branchement et les compteurs seront mis en place par le concessionnaire du réseau (GEDIA) à la charge de L'ACQUEREUR et sur sa demande. L'ACQUEREUR fera son affaire des contrats et abonnements. Les diamètres des tuyaux de raccordement seront indiqués par le concessionnaire du réseau en fonction des caractéristiques et des débits des installations intérieures indiqués par L'ACQUEREUR.

Art. 7.11. Alimentation électrique

Cet article s'applique aussi bien aux parcelles de logements qu'aux parcelles d'activités.

Prestations à la charge de l'AMÉNAGEUR	Prestations à la charge de L'ACQUÉREUR
L'AMENAGEUR a la charge de la réalisation du réseau électrique basse tension sous l'emprise des voies qu'il réalise et ce jusqu'en limite de lot privatif, sur coffret de branchement, fourni et posé par L'AMENAGEUR.	Le réseau de desserte basse tension du lot privé sera réalisé par L'ACQUÉREUR à sa charge et à partir des coffrets de branchement mis en place par le concessionnaire du réseau (GEDIA) en limite de lot privatif.

Art. 7.12. Téléphone / Fibre

Cet article s'applique aussi bien aux parcelles de logements qu'aux parcelles d'activités.

Prestations à la charge de l'AMÉNAGEUR	Prestations à la charge de L'ACQUÉREUR
L'AMENAGEUR réalise l'ensemble des travaux de génie civil du réseau téléphonique dans l'emprise des voies qu'il réalise ainsi que la mise en place des chambres de tirage dont les implantations seront indiquées à L'ACQUÉREUR. Les chambres de tirage seront posées au plus près des limites de lots privatifs, et le réseau sera amené jusqu'en limite de lot privatif (fourreau en attente) jusqu'à un regard d'interface qui sera fourni et posé par L'ACQUEREUR en limite du lot privé.	L'ACQUEREUR se raccordera au réseau réalisé par L'AMENAGEUR suivant l'accord technique du concessionnaire du réseau (France Télécom). Ce raccordement est à la charge de L'ACQUEREUR ainsi que la fourniture et la pose du regard d'interface en limite du lot privé. L'ACQUEREUR fera son affaire de l'acceptation par le concessionnaire des cheminements intérieurs à ses constructions.

Art. 7.13. Eclairage

Cet article s'applique aussi bien aux parcelles de logements qu'aux parcelles d'activités.

Prestations à la charge de l'AMÉNAGEUR	Prestations à la charge de L'ACQUÉREUR
L'AMENAGEUR réalise l'ensemble de l'éclairage basse tension le long des voies qu'il réalise sur le domaine public.	L'ACQUEREUR installe à ses frais l'éclairage des façades des bâtiments et des espaces extérieurs privés dans l'emprise de son lot. Le réseau d'éclairage de l'ACQUEREUR sera réalisé en basse tension.

Art. 7.14. Signalisation et mobilier urbain

Cet article s'applique aussi bien aux parcelles de logements qu'aux parcelles d'activités.

Prestations à la charge de l'AMÉNAGEUR	Prestations à la charge de L'ACQUÉREUR
L'AMENAGEUR réalise les travaux de signalisation horizontale et verticale et la fourniture et pose du mobilier urbain sur les espaces publics.	Les aménagements d'espaces communs, de mobilier urbain, de jeux d'enfants, sur l'emprise du lot cédé sont à la charge de L'ACQUEREUR. L'ACQUEREUR prend à sa charge l'installation des clôtures autour du lot, selon le principe stipulé à l'article 11.1 et l'annexe 5 du présent C.C.C.T.

Art. 7.15. Clôtures et murets techniques**a. Parcelles de logements individuels non groupés**

Prestations à la charge de l'AMÉNAGEUR	Prestations à la charge de L'ACQUÉREUR
L'AMENAGEUR réalise la fourniture et la pose de clôtures, muret technique en façade	L'ACQUEREUR prend à sa charge l'installation et le raccordement de sonnettes, l'implantation des clôtures séparatives, portails et clôtures de fond de parcelle.

b. Parcelles de logements individuels groupés et petits collectifs

Prestations à la charge de l'AMÉNAGEUR	Prestations à la charge de L'ACQUÉREUR
L'AMENAGEUR indique à L'ACQUEREUR la localisation précise des accès piétons et carrossables de la parcelle ainsi que des côtes de niveau au droit des accès.	L'ACQUEREUR respecte les indications d'entrées et de sorties de parcelles fournies par L'AMENAGEUR. L'ACQUEREUR prend à sa charge l'installation des clôtures, boîtes aux lettres, portails, portillons et sonnette ou système d'accès autour du lot selon les principes stipulés dans les prescriptions du chapitre III.

c. Parcelles d'activités

Prestations à la charge de l'AMÉNAGEUR	Prestations à la charge de L'ACQUÉREUR
L'AMENAGEUR indique à L'ACQUEREUR la localisation précise des accès piétons et carrossables de la parcelle ainsi que des côtes de niveau au droit des accès.	L'ACQUEREUR respecte les indications d'entrées et de sorties de parcelles fournies par L'AMENAGEUR. L'ACQUEREUR prend à sa charge l'installation si nécessaire, des clôtures et portails autour du lot selon les principes stipulés dans les prescriptions du chapitre III.

Chapitre III. Prescriptions

Généralités

Situation

L'opération concerne la reconversion de friches industrielles du quartier des Fenots, en périphérie de la ville de Dreux.

Situé sur le plateau Nord/Ouest de la ville, la ZAC s'étend sur 19.07 ha le long de l'avenue des Fenots (compris l'emprise de l'avenue des bâtes).

Accès et desserte

Le site est bordé au Nord par la RN 12 et il est coupé en deux par l'avenue des Bâtes. Ces deux axes offrent une desserte automobile au quartier et au centre-ville, bien qu'ils présentent des nuisances acoustiques, visuelles et posent des problèmes de sécurité.

Plan des accès au site



La desserte du quartier est possible par l'avenue des Fenots et l'avenue des Bâtes.

Sur ces axes, quatre carrefours sont remarquables :

- le giratoire reliant de ces deux avenues et qui supporte un trafic important,
- le carrefour Saint-Eve,
- la sortie de la RN12 sur l'avenue des Fenots,
- l'échangeur de la RN12 et l'avenue des Bâtes.

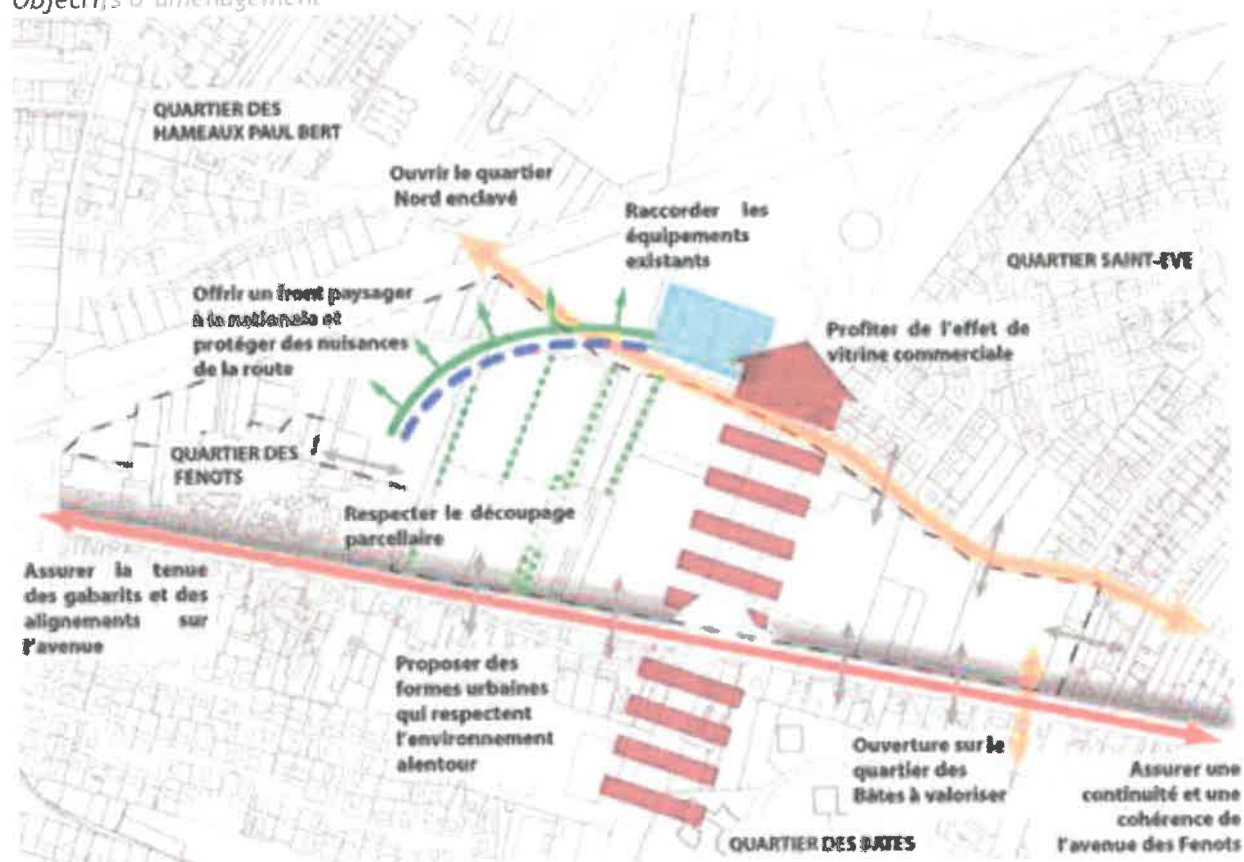
Le site est desservi par la ligne 2 du réseau de bus Linéad. Une seconde ligne passe sur la rocade, mais ne s'arrête pas.

Principes du projet initial

Les objectifs définis dans l'analyse préliminaire mettaient en exergue les principes suivants :

- implantation de chaque côté de la rocade de surfaces d'activités de tailles variées ayant leurs entrées et sorties sur l'avenue des Fenots ;
- création d'activités le long de l'avenue des Fenots, de logements en petits collectifs alignés sur la voie ;
- à l'arrière des logements collectifs, déclinaison de maisons groupées puis de maisons individuelles en allant vers le Nord ;
- ouverture de vues paysagères sur la profondeur du site depuis l'avenue des Fenots ;
- aménagement d'un arc vert d'Est en Ouest permettant d'unifier les deux morceaux séparés par la rocade et d'ouvrir une perspective paysagère depuis la nationale en allant vers Paris.

Objectifs d'aménagement



Principes du projet d'aménagement

Le projet vise la création de 247 logements, ainsi que des activités de part et d'autre de la rocade et au niveau de l'échangeur.

Un cœur de quartier est défini à travers un habitat compact et un mail constituant un espace public de référence.

Plan d'aménagement



Fonctionnement des déplacements

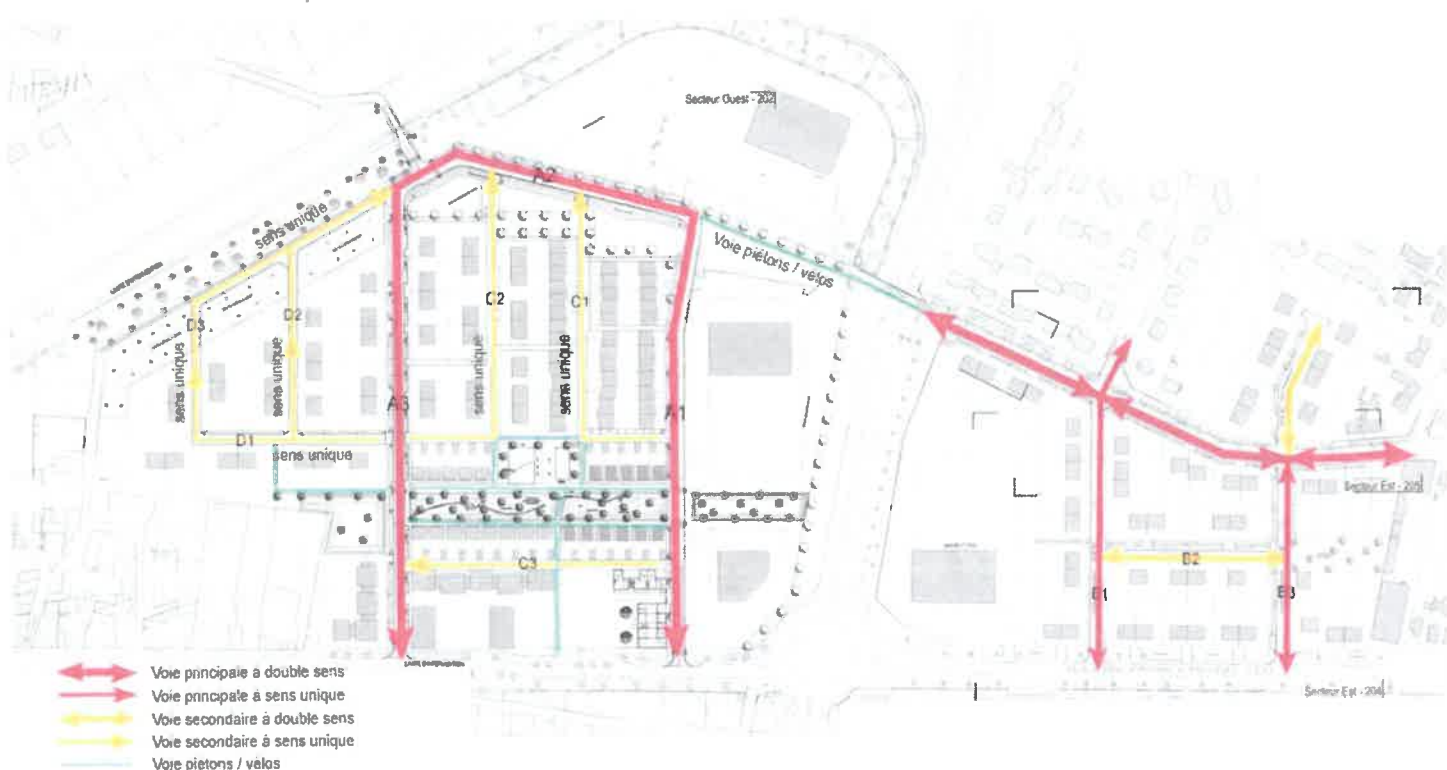
Accès et principes de circulation

L'accès au site se réalise principalement à partir de l'avenue des Fenots et à partir du boulevard Jeanne d'Arc.

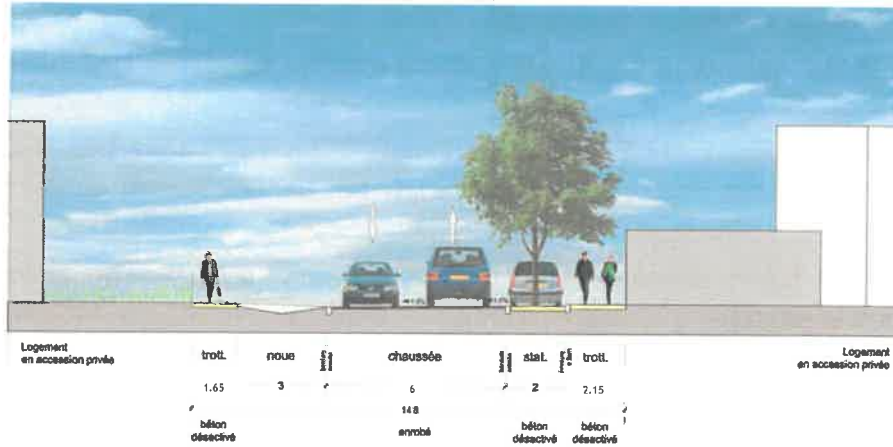
Une nouvelle voie en double sens est créée autour du cœur de quartier. Cette voie principale est nommée Voie A (rue Roland Barbot).

Les voies secondaires sont considérées comme des espaces partagés : les cheminements piétons se trouvent au même niveau que la chaussée, sur le même revêtement. Les trottoirs continus des voies principales avec leurs intersections renforcent la hiérarchie des rues.

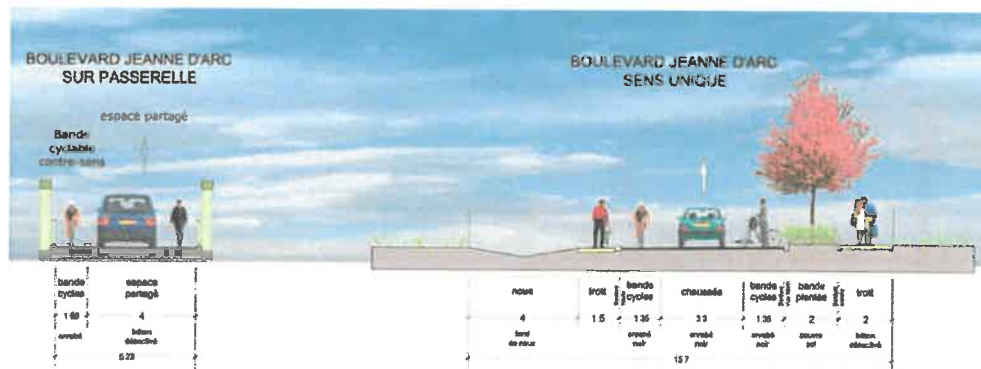
Schéma des déplacements



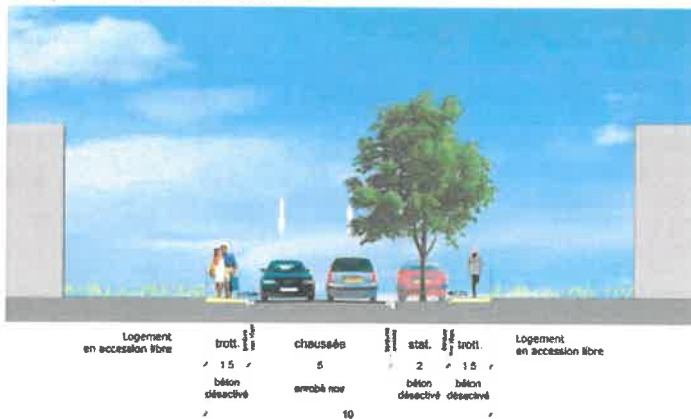
Coupe sur la voie A3 (rue Roland Barbot)



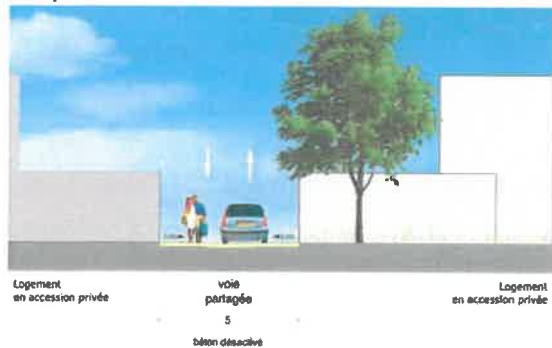
Coupe sur le boulevard Jeanne d'Arc



Coupe sur la voie B1 ou B1'



Coupe sur la voie C1 ou C2



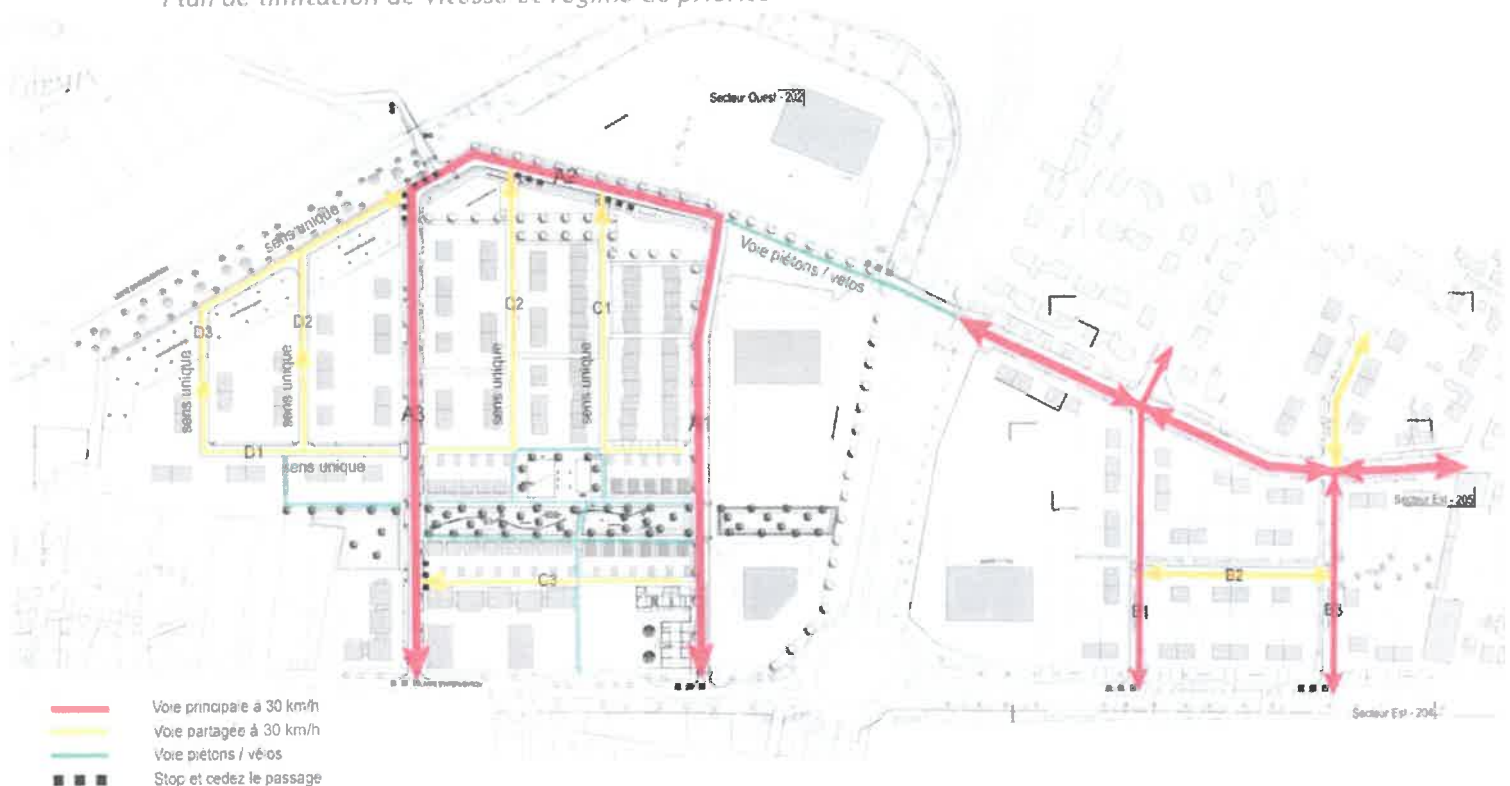
Limitation de vitesse et régime de priorité

Les voies principales, la rue Roland Barbot et les voies en espaces partagés sont limités à 30km/h.

