

REÇU

16 JAN. 2020

S/P ROCHEFORT

Cahier des Charges de Cession de Terrain

Zone d'Aménagement Concerté
« Champplain » : Tranche 1

Département de la Charente Maritime

Commune LE GUA



Un pour être
amené à la délibération
du 11/2/2019.
de Paris,
Police Boulogne



CHAPITRE PREMIER : GENERALITES

Article 1er - Statut administratif de la ZAC

Par délibération du Conseil Municipal en date du 20 septembre 2018

la Commune du Gua,

Ci après désignée « LA COMMUNE »

a confié à :

GPM Immobilier, Société par Actions Simplifiées au capital de 100 000 € dont le siège social est à ANGOULINS SUR MER (17690), Avenue des Fourneaux, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de LA ROCHELLE sous le numéro 440 902 278,

Représentée par Monsieur Stéphane Martel, président,

Ci-après désignée « L'AMENAGEUR »

la réalisation de la Zone d'Aménagement Concerté Champlain, sur la commune du Gua (17).

Article 2 - Autonomie et portée du présent cahier des charges

1° - S'agissant de son statut :

Il est précisé ce qui suit :

Le présent cahier des charges est établi en application de l'article L 311-6 du code de l'urbanisme. Il est destiné à fixer pour le présent et l'avenir, les règles des relations entre l'aménageur et les futurs propriétaires ou occupants de la ZAC dont il s'agit, de même que lesdits propriétaires et occupants entre eux