Toutes les nouvelles intersections entre l'avenue des Fenots et les voies nouvelles et entre les voies nouvelles et les espaces partagés sont régies par des panneaux stop ou cédez le passage.

Les carrefours existants et futurs donnant sur le boulevard Jeanne d'Arc et son extension sont régis par des cédez le passage.

Plan de limitation de vitesse et régime de priorité



Circulations douces

Des bandes cyclables le long de la rue Roland Barbot, sur la partie nommée voie A2 sont prévues à double sens sur le côté Nord de la chaussée. Des bandes cyclables le long du boulevard Jeanne d'Arc sont prévues de part et d'autre de la chaussée.

Elles sont un maillon de la liaison entre le quartier du hameau Paul Bert et le centre-ville. Cette solution permet d'éviter le passage des vélos sur le giratoire des avenues des Fenots et des Bâtes.

Les bandes cyclables ont une largeur de 1.35m.

Les trottoirs des voies principales ont une largeur minimale de 1.5m à 2m.

Les voies secondaires sont considérées comme des espaces partagés entre la voiture et le piéton. Les cheminements piétons ne sont donc pas distingués des chaussées.

Le mail est conçu comme une promenade. Il est relié à l'avenue des Fenots par un passage qui traverse un ensemble de petits collectifs. Des venelles connectent les voies du cœur de quartier et du mail.

Plan des circulations douces



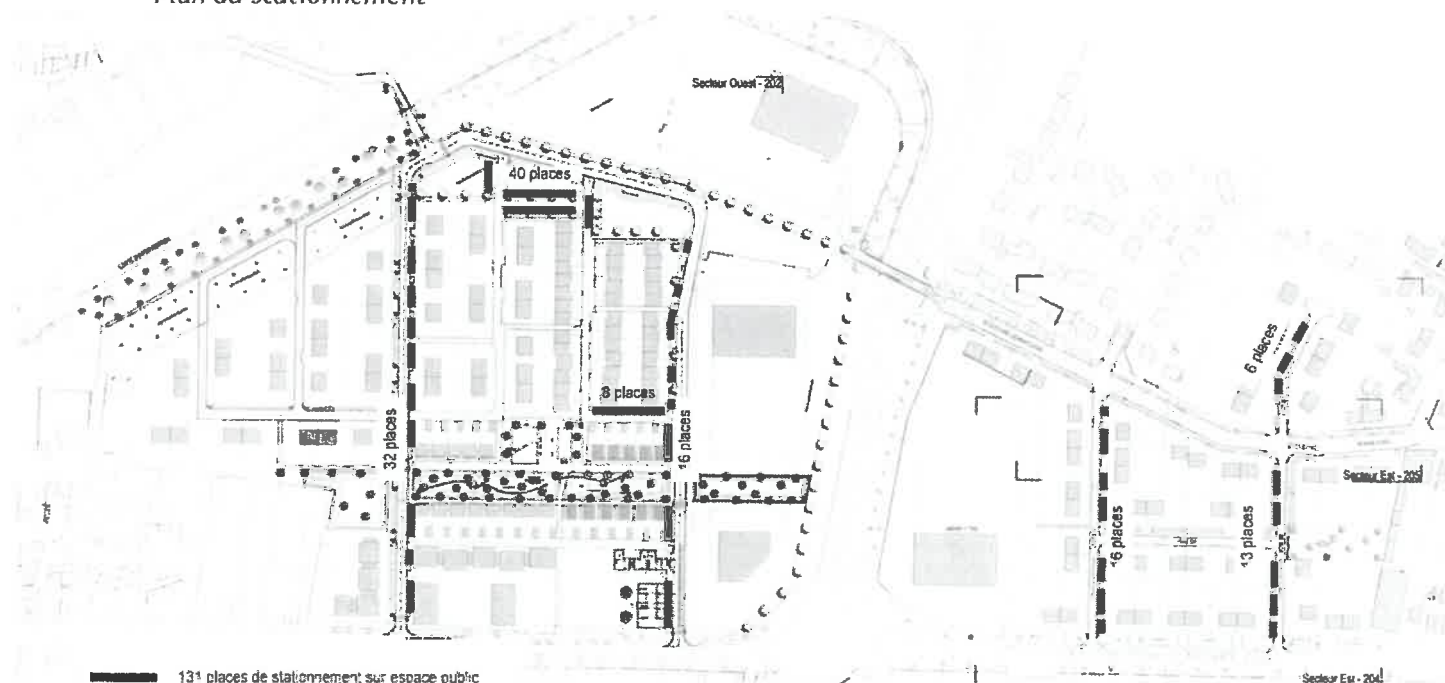
L'arrêt de bus « Fenots/Ribolle » n'est pas changé. Cet arrêt est actuellement desservi par le service Linéad-transport à la demande.

Stationnement

Du stationnement unilatéral est prévu sur les voies principales et secondaires, soit 65pl. à l'Ouest et 35 pl. à l'Est. Au Nord du cœur de quartier, un parking de 39pl. vient en appoint des besoins en stationnement pour les habitations de ce secteur.

139 places de stationnement sont prévues au total.

Plan du stationnement



Espaces publics

Mail

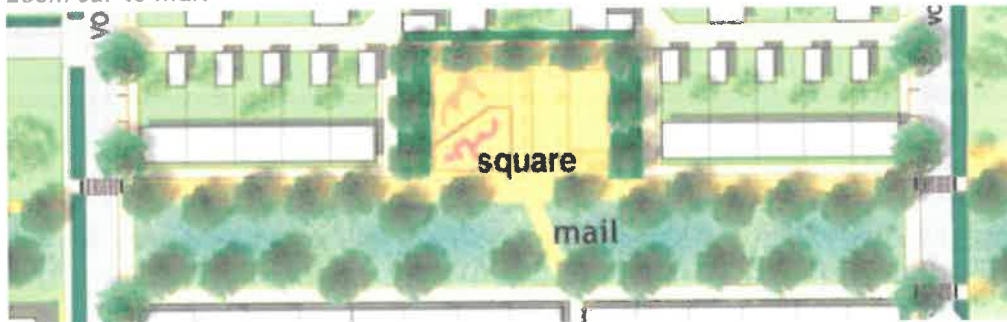
Le mail est un espace public de référence pour les nouveaux aménagements et pour les quartiers alentours. Il est destiné à la promenade, aux jeux d'enfants et permettra la récupération des eaux pluviales par des formes de terrains incurvées.

Ce mail est d'une largeur de 26m dont 16m engazonnés et 5m en revêtement perméable. Il est bordé d'habitations sur ses flancs Nord et Sud qui bénéficient d'un sol dur de 2m ou 3m de large au droit des parcelles.

La surface engazonnée centrale est entourée d'arbres. Elle est animée par des espaces paysagers propices aux jeux.

Un square est constitué en excroissance de ce mail et en relation directe avec les voies du cœur de quartier. Ce square est ceinturé par des arbres, des couvre-sol et des haies le long des parcelles. Il accueille des jeux d'enfant, un terrain de pétanque et accroches pour vélos. Des bancs et un éclairage spécifiques parsèment le mail et le square.

Zoom sur le mail



Front paysager

Un front paysager s'étire depuis l'entrée sur l'avenue des Fenots de la RN12 jusqu'à l'avenue des Bâtes. Il occupe l'espacement prévu entre les habitations et les chaussées de ces axes.

D'une largeur moyenne de 20m, il accompagne les vues des automobilistes et offre un arrière-plan végétal au quartier. Par un jeu de haies, il crée des limites naturelles de franchissement et permet de réduire la perception des nuisances de la circulation automobile.

Zoom sur le front paysager



Assainissement

Tamponnement des eaux pluviales sur l'espace public

Les eaux pluviales de l'espace public sont tamponnées par l'intermédiaire d'un réseau de noues et de formes de terrains pour être ensuite renvoyées au réseau de la ville.

Les noues ont une largeur de 2.85m pour celles situées autour du cœur de quartier et du boulevard Jeanne d'arc et d'une largeur de 2m pour celles situées sur les voies partagées.

Des formes de terrains, à l'image de bassins non clos et non étanches, sont localisés en marge du front paysager, sur le mail et à l'Ouest du giratoire avenues Fenots/Bâtes.

Plan de localisation des noues et formes de terrains



Nouvelles constructions

Typologies de logements

Le projet offre un large choix de typologies de bâtiments.

92 logements en petits collectifs sont répartis sur deux lots de 3680m² et 2760m² et sont situés sur l'avenue des Fenots côté Ouest.

62 logements sont implantés en cœur de quartier et composé de deux types de parcelles :

- 24 parcelles autour du mail auront une surface d'environ 200m² avec un alignement des constructions sur cet espace public.
- 38 parcelles au Nord-Est ont une surface entre 165m² et 210m² ; toutes deux avec un retrait des constructions.

42 parcelles sont des terrains à bâtir à l'ouest de la ZAC.

Les **51 parcelles** situées entre le boulevard Jeanne d'Arc et l'avenue des Fenots ont une surface comprise entre 450m² et 810m².

Au total, **247 logements** seront construits sur le quartier.

Activités

5 parcelles d'activités sont prévues :

- Au Nord/Ouest d'une surface de 1,71ha.
- A l'Ouest : côté passerelle 1.00ha.
côté rond point 0.42ha.
- A l'Est d'une surface de 1,11ha.

Gestion de proximité

Le ramassage des ordures ménagères et du tri est prévu par des points d'apports volontaires sur l'espace public sur le secteur Ouest. Une collecte traditionnelle est prévue sur le secteur Est en porte à porte.

Cinq points sont prévus au projet pour collecter les petits collectifs et les maisons individuelles groupées du cœur de quartier. Un point est prévu du côté Est uniquement pour le recyclage.

Option d'implantation des conteneurs enterrés



Matériel et matières

Mobilier urbain

Le mobilier urbain a été choisi en collaboration avec la ville de Dreux. Les bancs sont situés uniquement sur le square et le mail, de même que les accroches vélos et les poubelles.

Jeux

Le square accueillera un terrain de pétanque et des jeux pour les enfants.

Ces jeux pour enfants sont choisis pour leur qualité esthétique, leur sûreté au regard de la réglementation et leur durabilité. Ils sont combinés pour être accessibles à des tranches d'âge allant de 3 à 12ans.

Sur le mail, les formes de terrain en creux seront autant de lieux d'invitation aux loisirs, à la récréation et à la détente : bosses de terres ou des blocs de pierres pour le cache-cache, prairie engazonnée pour le repos et la détente allongée.

Revêtements de sol

Trois types de revêtements sont utilisés : l'enrobé, le béton désactivé, le stabilisé.

L'enrobé est utilisé sur toutes les voies principales et sur une partie des espaces partagés.

Le béton désactivé est utilisé sur tous les trottoirs ainsi que sur les voies du cœur de quartier. Cette utilisation en chaussée vient, qualifier ce dernier en renforçant son caractère piétonnier.

Le stabilisé est présent sur le mail et le square, ainsi que sur les venelles et la sente piétonne longeant le front paysager.

Aménagements paysagers

Bilan de l'existant

Trois types d'espaces différents seront plantés :

- les rues avec des arbres d'alignements ;
- le mail piéton avec des sujets à fort développement ;
- le front paysager en limite avec la RN12.

Les essences proposées pour les différentes strates (arbre, arbuste, vivace et couvre sol) ont été choisies pour s'adapter aux conditions de sol locales (argilo-calcaire) et aux diverses situations urbaines (rusticité, développement).

Les accotements des rues

Les essences (*Fraxinus angustifolia* 'Raywooden', *Gledistia triacanthos* 'Skyline') ont été choisies pour leur développement moyen ; la résistance à la taille et leur feuillage fin se décomposant rapidement.

La noue récupérant les eaux pluviales (chaussée et accotement) est composée d'un mélange de graminées plantées par semis (engazonnement) et par mottes (vivaces).

Le mail piéton

Le *Salix alba*, le *Metasequoia glyptostroboides*, le *Koelreuteria paniculata* et les essences de *Quercus* sont des essences rustiques, de fort développement et acceptant un sol humide (stockage des eaux pluviales).

Le front paysager

L'objectif des plantations est de constituer un ourlet permettant de limiter l'impact des infrastructures périphériques. Ses essences sont celles de la chênaie-frênaie qui est l'écosystème local. Cette lisière est composée de haies, de jeunes sujets d'arbres (frêne, érable champêtre) et d'arbustes (mélange champêtre). A la manière d'un pré-verdissement, il s'agit d'avoir un développement rapide des sujets en les plantant dès maintenant.

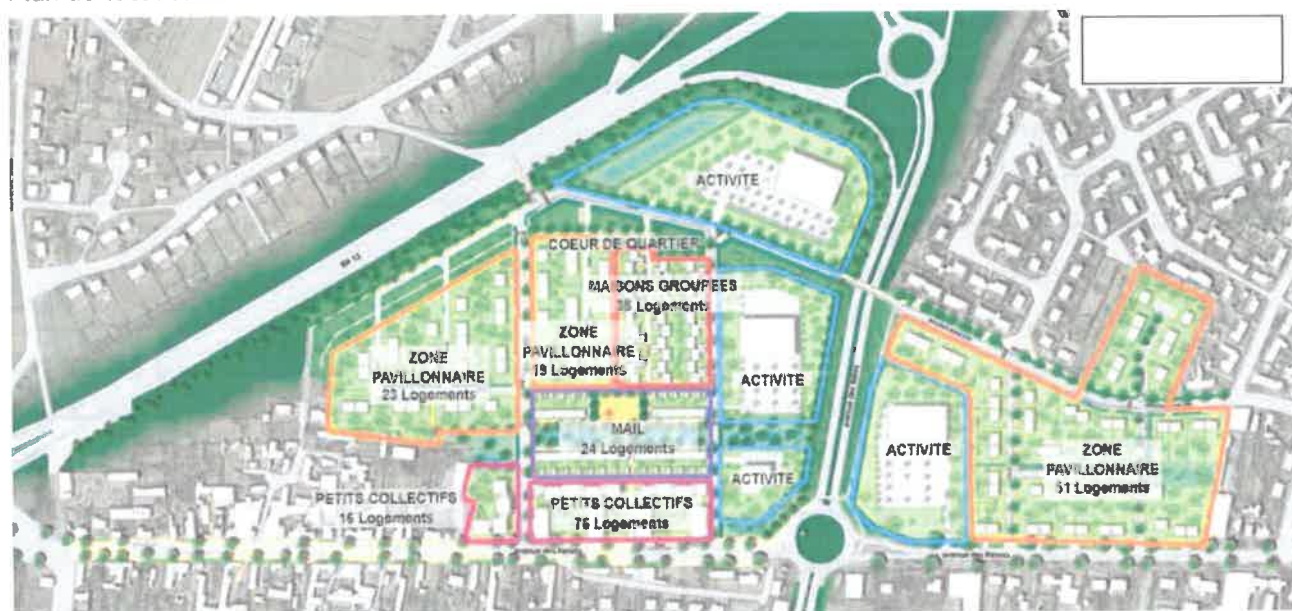
Article 8. Prescriptions urbaines

L'ACQUEREUR satisfera aux règles des documents d'urbanisme en vigueur et respectera les prescriptions ci-après.

Distinction des typologies de bâtiments

- *Petits collectifs Fenots et voie A*
- *Maisons groupées mail*
- *Maisons groupées cœur de quartier*
- *Maisons non groupées*
- *Activités*

Plan de localisation



Art. 8.1. Prescriptions urbaines logements

Art. 8.1.1 Caractéristiques des lots

L'ACQUEREUR se référera au plan d'aménagement de la ZAC pour connaître les limites d'îlots par rapport aux emprises publiques.

La construction de 2 maisons ou plus sur une même parcelle n'est pas autorisée.

Art. 8.1.2 Implantation des bâtiments par rapport aux limites de publiques

L'ACQUEREUR se référera à l'annexe 1 « Plan des alignements et retraits des bâtiments » du présent C.C.C.T. pour le repérage de ces types d'implantations.

De manière générale et suivant leur implantation, les bâtiments respecteront les alignements ou retraits suivants :

- alignement sur les limites publiques pour les façades latérales des **maisons groupées** et pour les **petits collectifs Fenots** ;
- alignement en retrait de 1m par rapport aux limites publiques du mail pour les **maisons groupées** situées autour de celui-ci, avec un segment d'une longueur minimale de 1/2 de la façade à l'étage ;
- alignement en retrait minimal de 5m des façades principales par rapport aux voies d'accès pour les **maisons groupées cœur de quartier** ;
- retraits d'implantation minimum de 5m pour toutes les autres **maisons non groupées** et les **petits collectifs Fenots et voie A** ;

Art. 8.1.3 Implantation des bâtiments par rapport aux limites séparatives

L'ACQUEREUR se référera aux annexes 6-7-8-9-10 « détails » du présent C.C.C.T. pour le repérage de ces types d'implantations.

Les **maisons groupées mail** auront leurs deux façades latérales en alignement des limites séparatives. Ces maisons et leur garage seront implantés dans une logique de répétition de volumes. Aucune symétrie ne sera autorisée entre deux parcelles adjacentes.

Les **maisons groupées du cœur de quartier** auront leurs deux façades latérales en alignement des limites séparatives.

Art. 8.1.4 Zones inconstructibles

L'ACQUEREUR se référera à l'annexe 2 « zones inconstructibles » du présent C.C.C.T. pour la localisation des zones.

Les zones non constructibles résidentielles seront d'une largeur de 6m ou 8m sur chaque parcelle et constitueront des ouvertures paysagères.

Dans le cas des **maisons groupées cœur de quartier**, la zone inconstructible sera située à l'arrière de la parcelle et sera définie comme étant un espace jardin.

Pour les **petits collectifs Fenots**, les zones inconstructibles sépareront :

- du Nord au Sud et par une bande de 8m, deux types de bâtiments de hauteur différente : R+2+Combles ou attique au Sud et R+1+Combles ou attique au Nord ;
- d'Est en Ouest, les bâtiments alignés sur l'avenue des Fenots. Ces zones inconstructibles seront d'une largeur de 20m et d'une profondeur de 25m.

Art. 8.1.5 Entrées et adressage des lots

L'ACQUEREUR se référera à l'annexe 3 « accès aux lots et adressage » du présent C.C.C.T. pour la localisation des entrées carrossables et entrées piétonnes.

Toutes les entrées carrossables des **maisons groupées cœur de quartier** et des **maisons non groupées** seront adjacentes. Cette disposition vise à optimiser les bateaux d'accès et garantir de nombreux stationnements latéraux.

Les **maisons groupées mail** sont exemptées de cette disposition : les entrées carrossables seront au contraire, individualisées et non mitoyennes. Cette disposition vise à rythmer les vues sur les voies d'accès carrossables.

Tous les lots seront adressés sur la voie permettant l'accès automobile.

Art. 8.2. Prescriptions urbaines activités

Art. 8.2.1 Caractéristiques des lots

L'ACQUEREUR se référera au plan d'aménagement de la ZAC pour connaître les limites d'îlots par rapport aux emprises publiques.

Art. 8.2.2 Implantation des bâtiments par rapport aux limites de publiques

L'ACQUEREUR se référera à l'annexe 1 « Plan des alignements et retraits des bâtiments » du présent C.C.C.T. pour le repérage de ces types d'implantations.

Les bâtiments respecteront un retrait d'implantation minimum de 10m pour toutes les *activités*.

Art. 8.2.3 Implantation des bâtiments par rapport aux limites séparatives

L'ACQUEREUR se référera aux annexes 10-11-12-13 « détails » du présent C.C.C.T. pour le repérage de ces types d'implantations.

Les bâtiments d'*activités* seront implantés avec un recul de 10m minimum par rapport aux limites séparatives.

Art. 8.2.4 Entrées et adressage des lots

L'ACQUEREUR se référera à l'annexe 3 « accès aux lots et adressage » du présent C.C.C.T. pour la localisation des entrées carrossables et entrées piétonnes.

Article 9. Prescriptions architecturales

Art. 9.1. Prescriptions architecturales logements

Art. 9.1.1 Épannelage

L'ACQUEREUR se référera à l'annexe 4 « épannelage des lots » du présent C.C.C.T. pour le repérage des niveaux demandés de bâtiments.

De manière générale, les constructions résidentielles sont organisées autour du mail central sur la zone centrale Ouest : bâti haut et aéré sur l'avenue des Fenots, bas et dense autour du mail et sur le cœur de quartier, bas et desserré dans les zones périphériques.

Le secteur Est a une typologie similaire aux constructions existantes alentour.

Corps de bâtiments

Toutes les *maisons groupées mail* et les *maisons cœur de quartier* seront en R+1 obligatoirement.

Les *maisons non groupées* seront en R+1 maximum.

Les *petits collectifs* seront au maximum en R+2+combles ou attique pour les bâtiments situés à l'avant de l'avenue des Fenots. Les petits collectifs situés à l'arrière -sur la voie de

service C3- et ceux situés le long de la voie A, seront au maximum en R+1+combles ou attique.

Garages

Les garages des *maisons non groupées* et des *maisons groupés cœur de quartiers* seront compris dans le volume du bâtiment ou en extension de celui-ci. Aucun garage isolé sur la parcelle ne sera autorisé.

Art. 9.1.2 Stationnements

Stationnements des lots résidentiels

L'ACQUEREUR se référera aux annexes 6-7-8-9 « détails maisons » du présent C.C.C.T. pour la localisation des stationnements.

Les stationnements en sous-sol sont interdits sur toutes les parcelles de logements hormis les parcelles de *petits collectifs*.

Les garages seront à privilégier. Le cas échéant, le stationnement extérieur sera couvert (type auvent ou pergola).

Art. 9.1.3 Volumétries

Hauteurs des bâtiments

L'ACQUEREUR se référera aux annexes 6-7-8-9-10 « détails » du présent C.C.C.T. pour les hauteurs des bâtiments.

D'une manière générale, toutes les *maisons groupées* et *maisons non groupées* auront une hauteur maximale de 6m à l'égout et de 9m au faîtage.

Les *petits collectifs* auront une hauteur maximale de 9m à l'égout et de 11m au faîtage.

NB : les hauteurs seront calculées à partir du niveau du sol naturel existant.

Constructions annexes

Les constructions annexes de plus de 6 mètres des *maisons groupées ou non* liées au stockage (abris de jardin, garages annexes...) ne sont pas autorisées hors des volumes de bâtiments principaux. Et respecteront le cahier des charges architecturale.

Balcons

Les balcons en excroissance des *maisons groupées mail* donnant directement sur celui-ci sont interdits.

Garde-corps

Les garde-corps seront maçonnés ou barreaudés ou avec un remplissage métallique perforé. Dans ce dernier cas, les remplissages ne dépasseront pas la moitié de la hauteur du garde-corps et masqueront l'épaisseur du plancher dans le cas d'un balcon.

Les croisillons ou les remplissages transparents/translucides sont proscrits.



Barreaudage horizontal



Remplissage perforé masquant
le nez de plancher



Pas de croisillons ou de
remplissage transparent

Art. 9.1.4 Toitures

Pentes

Les pentes de toitures ne dépasseront pas 45%.

Les toitures plates sont autorisées. Leur végétalisation est encouragée.

Les débords de toiture en pignon ne sont pas autorisés.

Matériaux et couleurs

Dans le cas de toitures à pentes, les tuiles en terre cuite plates petits modules sont obligatoires.

Les tuiles canal ou romaines sont interdites, de même que les tuiles vernissées, les ardoises et les bacs aciers.

Teintes autorisées

Teintes autorisées pour les <i>petits collectifs</i> et les <i>maisons individuelles groupées</i>		Teintes autorisées les <i>maisons individuelles non groupées</i>
		
Tuiles ton gris foncé	Tuiles ton noir	Tuiles ton brun-rouge

Combles

Dans l'aménagement des combles, les lucarnes à plusieurs pentes et les « chiens assis » sont interdits. Les lucarnes rampantes ou les balcons intégrés au toit sont encouragés.

Les fenêtres de toit et verrières sont autorisées.



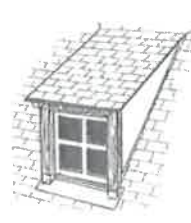
Lucarne à deux pans
NON



Lucarne à croupe
NON



Chiens assis
NON



Lucarne rampante
OUI



Balcon intégré au toit
OUI

Art. 9.1.5 Matériaux

Facades

Les principaux revêtements de façades seront limités à deux par bâtiment -hors garages- et aideront à la lisibilité des volumes.

La modénature pastiche régionaliste ou hors contexte (colonnes à ordres grecques ou romaine, ornement à référence bords de mer ou exotique...) est formellement interdite.

Menuiseries et volets

Les coloris des menuiseries extérieures des fenêtres et des éléments d'occultation (stores, persiennes, volets) seront de couleur unie et devront s'harmoniser avec l'ensemble du bâtiment.

Les volets sont à privilégier en bois. Les systèmes de volets coulissants sont encouragés.

Les menuiseries extérieures en PVC sont à éviter.

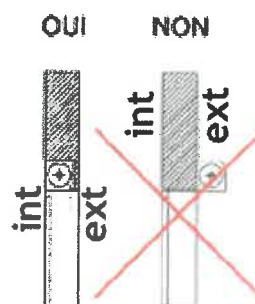
Les volets roulants sont autorisés si le coffre est intégré en façade.



Exemple de volets en bois



Intégration coffrets volets roulants



Garages

Les garages des **maisons groupées mail** seront en bardage bois.

Pour tous les lots, les portes de garage en PVC sont à éviter.

Art. 9.1.6 Couleurs

Pour tous les lots, les couleurs des façades des constructions seront limitées à deux teintes dominantes qui accompagneront les différents types de revêtements.



Exemple de jeux de couleurs et de matériaux



Art. 9.1.7 Serrurerie

Gouttières et descentes d'eaux pluviales

Les chenaux et descentes d'eau pluviales en PVC sont à éviter.

Les gouttières et descentes d'eau pluviale seront à privilégier, soit intégrées au bâti et masquées en façade, soit elles participeront à la composition d'ensemble de la façade.

Leur couleur sera en harmonie avec la couleur de la toiture et façade.

Canalisations gaz

Les canalisations d'alimentation gaz seront intégrées au bâti et masquées en façade.

Art. 9.1.8 Eléments techniques

Armoires techniques, grilles de protection, trappes, etc.

Les grilles de protection, les portes d'accès, trappes en façades et armoires d'implantation technique présenteront un dessin cohérent au traitement des façades. Ces différents éléments seront intégrés aux façades et si possible masqués.

Pour les *maisons groupées*, les coffrets électriques et gaz seront intégrés à la façade des garages ou des bâtiments, ou dans le muret en limite de propriété.



Coffrets techniques intégrés à la façade du garage

Antennes paraboliques

Les antennes paraboliques sont déconseillées. Le cas échéant, elles ne seront pas visibles depuis l'espace public.

Pour les groupements de maisons, la possibilité d'une antenne collective est à privilégier.

Art. 9.2. Prescriptions architecturales activités

Les prescriptions ci-après s'appliquent à tout type d'activité excepté les activités d'hôtellerie et de restauration qui seront soumises aux mêmes règles que les logements cités précédemment.

Art. 9.2.1 Stationnements

Stationnements des lots d'activité

L'ACQUEREUR se référera aux annexes 10-11-12-13 « détails sur zones d'activités » du présent C.C.C.T. pour l'implantation des stationnements.

Les parkings de stationnement des lots d'activités seront paysagers. Les cheminements piétons seront clairement identifiés par des espaces de circulations non carrossables.

Art. 9.2.2 Volumétries

L'ACQUEREUR se référera aux annexes 10-11-12-13 « détails » du présent C.C.C.T. pour les hauteurs des bâtiments.

Les bâtiments d'activités seront construits à une hauteur maximale de 9m à l'égout. Les émergences techniques ou enseignes seront limités à 11m de haut.

Les volumes des bâtiments seront caractérisés par un assemblage de registres permettant d'alléger les effets de masse. Des jeux d'échelles ou de strates sont fortement attendus pour rompre avec l'image du simple parallélépipède, notamment par des retraits ou saillies de bâtiments.

NB : les hauteurs seront calculées à partir du niveau du sol naturel existant.

Art. 9.2.3 Matériaux

Le nombre de matériaux dominant sera limité à deux. Les revêtements de brique, de carrelage ou de parpaing apparent sont interdits. Les enduits sont déconseillés ou limités aux petites surfaces. Seront préférés : les bardages d'acier ou de bois de facture simple, les bétons ou panneaux de résine matricé ou lasurés.

Constructions annexes

Les constructions annexes techniques des bâtiments d'activités seront regroupées sur chaque parcelle et reprendront les caractéristiques architecturales des bâtiments principaux (matériaux, couleurs).

Art. 9.2.4 Couleurs

Les couleurs des façades des constructions seront limitées à deux teintes dominantes qui accompagneront les différents types de revêtements.

Art. 9.2.5 Signalétique et éclairage

La signalétique des bâtiments sera sobre et conçue à l'intérieur des gabarits définis dans les articles précédents.

L'éclairage nocturne des lots sera limité aux bâtiments dans les plages horaires de fermeture d'activité. Cet éclairage sera simple et mettra en valeur la composition architecturale.

Article 10. Prescriptions paysagères

Art. 10.1. Prescriptions paysagères logements

Art. 10.1.1 Limites de propriété

Les propriétés pourront être clôturées ou non.

Dans le cas d'une fermeture, les clôtures autour des parcelles des *maisons mail*, des *maisons cœur de quartier* et des *petits collectifs* seront composées d'un barreaudage vertical simple d'une hauteur de 1.60m maximum pour les parcelles de logements. Les mailles torsadées et les treillis soudés sont interdits. Les clôtures en limite d'espace public

des **maisons non groupées** ne seront pas en treillis soudé. Les panneaux pare-vue en bambou tressés, toiles vertes et autres panneaux sont formellement interdits.

Les clôtures en barreaudage seront de couleur RAL 7031.



Exemples de clôture en barreaudage vertical

Les **maisons cœur de quartier** pourront en partie être délimitées par un muret de hauteur maximale de 1m en limite publique. Les clôtures sur ce muret sont interdites.

Les clôtures des **maisons mail** auront une hauteur maximale de 0.80m en limite de celui-ci. L'ACQUEREUR se référera à l'annexe 5 prescriptions paysagères » du présent C.C.C.T. pour la localisation des clôtures spécifiques.

Haies

Sur les **maisons groupées mail**, des haies seront obligatoires dans l'espace de 1m du retrait d'alignement des bâtiments principaux donnant sur le mail.

L'ACQUEREUR se référera à l'annexe 5 « prescriptions paysagères » du présent C.C.C.T. pour la localisation des haies des **maisons groupées mail**.

Jardins

Une alternance de jardins entre les bâtiments sera prévue sur les parcelles des **petits collectifs de l'avenue des Fenots**. Ces jardins seront arborés.

Art. 10.1.2 Revêtements de sol

Les revêtements des accès véhicules et piétons à l'intérieur des parcelles seront en béton désactivé sur un maximum de 20m² par parcelle de **maisons non groupées**.

Art. 10.2. Prescriptions paysagères activités

Art. 10.2.1 Limites de propriété

Signalétique d'entrée de lot

A côté de chaque entrée principale, un mur de 5m de long par 2m de haut en béton peint de couleur RAL 7047 supportera le numéro du lot et le nom de l'entreprise. Les lettres et numéros auront une hauteur de 30cm et seront calés à 20cm du coin haut coté entrée. Ils seront en métal découpé avec une typologie « Arial Black » et seront légèrement détachés du mur.

Clôtures

Si elles existent, les clôtures seront composées d'un barreaudage vertical simple d'une hauteur de 1.80m maximum. Les clôtures seront de couleur RAL 7031.

L'ACQUEREUR se référera à l'annexe 5 prescriptions paysagères » du présent C.C.C.T. pour la localisation des clôtures.

Plantations des parcelles d'activités

L'ACQUEREUR se référera à l'annexe 5 « prescriptions paysagères » du présent C.C.C.T. pour l'aménagement paysager des parcelles d'activités.

Les zones d'activités seront caractérisées par une plantation assez importante en intérieur de parcelle. Un aménagement paysager qualitatif sera constitué en limite des voies d'accès principales sur une largeur de 10m minimum.

Les zones de stationnement des véhicules seront plantées d'arbres à intervalles régulier et suivant un ratio de 1 arbre de haute tige pour 4 places.

Les zones de logistique seront protégées des regards.

Art. 10.2.2 Revêtements de sol

Des différences de revêtements de sols permettront d'identifier clairement les espaces piétons des espaces carrossables, notamment par l'utilisation de surfaces claires et de textures différentes pour les circulations douces (béton désactivé ou lavé, pavés...).

Article 11. Prescriptions environnementales

Art. 11.1. Prescriptions environnementales logements

Art. 11.1.1 Performance énergétique des bâtiments de logements

Les bâtiments atteindront un objectif minimum de performance énergétique équivalent à la RE2020.

La consommation d'énergie conventionnelle d'énergie tient compte des postes suivants : chauffage, refroidissement, ventilation, auxiliaires, production d'eau chaude sanitaire, éclairage des locaux.

Les systèmes de climatisation seront interdits au profit des moyens de rafraîchissement naturels, et tous systèmes permettant de limiter les apports solaires (toitures végétalisées, brise-soleil).

La mise en place de techniques de rafraîchissement alternatives, telles que les puits canadiens, pourront être étudiées.

Les bâtiments « passifs » ou « à énergie positive » sont encouragés, de même que les labellisations (Effinergie).

Art. 11.1.2 Déplacements

Stationnement véhicules

Une place de stationnement couverte sera garantie pour chaque logement.

Le nombre de places de stationnement sera calculé au regard des dispositions réglementaires des documents d'urbanisme en vigueur.

Cependant, aucune double entrée de garage ne sera autorisée pour les *maisons groupées*.

Pour rappel, des stationnements sont prévus en nombre suffisant sur l'espace public pour pallier aux besoins complémentaires des logements.

Stationnement deux roues

Pour les *petits collectifs*, un local sécurisé en rez-de-chaussée et à proximité immédiate des entrées/sorties des bâtiments sera aménagé à raison de 1place/logement. Une seconde place sera prévue en parties privatives (logements, caves).

Nb : la surface d'un stationnement deux roues s'établit à 1.2m².

Art. 11.1.3 Gestion des eaux

Adduction d'eau potable des logements

Toutes les robinetteries seront pré-équipées de systèmes économiseurs d'eau (réducteurs de pression, aérateurs, temporisateurs...). Toutes les toilettes seront munies de systèmes à double commande.

Tous les logements en petits collectifs auront des compteurs individualisés.

Eaux pluviales des logements

En plus des obligations signifiées à l'article 8 « limite de prestations », au moins 70% des espaces extérieurs non construits sur chaque parcelle seront perméables.

Art. 11.1.4 Organisation des espaces et confort des logements

Fonctionnement des bâtiments de petits collectifs

Hormis les studios et T1, tous les autres appartements seront traversant ou jouiront d'une double orientation.

Eclairage des logements en petits collectifs

Le Facteur Lumière jour minimal sera de 2.0 pour les pièces de vie.

Toutes les pièces humides des logements bénéficieront d'un éclairage et d'une ventilation naturels.

Les halls d'entrée, cages d'escaliers et couloirs des parties communes auront un Facteur Lumière Jour minimal sera de 1.0.

Art. 11.1.5 Matériaux sur les lots résidentiels

Les produits nocifs ou toxiques (étiquetés Xn ou T/T+) sont interdits dans la construction des logements.

Les bois utilisés pour au moins 150 dm³ par m² de SHON construite auront un Label PEFC¹ ou FSC².

Les matériaux renouvelables ou issus de la récupération sont encouragés.

Art. 11.1.6 Déchets

Déchets ménagers secteur Ouest

¹ PEFC: Programme of the Endorsement of Forest Certification

² FSC : Forest Stewardship Council

La collecte des déchets ménagers sera réalisée par des points d'apport volontaires situés sur l'espace public. Toutefois, un espace suffisant pour le tri des déchets sera prévu dans chaque logement.

L'ACQUÉREUR se référera auprès des services municipaux pour connaître l'organisation de la collecte pour son/ses lot(s).

Un local encombrant d'au moins 15m² sera créé pour chaque parcelle de *petits collectifs*.

Déchets ménagers secteur Est

La collecte sera en porte à porte pour les logements de ce secteur. Des points d'apports volontaires seront situés sur le boulevard Jeanne d'Arc pour les déchets recyclables.

L'ACQUÉREUR se référera auprès des services municipaux pour connaître l'organisation de la collecte pour son/ses lot(s).

Art. 11.1.7 Chantier propre

L'ACQUÉREUR définira une charte chantier propre de son opération de construction, dans laquelle il présentera au minimum les objectifs et moyens mis en œuvre par les entreprises :

- pour l'organisation du chantier, la propreté du site et la gestion des flux,
- pour la maîtrise des nuisances sur les riverains et sur le personnel de chantier,
- pour la limitation des pollutions,
- pour la coordination avec les autres chantiers sur la ZAC,
- pour la gestion et le suivi des déchets,
- en faveur de la démarche qualité qu'il souhaite développer.

Cette charte s'appliquera à toutes les entreprises de son opération et sera transmise à l'aménageur de la ZAC.

Art. 11.2. Prescriptions environnementales activités

Les prescriptions ci-après s'appliquent à tout type d'activité excepté les activités d'hôtellerie et de restauration qui seront soumises aux mêmes règles que les logements cités précédemment.

Art. 11.2.1 Déplacements

Stationnement véhicules

Le nombre de places de stationnement sera calculé au regard des dispositions réglementaires des documents d'urbanisme en vigueur.

Stationnement deux roues

Un espace couvert permettra le stationnement des vélos et motos de 1place/150m² SHON construite.

Art. 11.2.2 Gestion des eaux pluviales

Les revêtements de sols seront au minimum perméables sur 1/4 des stationnements et sur la moitié des surfaces extérieures non construites.

Art. 11.2.3 Nuisances liées aux activités

Nuisances visuelles

Les bâtiments et les aménagements extérieurs seront conçus pour ne pas créer de nuisances visuelles au quartier : les zones logistiques seront protégées des regards, les parkings seront paysagers.

Les bâtiments resteront sobres dans leur architecture et dans la combinaison de leurs matériaux et leurs couleurs. L'éclairage sera limité au strict nécessaire.

Nuisances acoustiques

La parcelle sera organisée de manière à ne pas créer des nuisances sonores aux riverains dans leur quotidien : confinement du bruit lié à la manutention, aux machines et outils divers, aux mouvements circulatoires sur parcelle liés au stationnement.

Nuisances olfactives

Les zones de déchets seront éloignées des habitations et protégées des vents. Les poussières des espaces extérieurs seront maîtrisées.

Nuisances électromagnétiques

Les activités ne provoqueront pas de nuisances électromagnétiques supplémentaires aux riverains.

Art. 11.2.4 Déchets

Déchets d'activités

Les déchets d'activités seront stockés sur les espaces privatifs.

La collecte sera organisée en coordination avec les services municipaux suivant le principe de tri.

Art. 11.2.5 Chantier propre

L'ACQUÉREUR définira une charte chantier propre de son opération de construction, dans laquelle il présentera au minimum les objectifs et moyens mis en œuvre par les entreprises :

- pour l'organisation du chantier, la propreté du site et la gestion des flux,
- pour la maîtrise des nuisances sur les riverains et sur le personnel de chantier,
- pour la limitation des pollutions,
- pour la coordination avec les autres chantiers sur la ZAC,
- pour la gestion et le suivi des déchets,
- en faveur de la démarche qualité qu'il souhaite développer.

Chapitre IV. REGLES DE CONSTRUCTION

Les règles de construction évoquées ci-après devront être respectées par tout acquéreur pendant le chantier de construction de son ouvrage.

Article 12. Bornage

La SAEDEL déclare avoir procédé à un bornage réalisé par un géomètre expert. Le plan de bornage est communiqué à l'ACQUEREUR, qui reconnaît en avoir eu ce jour un exemplaire.

Article 13. Prise de possession des emprises

L'ACQUEREUR prendra possession des emprises à compter de la réitération par acte authentique de la cession du lot, objet des présentes. Il sera établi un état des lieux contradictoire entre L'AMENAGEUR et l'ACQUEREUR, qui le cas échéant pourra être réalisé par Procès Verbal d'Huissier de Justice saisi par la partie la plus diligente et dont les frais seront partagés entre L'AMENAGEUR et L'ACQUEREUR à hauteur de la moitié.

Article 14. Reconnaissance du terrain

L'ACQUEREUR déclare avoir parfaitement connaissance du terrain objet de la présente cession.

Article 15. Organisation du chantier

Art. 15.1. Accès au chantier

1. Utilisation des voiries existantes

L'accès général du chantier se fera par les voiries existantes depuis le poste de contrôle d'accès et selon les indications de l'AMENAGEUR en fonction du phasage des travaux d'aménagement de la ZAC.

L'ACQUEREUR devra remettre à l'AMENAGEUR un plan d'accès chantier, pour validation avant tout démarrage de chantier.

Les travaux préparatoires d'accès et de viabilisation du chantier devront être réalisés au plus tard durant la phase préparatoire du chantier.

Les entreprises chargées de la construction pour l'ACQUEREUR devront assurer l'entretien des voies d'accès extérieures et intérieures, et ce pendant toute la durée du chantier (entretien, nettoyage et évacuation).

Les trottoirs et voiries seront maintenus en état de propreté permanent.

IMPORTANT : En phase de préparation du chantier, il sera réalisé les installations de chantier avec pose de clôtures ligaturées et fixées, sur la périphérie du lot.

2. Parkings des véhicules utilisés pour le chantier de l'ACQUEREUR :

Le stationnement des véhicules du personnel des entreprises chargées de la construction pour l'ACQUEREUR se fera à l'intérieur du lot concerné, et surtout en dehors des espaces publics, sous peine de sanctions.

Il en sera de même pour les camions, pelles et grues éventuelles.

3. Dispositif de guidage

Un panneau de stop sera posé à la sortie des installations de chantier.

Le fléchage extérieur public indiquant le chantier sera réalisé par l'entreprise chargée de la construction pour l'ACQUEREUR.

Chaque entrepreneur informera ses fournisseurs du parcours à suivre pour accéder au chantier et leur transmettra le plan d'accès chantier, visé par l'AMENAGEUR.

4. Entrée au chantier

- Affichage obligatoire :

En outre de l'affichage du permis de construire conformément à la loi, tout entrepreneur (entreprises titulaires des différents lots, sous-traitants et travailleurs indépendants) travaillant sur le chantier devra afficher son nom, sa raison ou sa dénomination sociale ainsi que son adresse suivant article R 324-1 du Code du Travail. L'affichage est assuré sur un panneau dont les indications sont lisibles de la voie publique.

L'affichage sera réalisé à la charge de l'entreprise désignée par l'ACQUEREUR pour l'ensemble des intervenants.

- Contrôle des accès :

Seules les personnes travaillant pour le Maître d'ouvrage, les entrepreneurs titulaires d'un marché, les sous-traitants et les travailleurs indépendants nommément connus, sont autorisées à accéder au chantier.

Tout visiteur, de droit comme autorisé, est tenu au port des protections individuelles. Les différentes entreprises feront respecter cette règle à leur personnel, sous-traitants et fournisseurs.

- Le chantier est interdit au public et à toute personne étrangère :

L'entreprise chargée de la construction pour l'ACQUEREUR veillera aux accès.

Toute personne entrant sur le chantier sera immédiatement accompagnée par l'entreprise concernée et formée.

Les entreprises employant du personnel intérimaire devront s'assurer de leur formation, leur aptitude au travail demandé et leur environnement de travail.

5. Respect des noues en bordure de lot privé, des passerelles réalisées par l'AMENAGEUR et des arbres existants

Pendant toute la durée du chantier à l'intérieur du lot privé, l'ACQUEREUR devra porter son attention sur le respect des noues réalisées par l'AMENAGEUR pour l'assainissement des eaux pluviales sur l'ensemble du quartier. Ces noues sont indispensables pour un bon fonctionnement de l'assainissement.

Toute détérioration des noues devra être signalée à l'AMENAGEUR et réparée par l'entreprise travaillant pour le compte de l'ACQUEREUR, à ses frais.

Les passerelles de franchissement des noues, entre la voie et le lot privé, devront être protégées avant qu'elles ne soient empruntées par les engins de chantier du lot privé. En fin de chantier du lot privé, elles devront être remises en état et nettoyées par l'entreprise de l'ACQUEREUR.

Les arbres existants conservés le long des rues (notamment avenue des Fenots) devront être protégés par l'entreprise chargée de réaliser les travaux pour le compte de l'ACQUEREUR, pendant toute la durée du chantier, conformément aux articles 10.1, 10.2 et 10.3. En cas de dégradation des arbres, les pénalités décrites à l'article 10.4 s'appliqueront.

IMPORTANT : Toute dégradation se trouvant en face des limites du lot privé sera imputée à l'ACQUEREUR, et réparée à ses frais, et ce durant toute la période du chantier du lot privé.

Art. 15.2. Installation de chantier

1. Plan d'installation de chantier

Le plan des installations de chantier sera à réaliser par l'ACQUEREUR.

2. Mesure de protection des panneaux et information

Les entreprises chargées de la construction pour l'ACQUEREUR devront prendre toutes les mesures de protection du chantier et des installations et notamment :

- du panneau d'affichage du permis de construire,
- du panneau d'affichage de chantier « CHANTIER INTERDIT AU PUBLIC », « PORT DU CASQUE OBLIGATOIRE »

3. Clôtures

Les clôtures et le portail de chantier sont à réaliser par les entreprises chargées de la construction pour l'ACQUEREUR qui auront à charge de compléter ou de remettre en état toutes les clôtures.

Le chantier sera entièrement clôturé sur une hauteur de 2 m minimum en tôle d'acier solidement fixée et ancrée dans le sol. Elle ne devra présenter aucun risque de coupure, accrochage ou autre, et sera maintenue en bon état permanent.

4. Stockage des Terres

L'ensemble des terres sera évacué ou réutilisé sur la parcelle. Il n'y aura pas de stockage sur l'espace public.

Art. 15.3. Manutention sur le chantier

1. Condition de manutention des différents matériaux et matériels

Les différents engins de manutention (grues automotrices, chariots élévateurs, nacelles, etc...) devront pouvoir circuler sur l'ensemble de la surface du lot concerné (accès, parking, abords bâtiment).

Un dispositif d'alarme visuelle et sonore accompagnera toutes les manœuvres d'engins.

2. Les approvisionnements

Les entreprises devront indiquer le cadencement avec les périodes de livraison. Chaque entreprise gèrera le dèchargement à l'intèrieur du lot privè concernè.

Art. 15.4. Nettoyage de chantier

L'ensemble des circulations intèrieures/ extèrieures devra ètre en permanence dègagè.

Les diffèrentes entreprises devront nettoyer et évacuer leurs gravats régulièrèment.

Les espaces publics devront demeurer libres de tout gravats autres que ceux de l'entreprise de l'AMENAGEUR.

Article 16. Obligations de L'ACQUEREUR pour les dègâts causés en phase chantier

A l'intèrieur d'un pèrimètre dèfini avec l'AMENAGEUR avant le dèmarrage du chantier, les entrepreneurs de l'ACQUEREUR auront la charge des réparations des dègâts causés par eux aux ouvrages de voirie, de rèseaux divers et d'aménagement gènèral exècutés par l'AMENAGEUR.

L'ACQUEREUR devra imposer ces obligations et charges aux entrepreneurs participant à la rèalisation des bâtimènts et travaux par l'insertion des clauses nècessaires dans les marchès. L'ACQUEREUR est seul responsable à l'ègard de L'AMENAGEUR.

A l'extèrieur et à l'intèrieur du pèrimètre dèfini, les entrepreneurs de l'ACQUEREUR seront tenus de maintenir les voies publiques extèrieures à la zone dans un ètat de propretè compatible avec la sècuritè et une utilisation normale de ces voies par tous les usagers.

Dans le cas où l'auteur des dègâts n'aurait pas pu ètre dèterminè, le montant de la réparation sera rèparti entre tous les ACQUEREURS ayant des chantiers en cours d'exècution à l'èpoque où les dègâts auront èté constatés, et ce, au prorata du nombre de mètres carrés de plancher hors œuvre des programmes alloués à chaque constructeur, tels qu'ils rèsulteront du permis de construire. Cette clause s'applique pour les dègâts constatés à l'intèrieur ou à l'extèrieur de la ZAC.

Article 17. Modification en cours d'exècution

Toute modification en cours d'exècution devra ètre transmise à L'AMENAGEUR et à son architecte pour approbation et avant sa rèalisation, conformèment aux stipulations des articles 2 et 3 1^{er} alinèa.

Article 18. Réception - conformitè

L'achèvement de l'opèration et la conformitè de celle-ci aux obligations seront considèrèes comme remplies par la prèsentation d'une dèclaration d'achèvement, accompagnèe de plans de rècolement, dèlivrèe par l'architecte de L'ACQUEREUR sous rèsèrve de sa vèrification par

l'architecte de L'AMENAGEUR et approbation de sa part, ainsi qu'il est prévu aux stipulations de l'article 3 alinéa 4.

Article 19. Assurances

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

Lu et approuvé

A DREUX, le 07 JUIN 2022






Le Maire

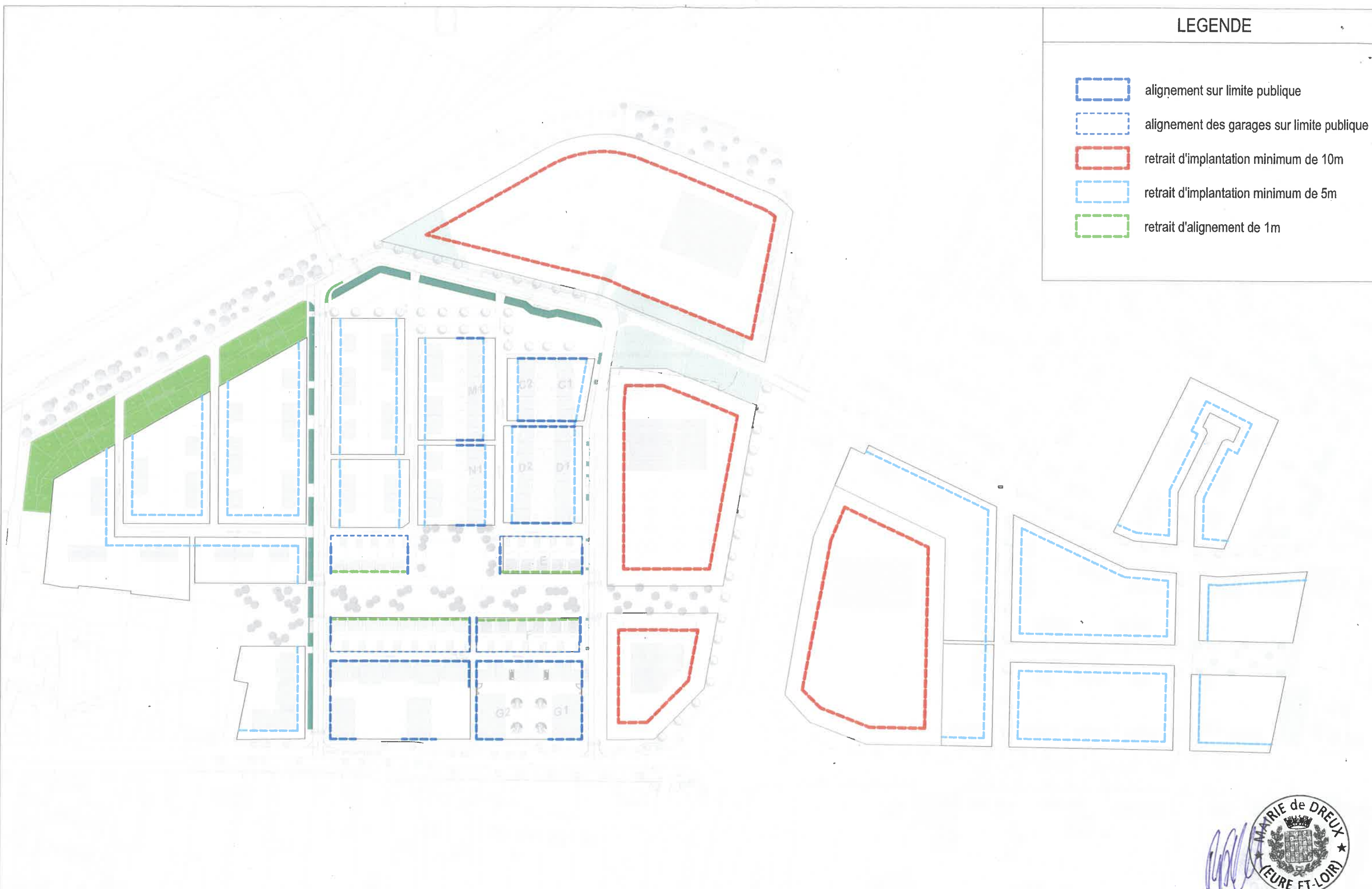


Annexes

- Annexe 1 - Plan des alignements et retraits des bâtiments
- Annexe 2 - Zones inconstructibles
- Annexe 3 - Accès aux lots et adressage
- Annexe 4 - Épannelage des lots
- Annexe 5 - Prescriptions paysagères
- Annexe 6 - Détails maisons groupées mail
- Annexe 7 - Détails maisons groupées cœur de quartier
- Annexe 8 - Détails maisons non groupées
- Annexe 9 - Détails petits collectifs
- Annexe 10 - Détails sur parcelle d'activité Ouest avenue des Bâtes
- Annexe 11 - Détails sur parcelle d'activité Ouest RN12
- Annexe 12 - Détails sur parcelle d'activité Ouest avenue des Fenots
- Annexe 13 - Détails sur parcelle d'activité Est avenue des Fenots
- Annexe 14 - Superficie plancher autorisée

LEGENDE

-  alignement sur limite publique
-  alignement des garages sur limite publique
-  retrait d'implantation minimum de 10m
-  retrait d'implantation minimum de 5m
-  retrait d'alignement de 1m



AMENAGEMENT DU QUARTIER DES FENOTS

PLAN DES ALIGNEMENTS ET RETRAITS DES BATIMENTS

Ville de Dreux
2, rue Châteaudun
28100 DREUX
T. 02 37 38 84 12

SAEDEL
1, rue d'Aquitaine
28112 Lucé
T. 02 37 33 31 80

MAITRE
D'OUVRAGE

MAITRE
D'OEUVRE

Arc.Ame
62, rue Planchat
75020 PARIS
T. 01 48 05 34 70

Safège
18, rue Henri Rivière
76000 ROUEN
T. 02 32 08 18 80

Babylone
56, rue de Paradis
75010 Paris
T. 01 49 23 51 01

CODE AFFAIRE
D R X 4



PHASE
C C C T

DATE
07/01/2021

ECH
1/2000

N° PLAN
0 1

LEGENDE

-  Zones inconstructibles de 4m à 8m (sur chaque lot) hors abri de jardin
-  Zones inconstructibles de 20 x 25m minimum



Révision 1 du 29/03/2022

AMENAGEMENT DU QUARTIER DES FENOTS

Ville de Dreux
2, rue Châteaudun
28100 DREUX
T. 02 37 38 84 12

SAEDEL
1, rue d'Aquitaine
28112 Lucé
T. 02 37 33 31 80

MAITRE
D'OUVRAGE

MAITRE
D'OEUVRE

Arc.Ame
62, rue Planchat
75020 PARIS
T. 01 48 05 34 70

Safege
18, rue Henri Rivière
76000 ROUEN
T. 02 32 08 18 80



Babylone
56, rue de Paradis
75010 Paris
T. 01 49 23 51 01

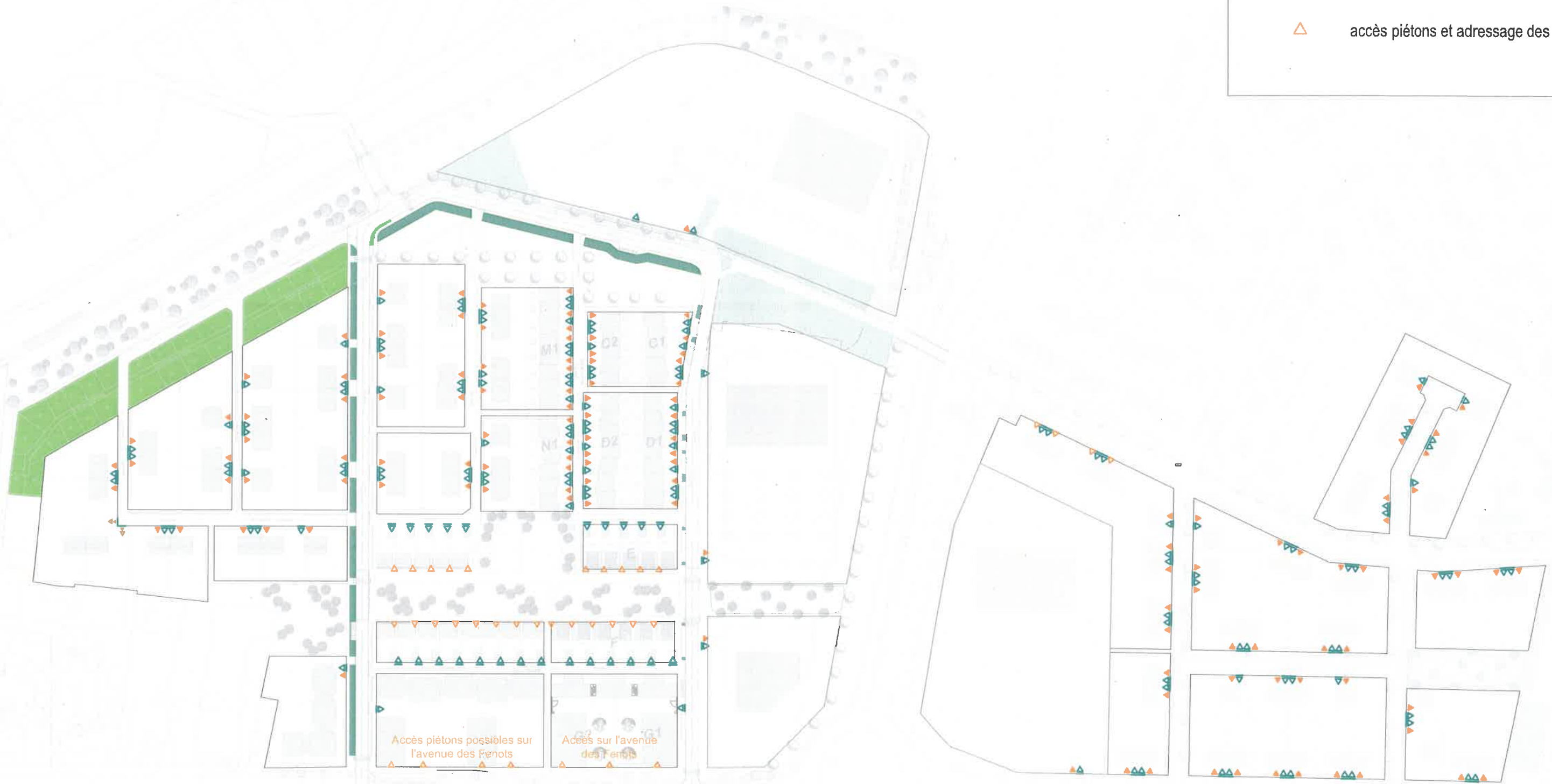
ZONES INCONSTRUCTIBLES

CODE AFFAIRE				PHASE			
D	R	X	4	C	C	C	T

DATE	ECH	N° PLAN	
07/01/2021	1/2000	0	2

LEGENDE

-  accès véhicules
-  accès piétons et adressage des lots



AMENAGEMENT DU QUARTIER DES FENOTS

Ville de Dreux
2, rue Châteaudun
28100 DREUX
T. 02 37 38 84 12

SAEDEL
1, rue d'Aquitaine
28112 Lucé
T. 02 37 33 31 80

MAITRE D'OUVRAGE

MAITRE D'OEUVRE

Arc.Ame
62, rue Planchat
75020 PARIS
T. 01 48 05 34 70





Safege
18, rue Henri Rivière
76000 ROUEN
T. 02 32 08 18 80

Babylone
56, rue de Paradis
75010 Paris
T. 01 49 23 51 01

ACCES AUX LOTS ET ADRESSAGE

CODE AFFAIRE				PHASE				DATE	ECH	N° PLAN	
D	R	X	4	C	C	C	T	07/01/2021	1/2000	0	3

LEGENDE

-  R + 2 + comble ou attique maximum
-  R + 1 + comble ou attique maximum
-  R + 1 obligatoire
-  R + 1 maximum



AMENAGEMENT DU QUARTIER DES FENOTS

EPANNELAGE DES LOTS

Ville de Dreux
2, rue Châteaudun
28100 DREUX
T. 02 37 38 84 12

SAEDEL
1, rue d'Aquitaine
28112 Lucé
T. 02 37 33 31 80

MAITRE
D'OUVRAGE

MAITRE
D'OEUVRE

Arc.Ame
62, rue Planchat
75020 PARIS
T. 01 48 05 34 70

Safege
18, rue Henri Rivière
76000 ROUEN
T. 02 32 08 18 80

Babylone
56, rue de Paradis
75010 Paris
T. 01 49 23 51 01

CODE AFFAIRE
D R X 4







PHASE
C C C T

DATE
07/01/2021

ECH
1/2000

N° PLAN
0 4

LEGENDE

-  alternance de jardins entre chaque bâtiment
-  plantation de haies
-  plantation d'arbres
-  clôture en barreaudage vertical
-  type de barreaudage vertical imposé si présence de clôture
-  muret de clôture recommandé



AMENAGEMENT DU QUARTIER DES FENOOTS

Ville de Dreux
2, rue Châteaudun
28100 DREUX
T. 02 37 38 84 12

SAEDEL
1, rue d'Aquitaine
28112 Lucé
T. 02 37 33 31 80

MAITRE
D'OUVRAGE

MAITRE
D'OEUVRE

Arc.Ame
62, rue Planchat
75020 PARIS
T. 01 48 05 34 70

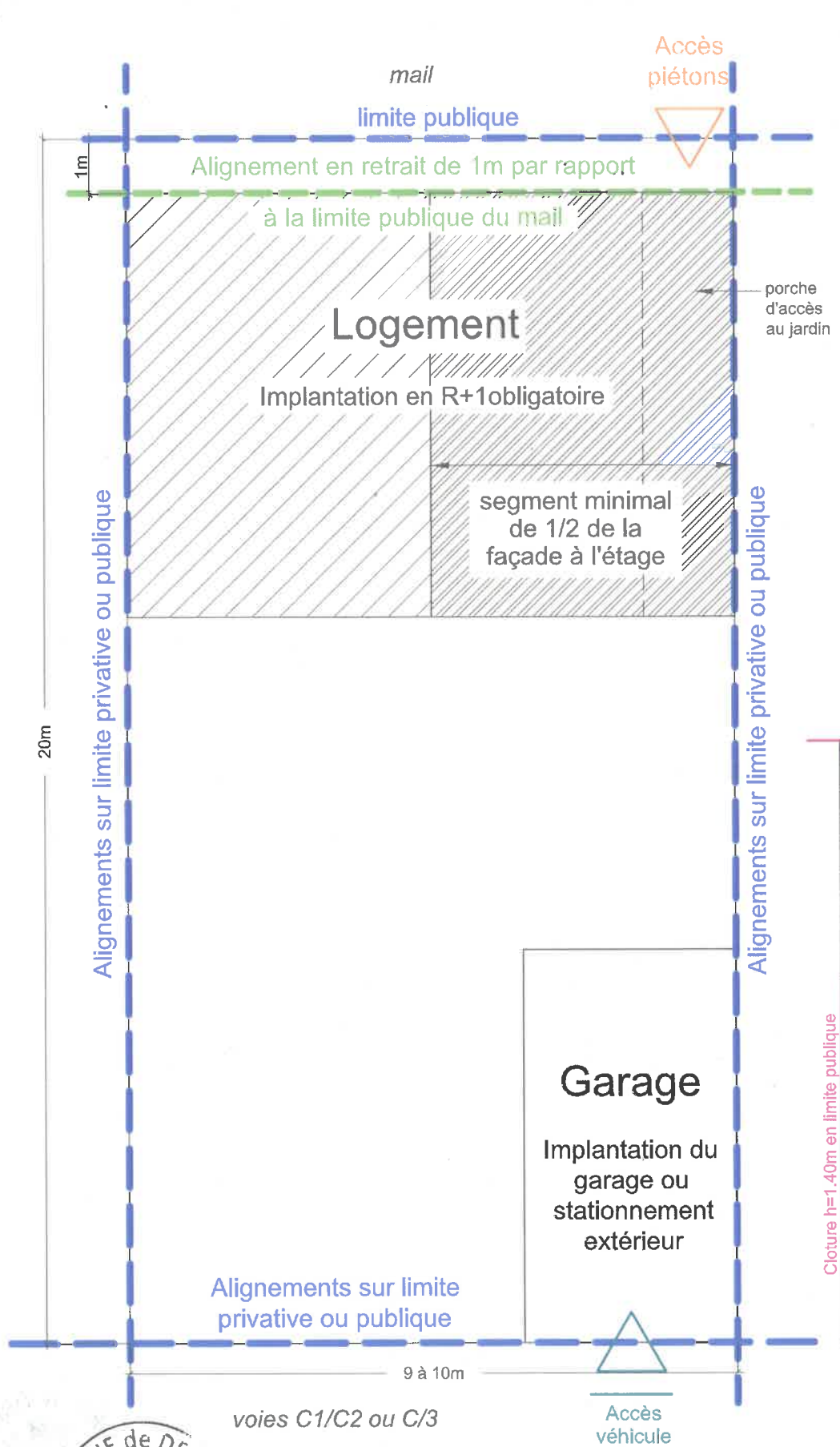
Safege
18, rue Henri Rivière
76000 ROUEN
T. 02 32 08 18 80

Babylone
56, rue de Paradis
75010 Paris
T. 01 49 23 51 01

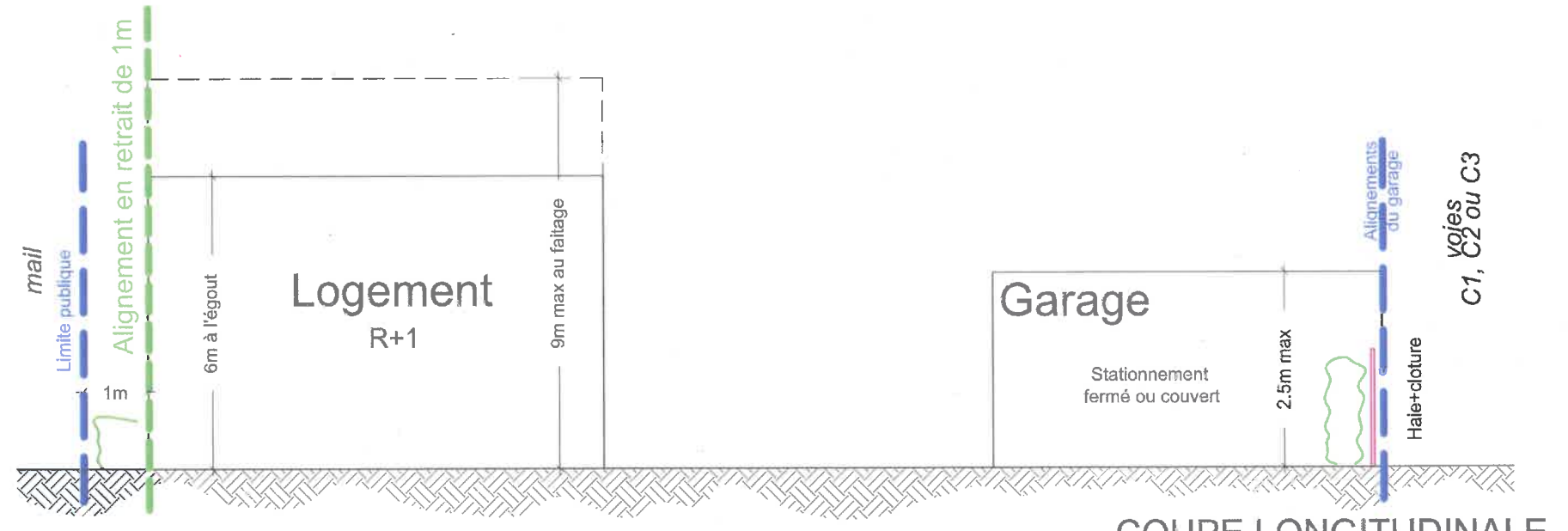
PRESCRIPTIONS PAYSAGERES

CODE AFFAIRE				PHASE			
D	R	X	4	C	C	C	T

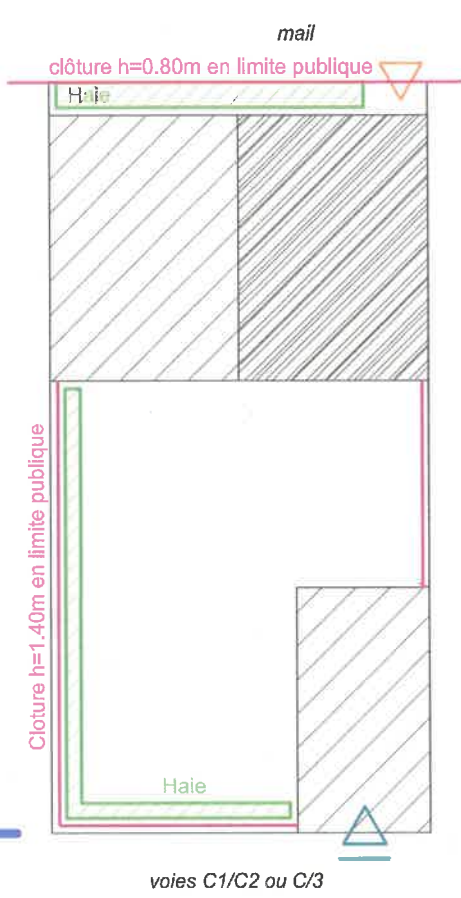
DATE	ECH	N° PLAN
07/01/2021	1/2000	0 5



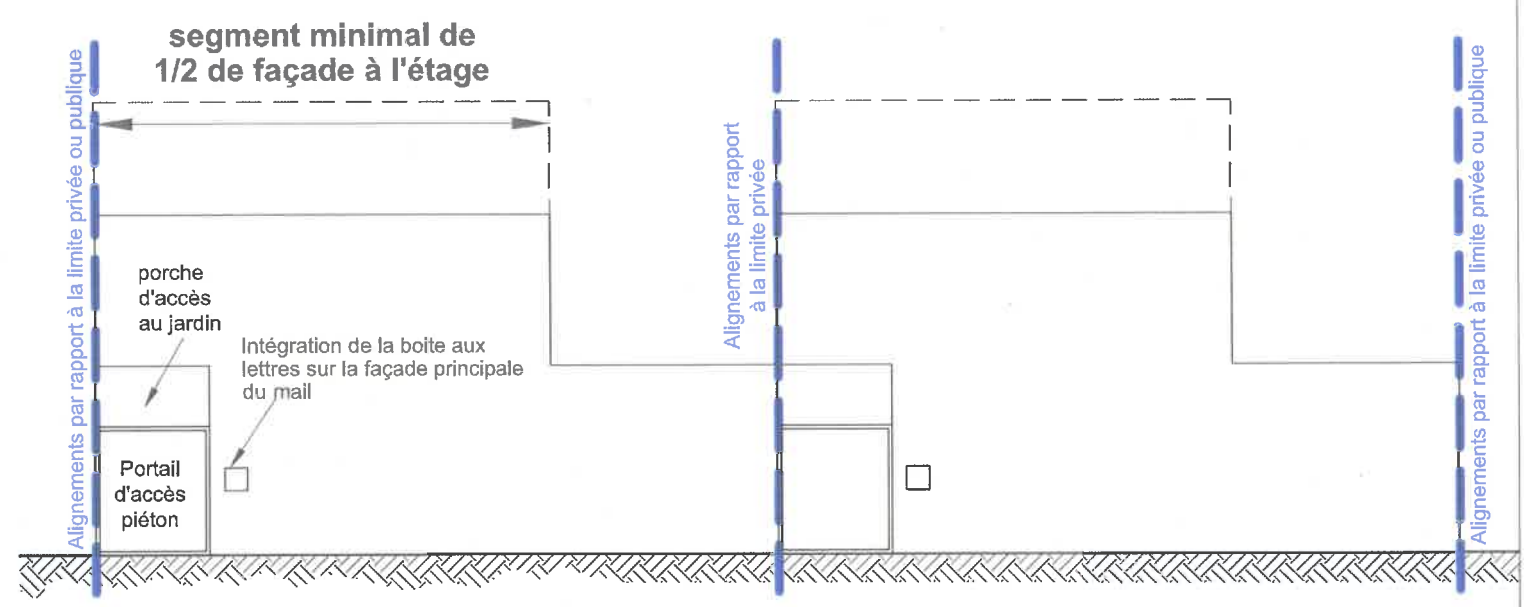
MAIRIE de DREUX
PLAN DES ALIGNEMENTS
 Ech 1/100



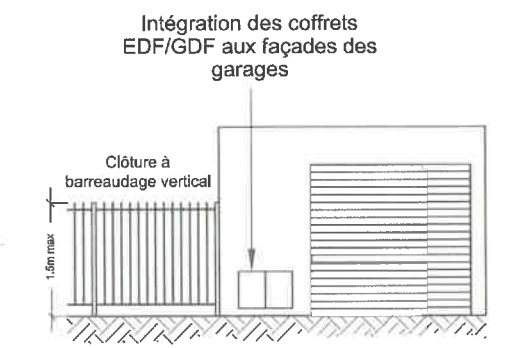
COUPE LONGITUDINALE
 Ech 1/100



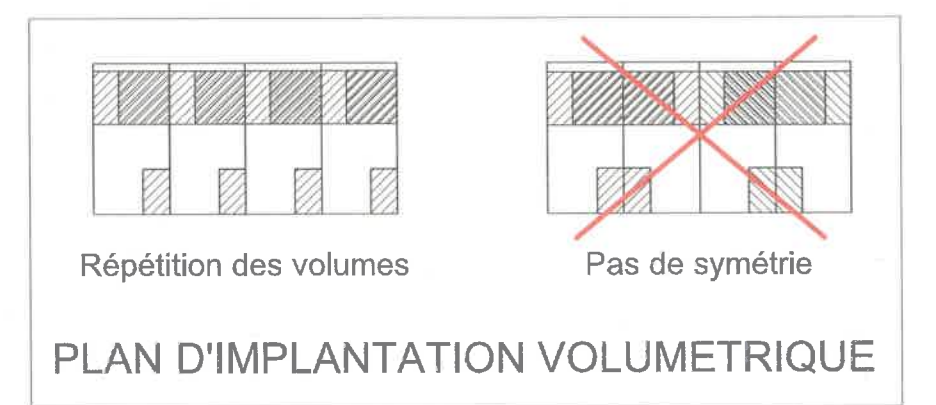
PLAN PAYSAGER
 Ech 1/200



FACADE SUR MAIL
 Ech 1/100



FACADE SUR VOIES
 Ech 1/100



PLAN D'IMPLANTATION VOLUMETRIQUE

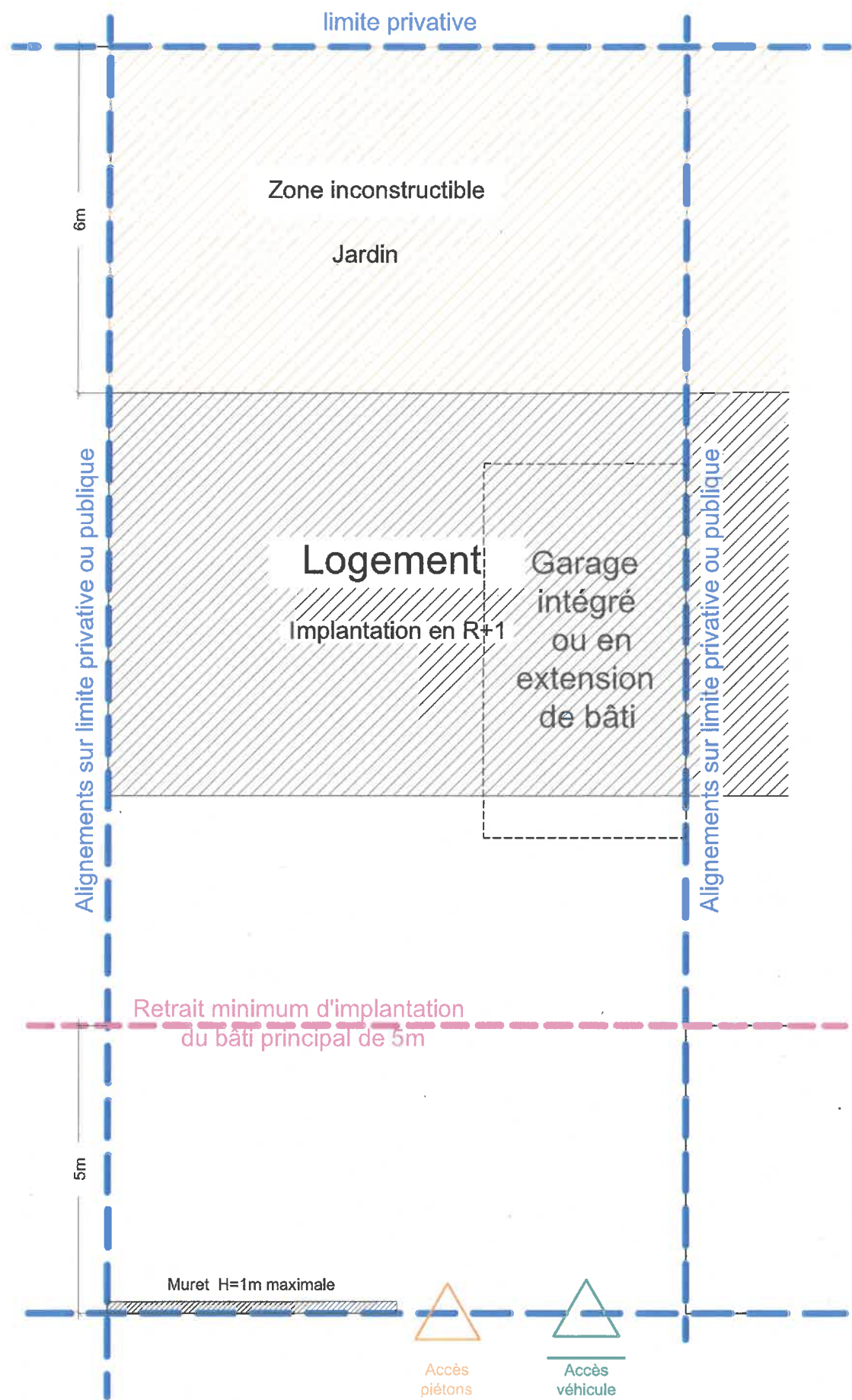
Révision 1 du 29/03/2022

AMENAGEMENT DU QUARTIER DES FENOTS

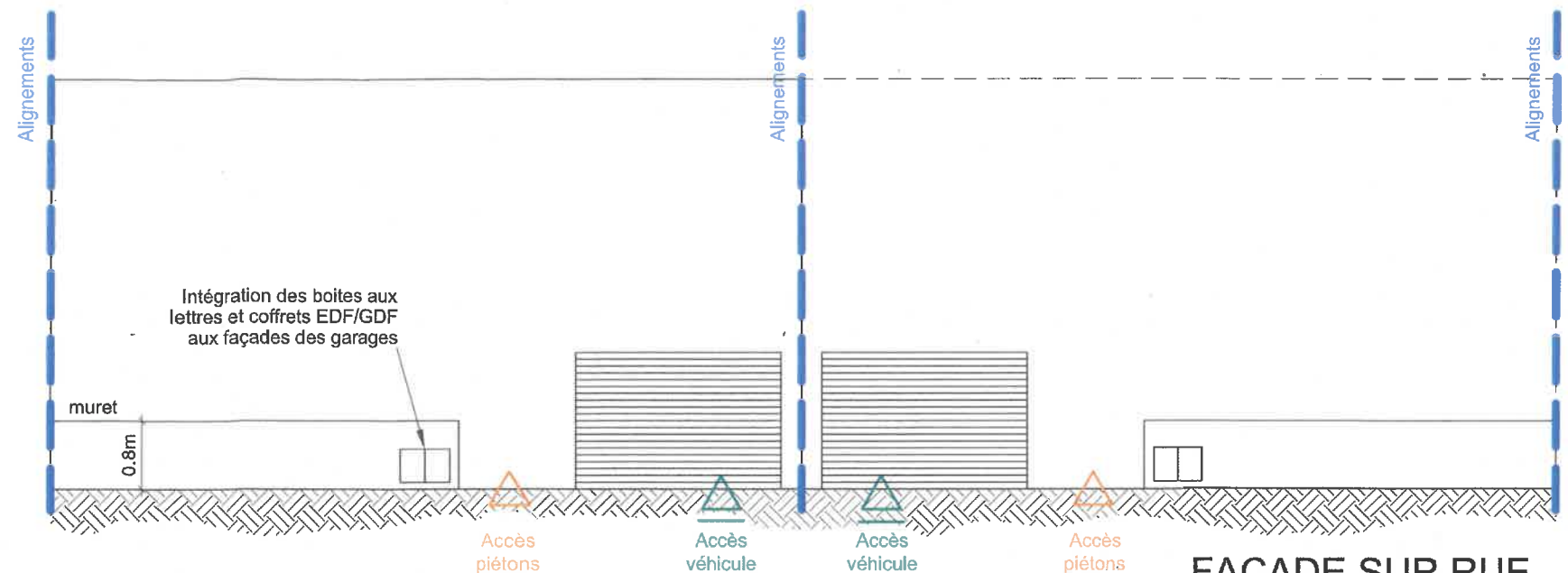
SAEDEL 1, rue d'Aquitaine 28112 Lucé T. 02 37 33 31 80	Arc.Ame 62, rue Planchat 75020 PARIS T. 01 48 05 34 70	Safege 18, rue Henri Rivière 76000 ROUEN T. 02 32 08 18 80	Babylone 56, rue de Paradis 75010 Paris T. 01 49 23 51 01
--	--	--	---

CODE AFFAIRE				PHASE				DATE	ECH	N° PLAN
D	R	X	4	C	C	C	T	07/01/2021	1/100	0 6

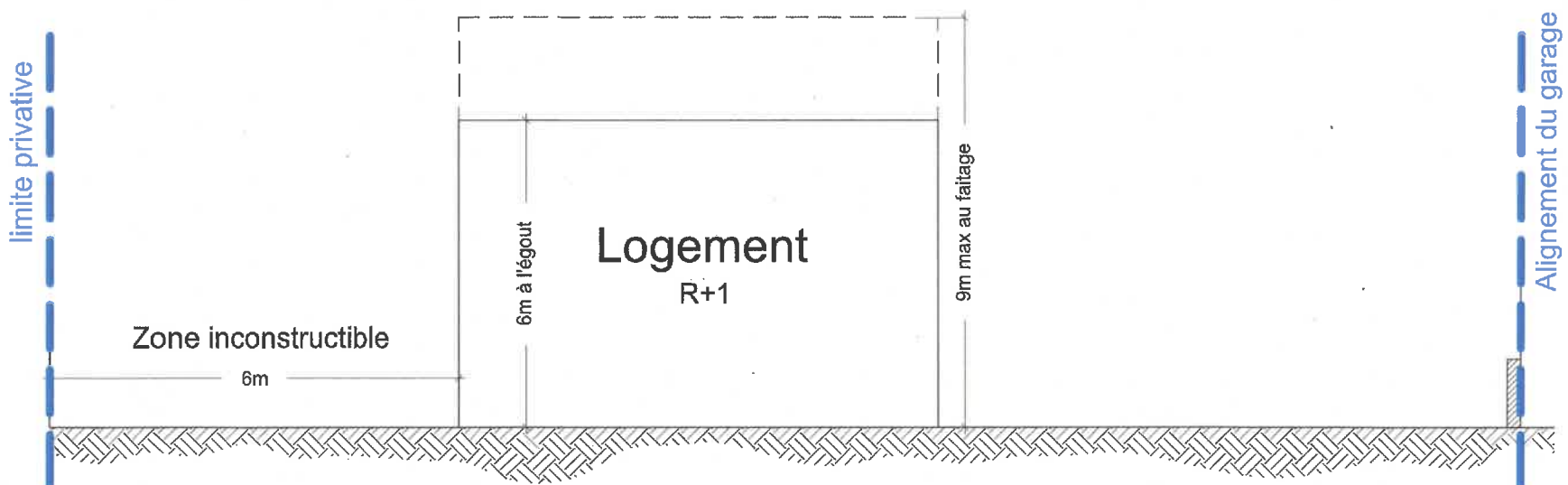
DETAILS MAISONS GROUPEES MAIL



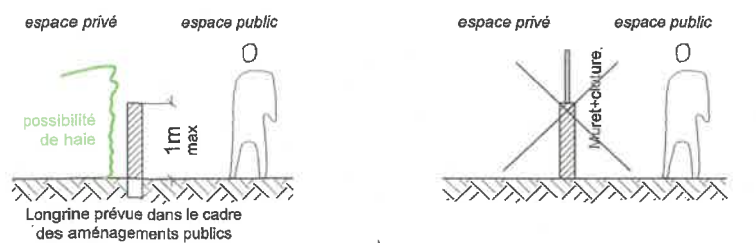
PLAN DES ALIGNEMENTS Ech: 1/100



FACADE SUR RUE Ech: 1/100

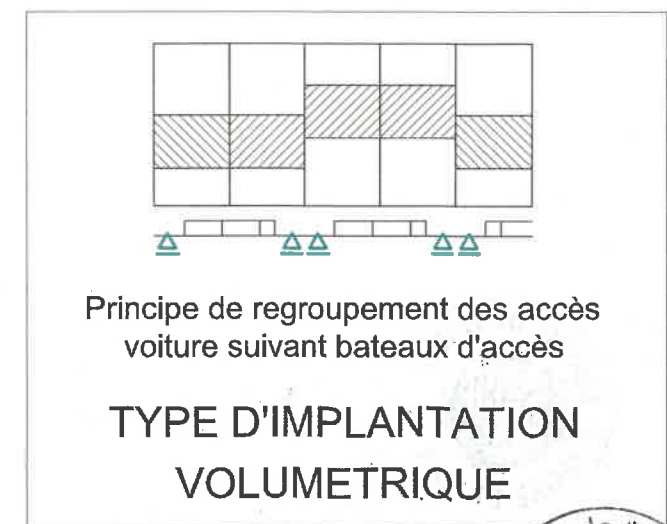


COUPE LONGITUDINALE Ech: 1/100



Muret sur longrine Pas de clôture sur muret

TYPE DE CLÔTURE Ech: 1/100



TYPE D'IMPLANTATION VOLUMETRIQUE

AMENAGEMENT DU QUARTIER DES FENOTS

Ville de Dreux
2, rue Châteaudun
28100 DREUX
T. 02 37 38 84 12

SAEDEL
1, rue d'Aquitaine
28112 Lucé
T. 02 37 33 31 80

MAITRE D'OUVRAGE

MAITRE D'OEUVRE

Arc.Ame
62, rue Planchat
75020 PARIS
T. 01 48 05 34 70

Safège
18, rue Henri Rivière
76000 ROUEN
T. 02 32 08 18 80

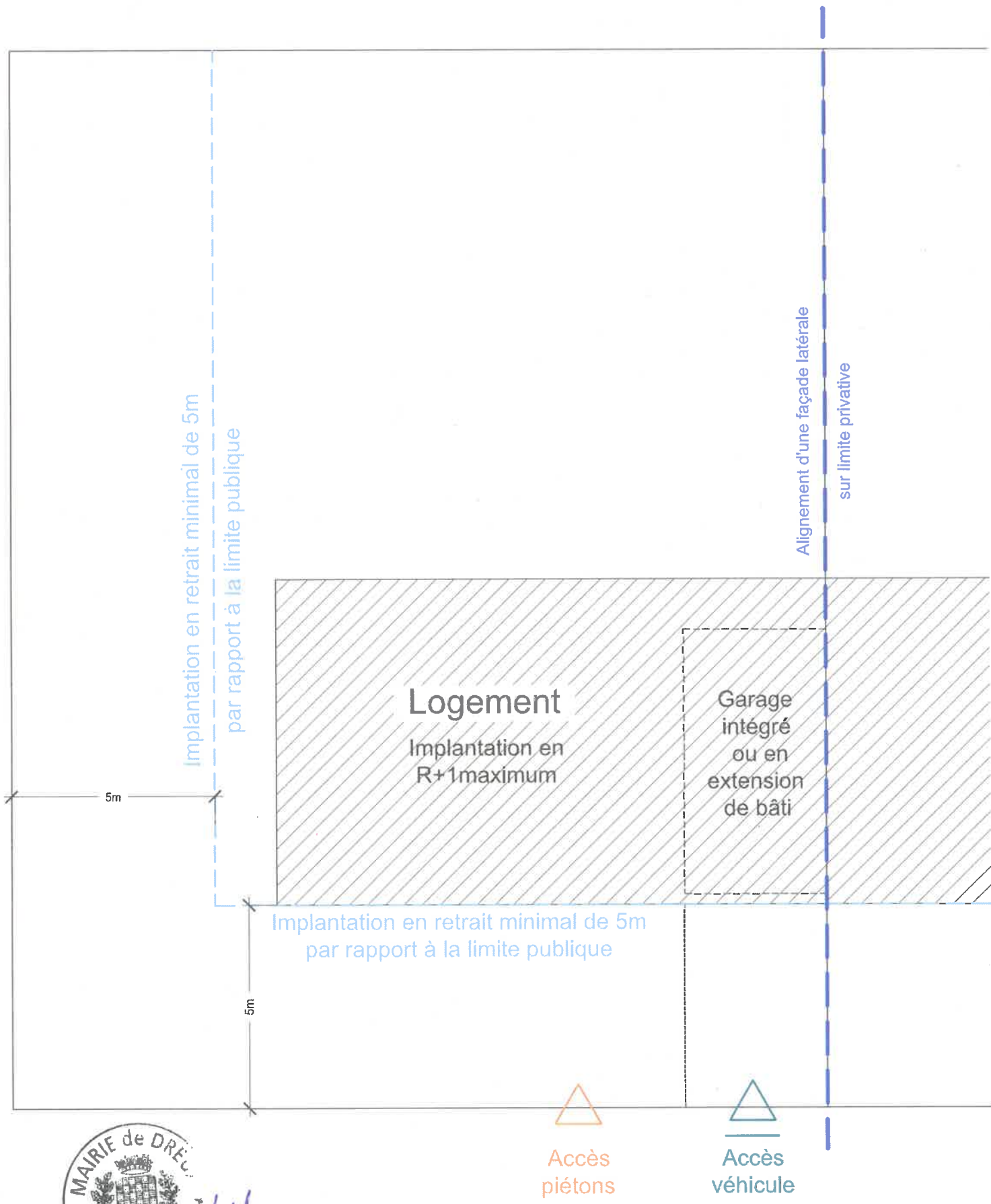
Babylone
56, rue de Paradis
75010 Paris
T. 01 49 23 51 01

DETAILS MAISONS GROUPEES COEUR DE QUARTIER

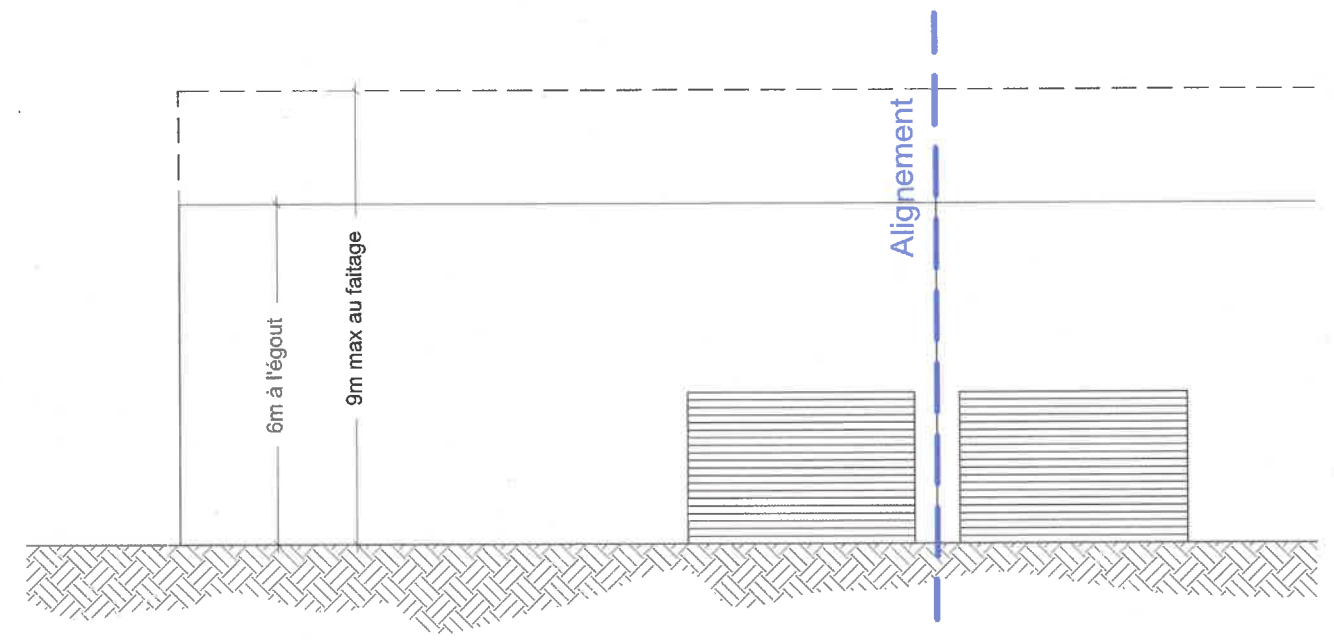
CODE AFFAIRE				PHASE			
D	R	X	4	C	C	C	T

DATE		ECHAPELURE ET PLAN	
07/01/2021	1/100	0	7

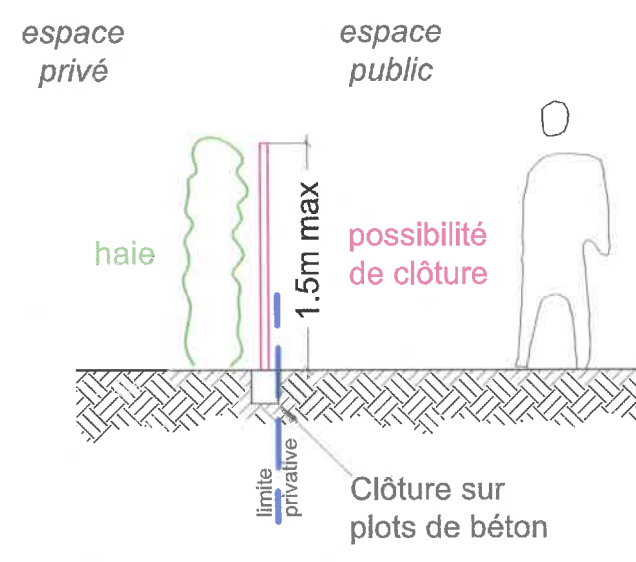




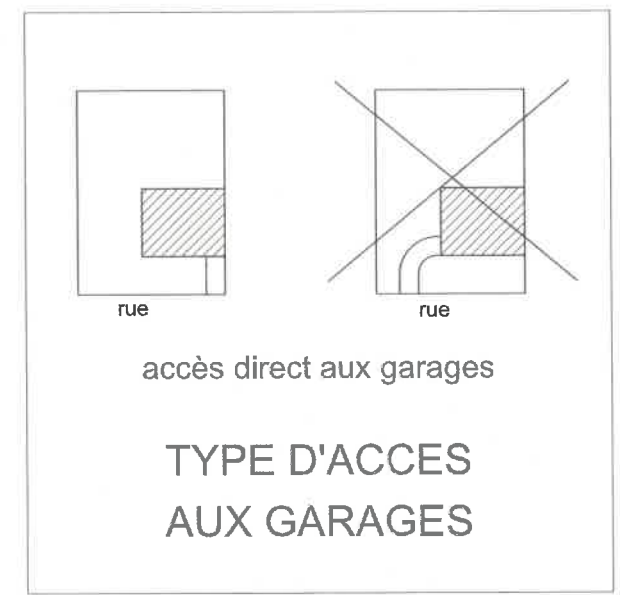
PLAN DES ALIGNEMENTS Ech: 1/125



DETAIL SUR FACADE PRINCIPALE Ech: 1/100



DETAIL SUR CLOTURE Ech: 1/50



Révision 1 du 29/03/2022

AMENAGEMENT DU QUARTIER DES FENOTS

Ville de Dreux
2, rue Châteaudun
28100 DREUX
T. 02 37 38 84 12

SAEDEL
1, rue d'Aquitaine
28112 Lucé
T. 02 37 33 31 80

MAITRE D'OUVRAGE

MAITRE D'OEUVRE

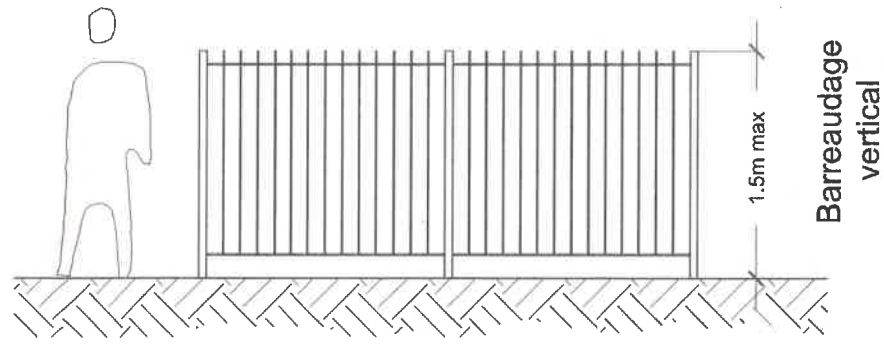
Arc.Ame
62, rue Planchat
75020 PARIS
T. 01 48 05 34 70

Safege
18, rue Henri Rivière
76000 ROUEN
T. 02 32 08 18 80

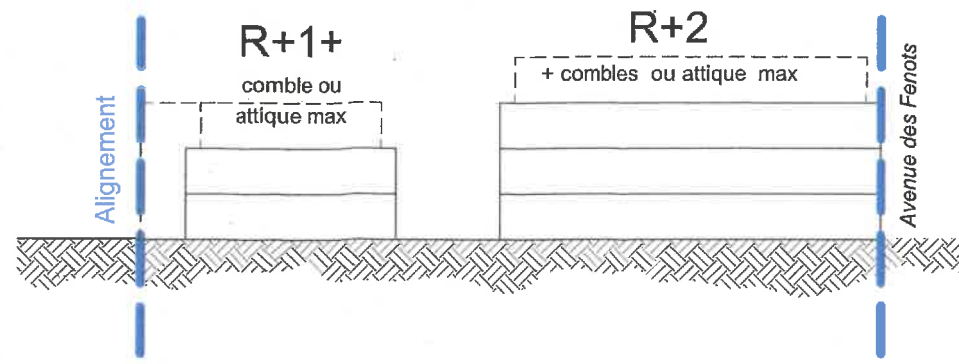
Babylone
56, rue de Paradis
75010 Paris
T. 01 49 23 51 01

DETAILS MAISONS NON GROUPEES

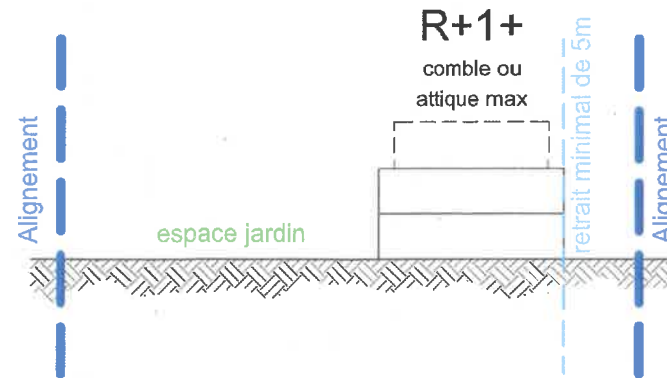
CODE AFFAIRE				PHASE				DATE		ECH		N° PLAN	
D	R	X	4	C	C	C	T	07/01/2021		1/125		0 8	



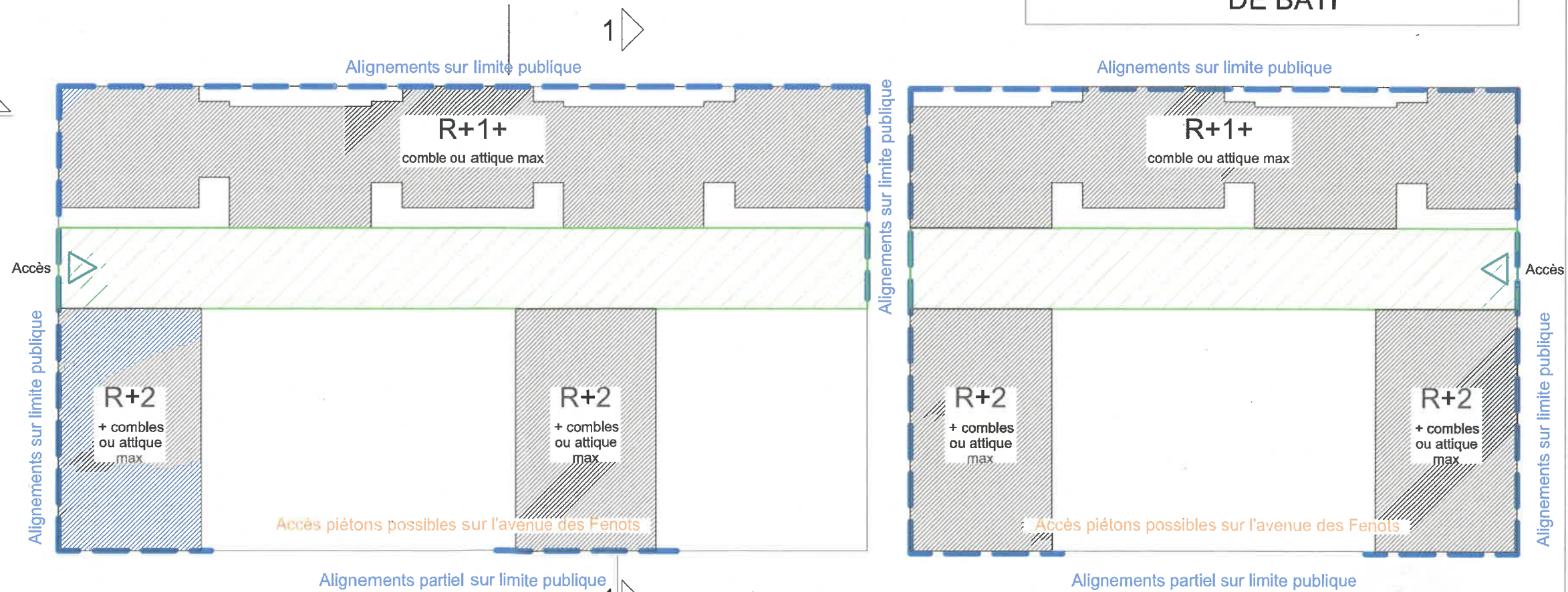
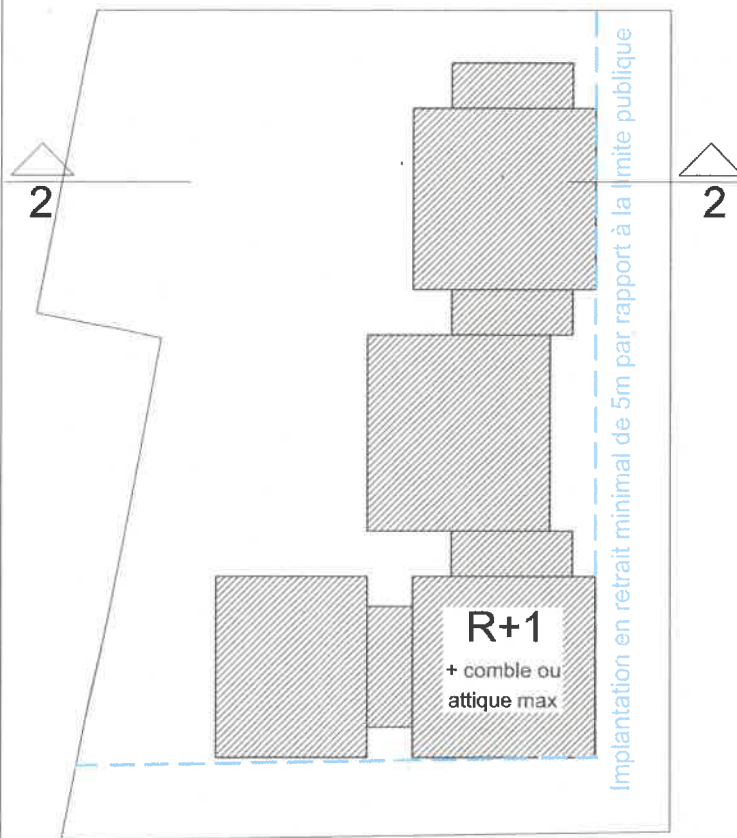
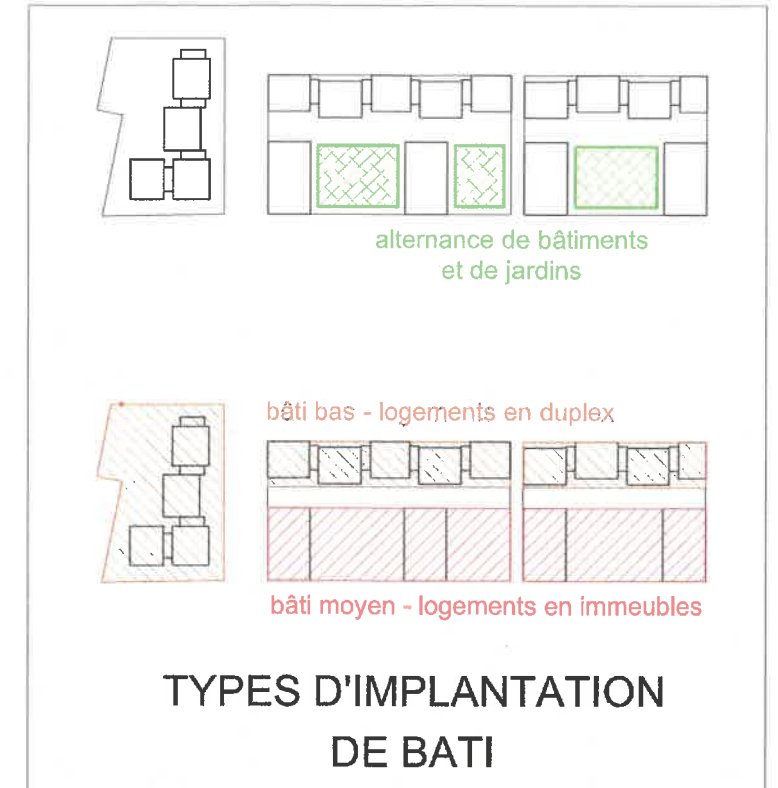
COUPE ECH: 1/50



COUPE 1/1 ECH: 1/100



COUPE 2/2 ECH: 1/100



PLAN d'ALIGNEMENT ECH: 1/100

AMENAGEMENT DU QUARTIER DES FENOTS

Ville de Dreux
2, rue Châteaudun
28100 DREUX
T. 02 37 38 84 12

SAEDEL
1, rue d'Aquitaine
28112 Lucé
T. 02 37 33 31 80

MAITRE D'OUVRAGE

MAITRE D'OEUVRE

Arc.Ame
62, rue Planchat
75020 PARIS
T. 01 48 05 34 70

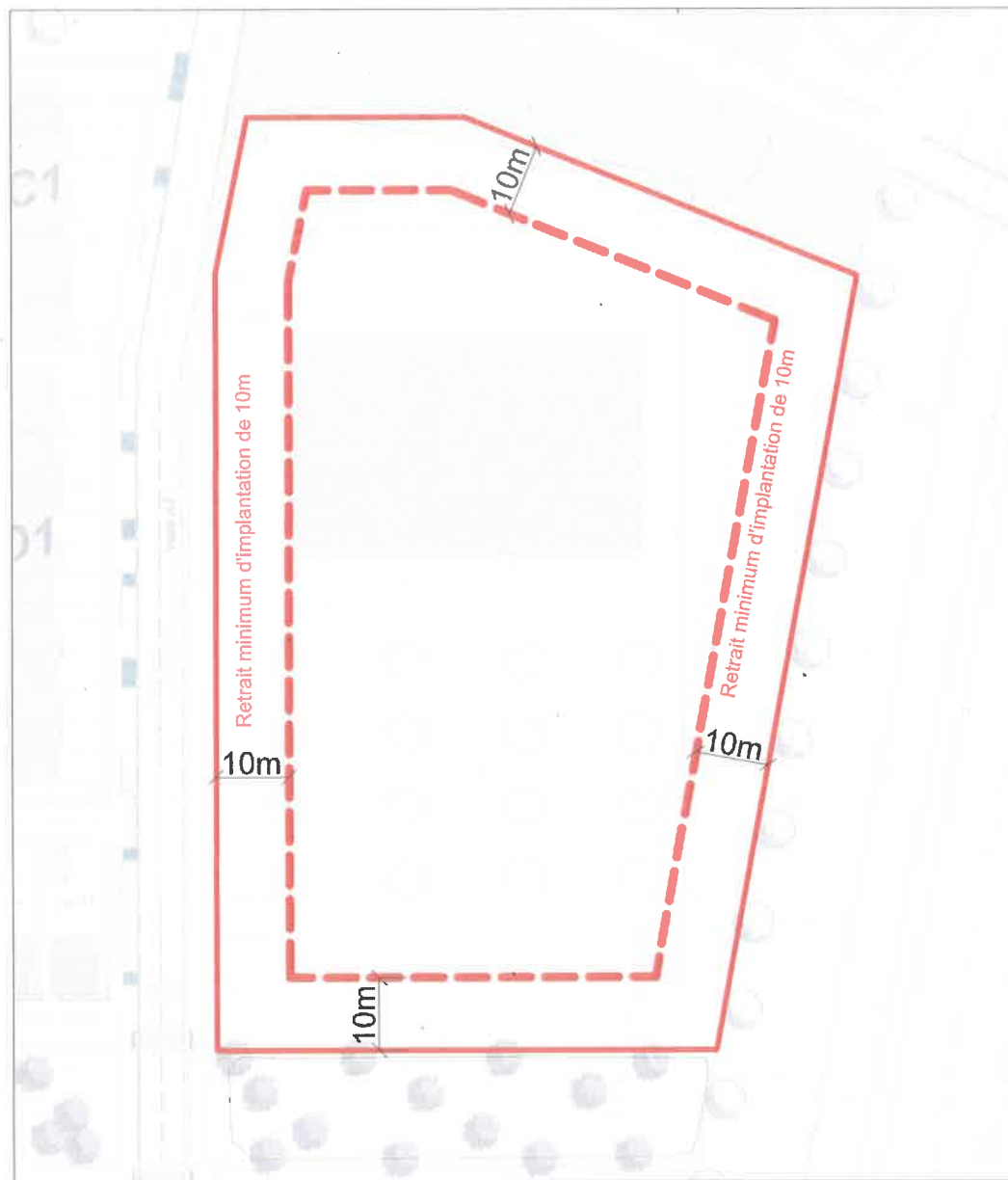
Safege
18, rue Henri Rivière
76000 ROUEN
T. 02 32 08 18 80

Babylone
56, rue de Paradis
75010 Paris
T. 01 49 23 51 01

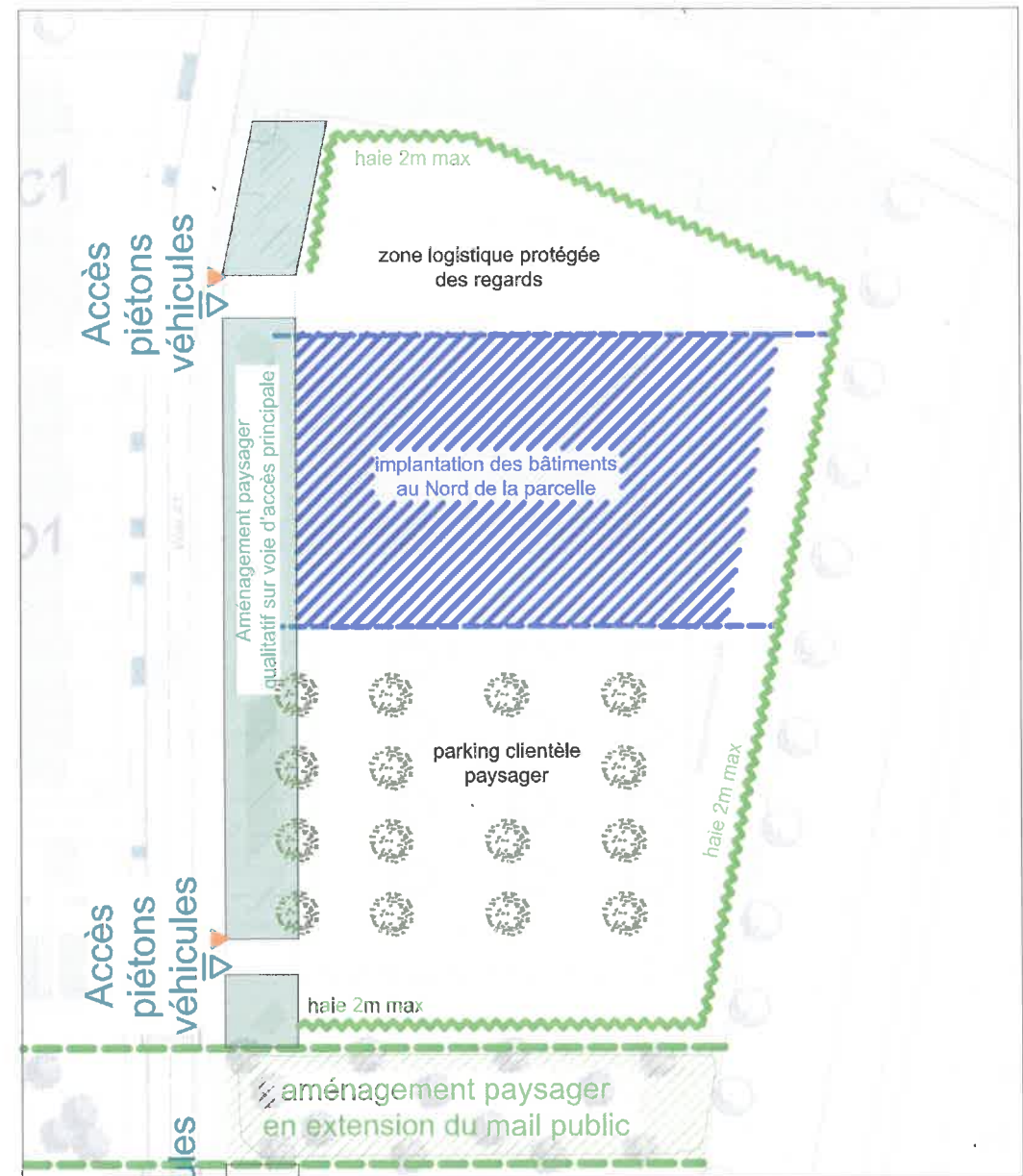
DETAILS PETITS COLLECTIFS

CODE AFFAIRE	PHASE
D R X 4	C C C T

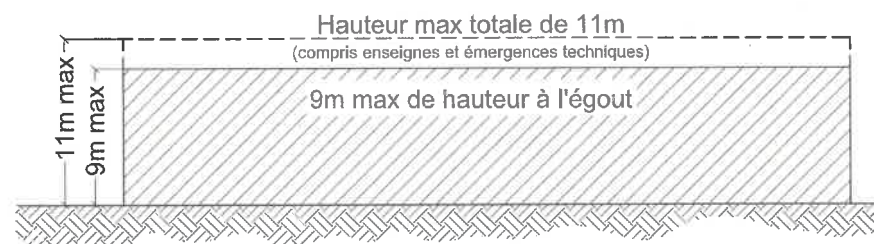
DATE	ECH	N° PLAN
07/01/2021	1/100	0 9



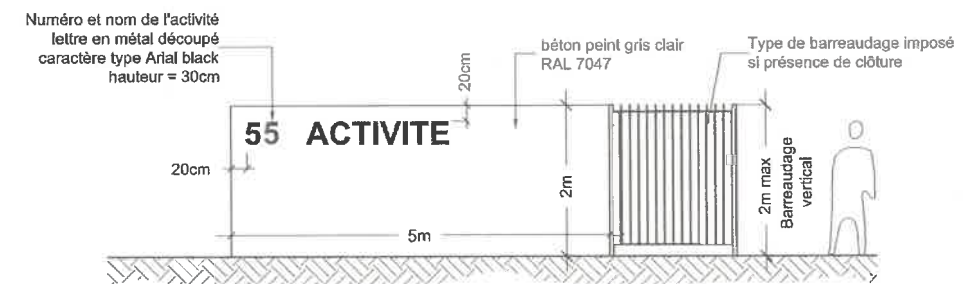
PLAN D'ALIGNEMENT - Ech: 1/1000



PLAN PAYSAGER - Ech: 1/1000



COUPE SUR BÂTIMENT - Ech: 1/500



DETAIL MUR D'ENTREE ET CLÔTURE - Ech: 1/100



AMÉNAGEMENT DU QUARTIER DES FENOIS

Ville de Dreux
2, rue Châteaudun
28100 DREUX
T. 02 37 38 84 12

SAEDEL
1, rue d'Aquitaine
28112 Lucé
T. 02 37 33 31 80

MAITRE
D'OUVRAGE

MAITRE
D'OEUVRE

Arc.Ame
62, rue Planchat
75020 PARIS
T. 01 48 05 34 70

Safege
18, rue Henri Rivière
76000 ROUEN
T. 02 32 08 18 80

Babylone
56, rue de Paradis
75010 Paris
T. 01 49 23 51 01

DETAILS SUR PARCELLE D'ACTIVITE OUEST AVENUE DES BÂTES

CODE AFFAIRE

D R X 4

PHASE

C C C T

DATE

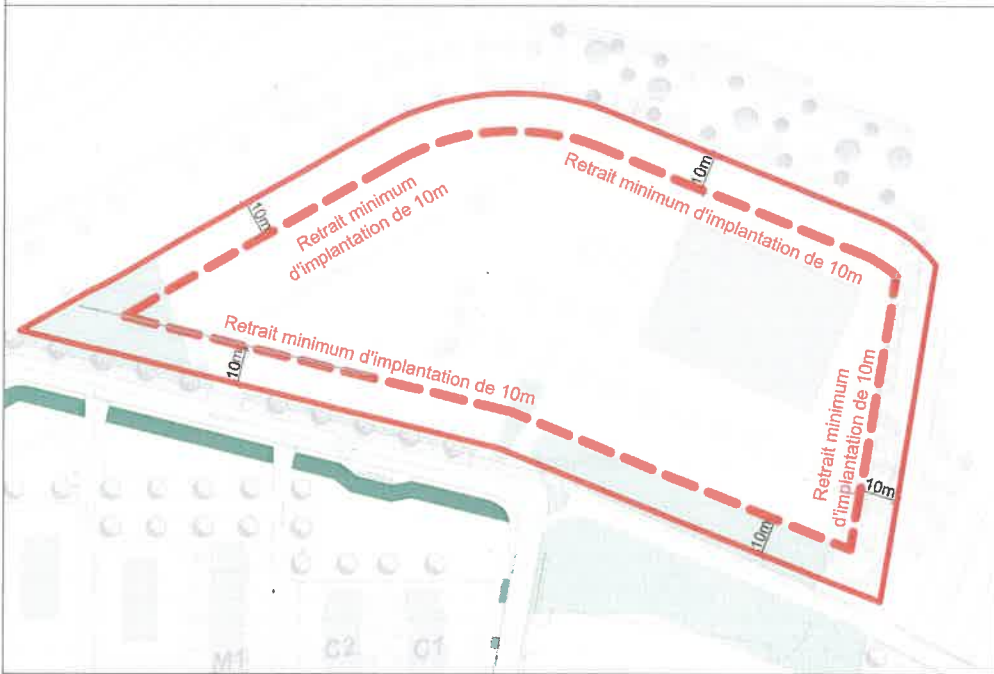
07/01/2021

ECH

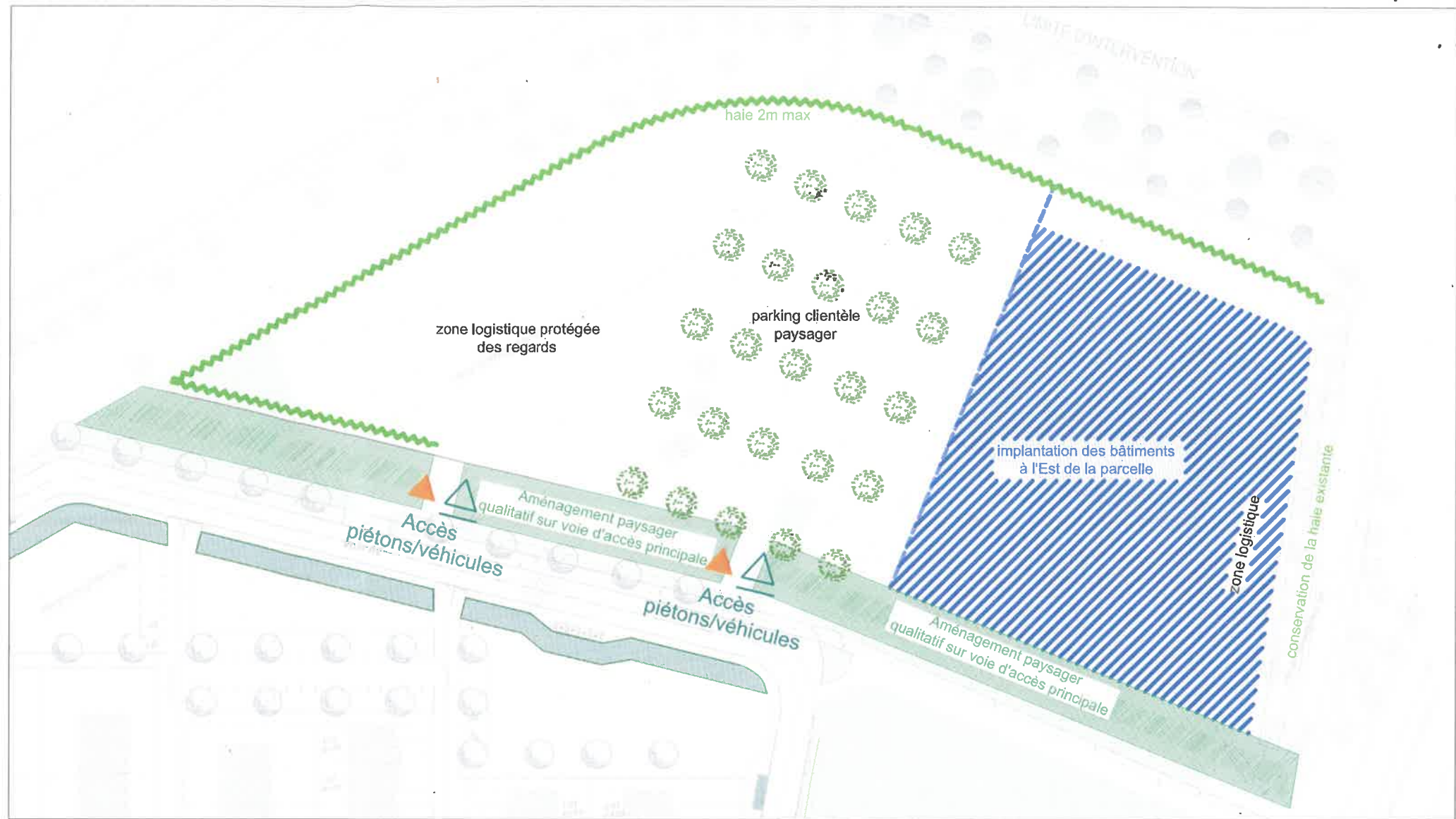
-

N° PLAN

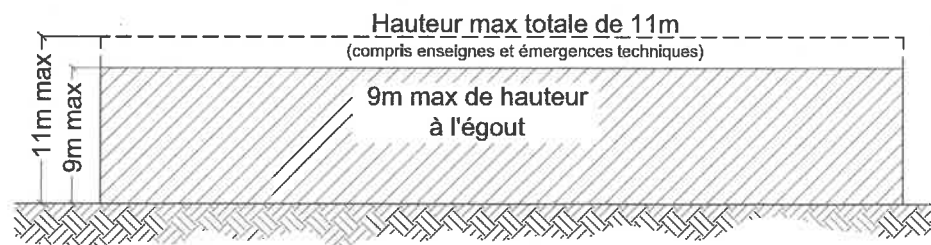
1 0



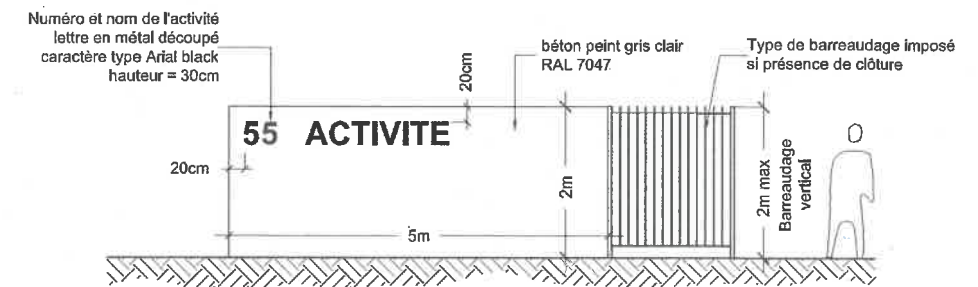
PLAN DES ALIGNEMENTS - Ech: 1/2000



PLAN PAYSAGER - Ech: 1/1000



COUPE SUR BÂTIMENT Ech: 1/500



DETAIL MUR D'ENTREE ET CLÔTURE - Ech: 1/100

AMENAGEMENT DU QUARTIER DES FENOTS

Ville de Dreux
2, rue Châteaudun
28100 DREUX
T. 02 37 38 84 12

SAEDEL
1, rue d'Aquitaine
28112 Lucé
T. 02 37 33 31 80

MAITRE
D'OUVRAGE

MAITRE
D'OEUVRE

Arc.Ame
62, rue Planchat
75020 PARIS
T. 01 48 05 34 70

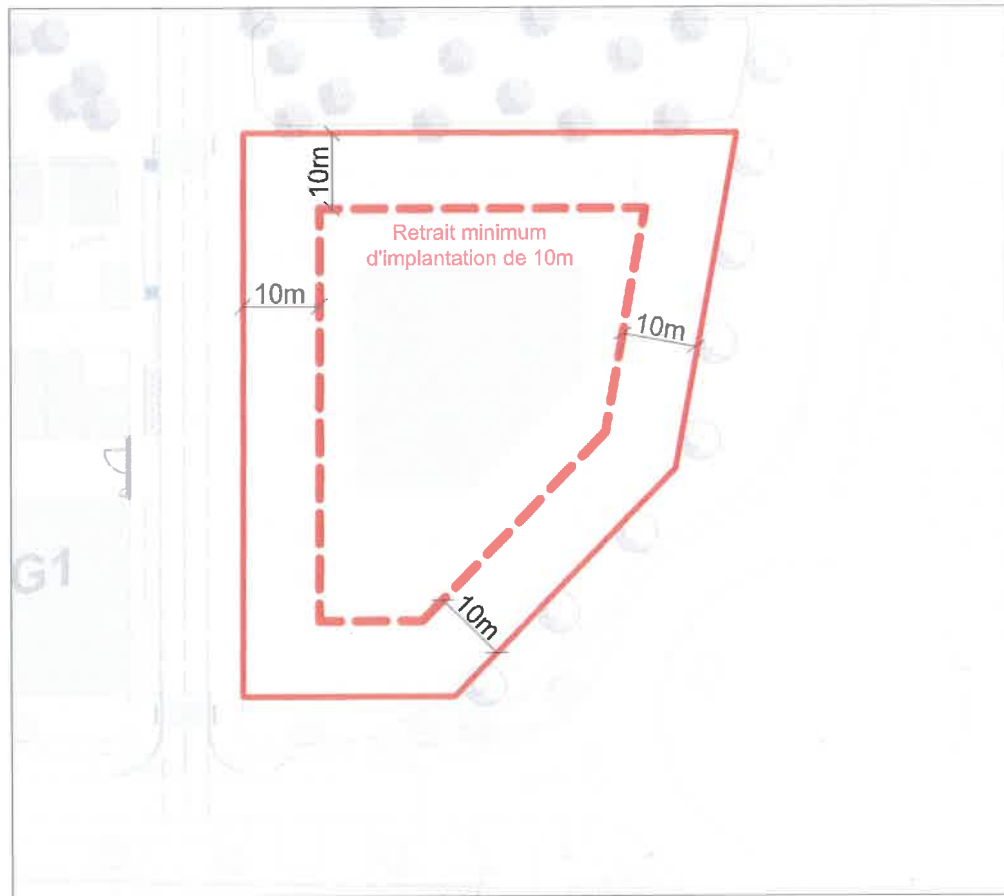
Safege
18, rue Henri Rivière
76000 ROUEN
T. 02 32 08 18 80

Babylone
56, rue de Paradis
75010 Paris
T. 01 49 23 51 01

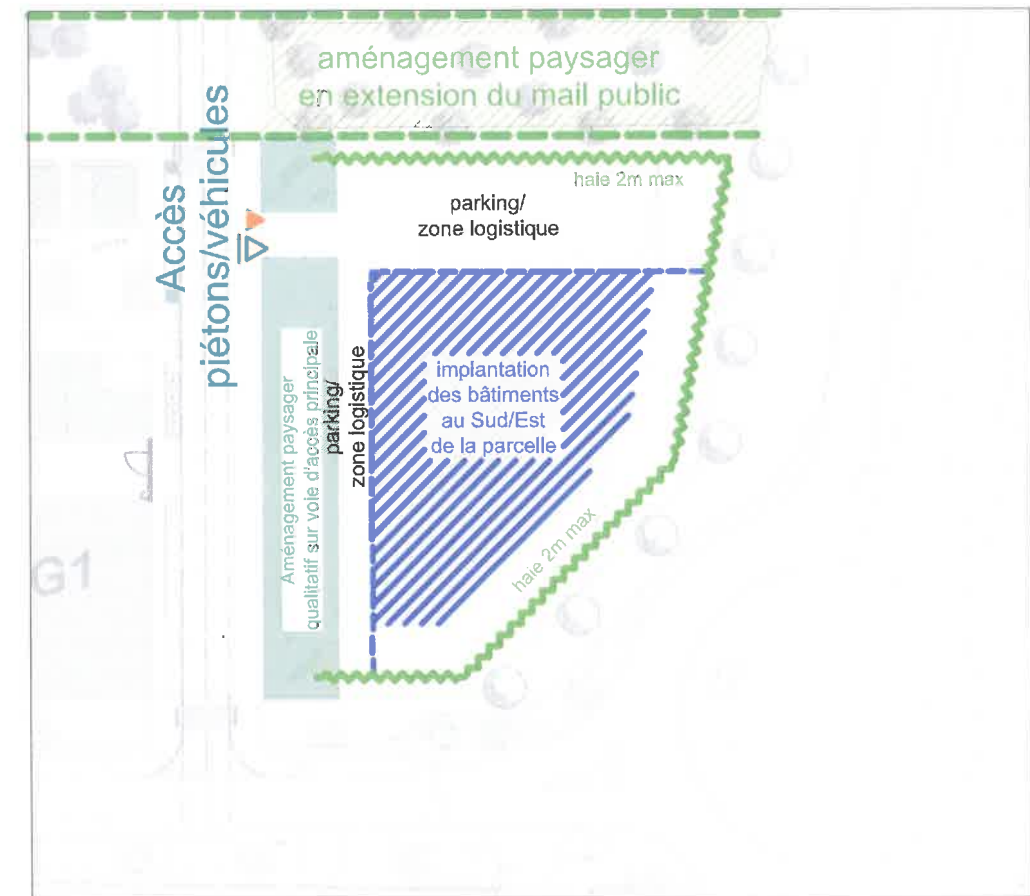
DETAILS SUR PARCELLE D'ACTIVITE OUEST RN1

CODE AFFAIRE	PHASE	DATE	ECH	N° PLAN
D R X 4	C C C T	07/01/2021	-	1 1

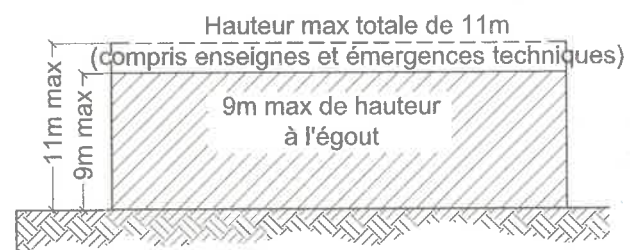




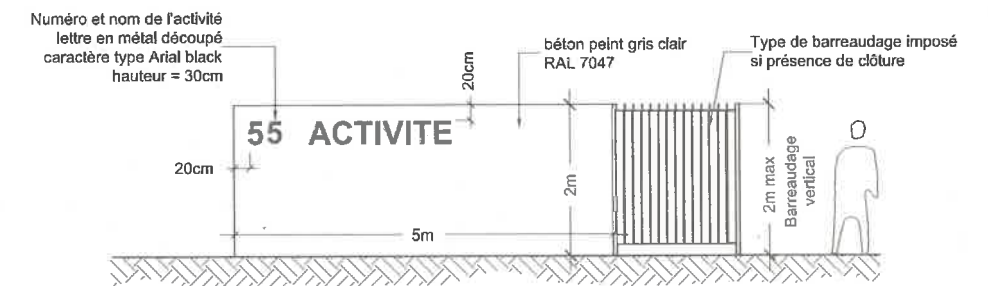
PLAN D'ALIGNEMENT - Ech: 1/1000



PLAN PAYSAGER - Ech: 1/1000



COUPE SUR BÂTIMENT - Ech: 1/500



DETAIL MUR D'ENTREE ET CLÔTURE - Ech: 1/100



AMÉNAGEMENT DU QUARTIER DES FENOTS

DETAILS SUR PARCELLE D'ACTIVITE OUEST AVENUE DES FENOTS

Ville de Dreux
2, rue Châteaudun
28100 DREUX
T. 02 37 38 84 12

SAEDEL
1, rue d'Aquitaine
28112 Lucé
T. 02 37 33 31 80

MAITRE
D'OUVRAGE

MAITRE
D'OEUVRE

Arc.Ame
62, rue Planchat
75020 PARIS
T. 01 48 05 34 70

Safege
18, rue Henri Rivière
76000 ROUEN
T. 02 32 08 18 80

Babylone
56, rue de Paradis
75010 Paris
T. 01 49 23 51 01

CODE AFFAIRE

D R X 4

PHASE

C C C T

DATE

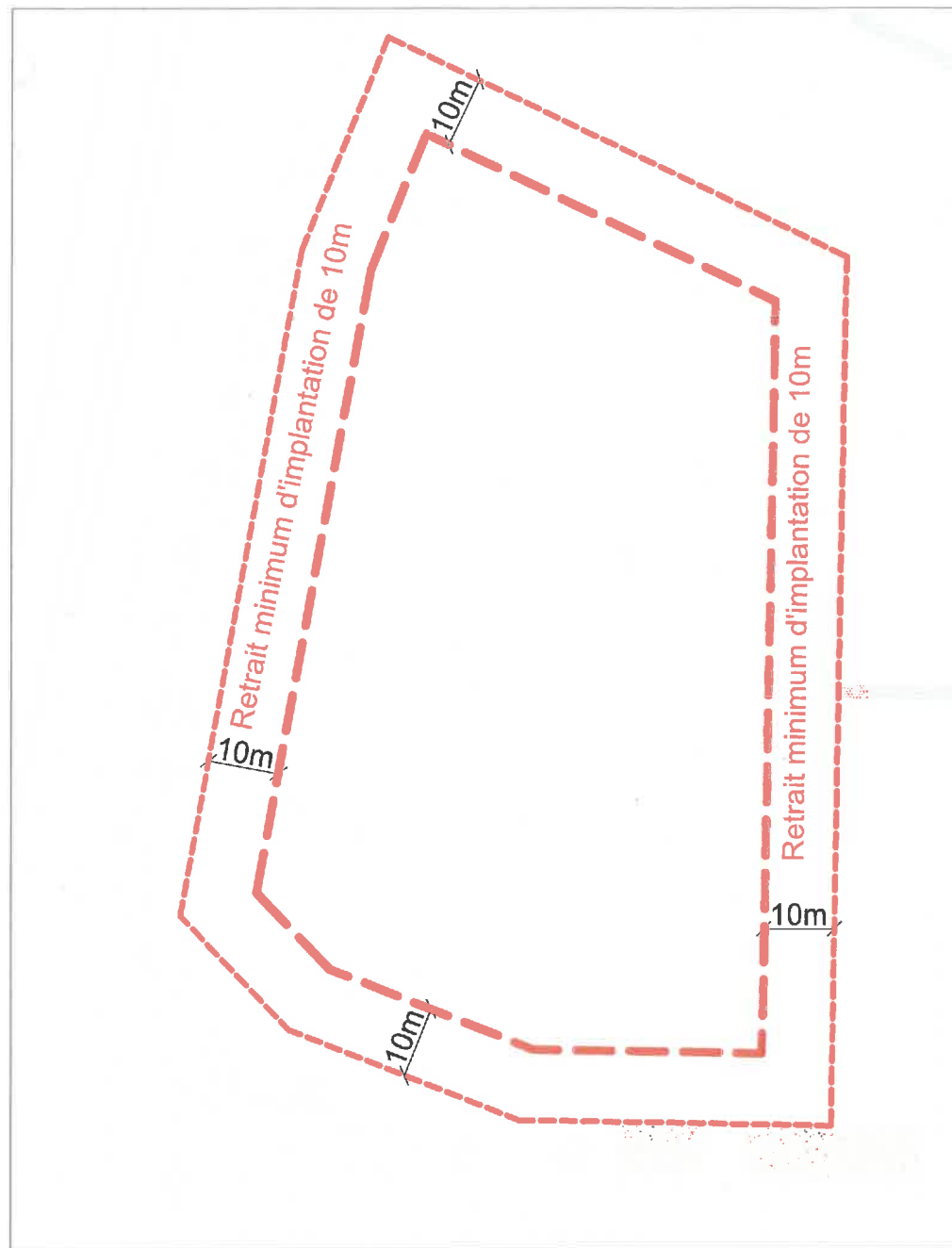
07/01/2021

ECH

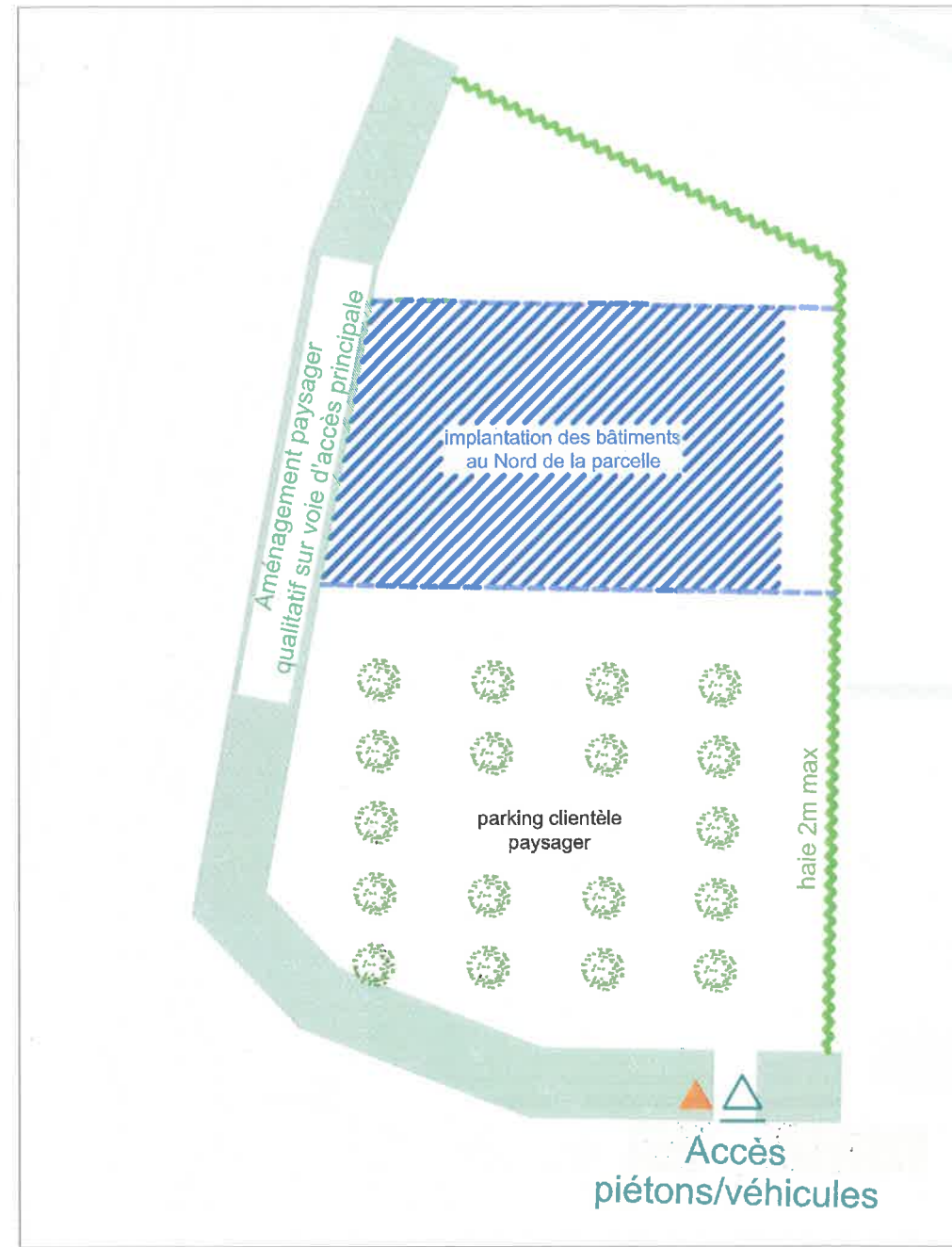
-

N° PLAN

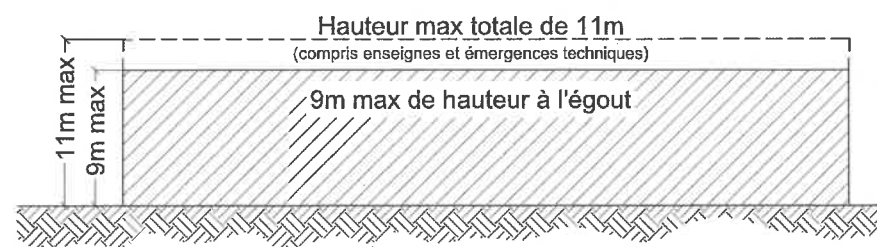
1 2



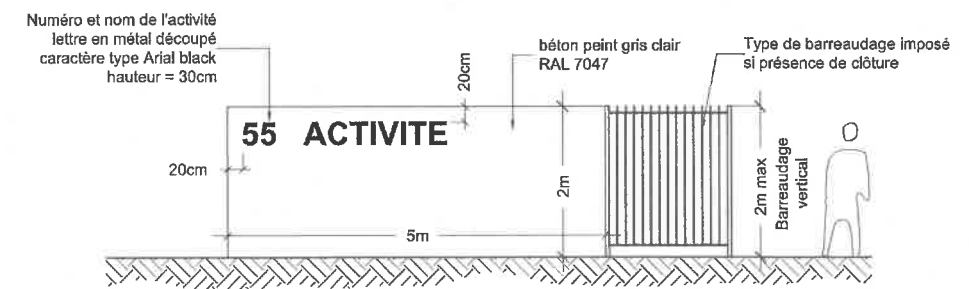
PLAN D'ALIGNEMENT - Ech: 1/1000



PLAN PAYSAGER - Ech: 1/1000



COUPE SUR BÂTIMENT - Ech: 1/500



DETAIL MUR D'ENTREE ET CLOTURE - Ech: 1/100

AMENAGEMENT DU QUARTIER DES FENOIS

Ville de Dreux
2, rue Châteaudun
28100 DREUX
T. 02 37 38 84 12

SAEDEL
1, rue d'Aquitaine
28112 Lucé
T. 02 37 33 31 80

MAITRE
D'OUVRAGE

MAITRE
D'OEUVRE

Arc.Ame
62, rue Planchat
75020 PARIS
T. 01 48 05 34 70

Safège
18, rue Henri Rivière
76000 ROUEN
T. 02 32 08 18 80

Babylone
56, rue de Paradis
75010 Paris
T. 01 49 23 51 01

DETAILS SUR PARCELLE D'ACTIVITE EST AVENUE DES FENOIS (EURE-ET-LOIR)

CODE AFFAIRE				PHASE			
D	R	X	4	C	C	C	T

DATE	ECH	N° PLAN
07/01/2021	-	1 3



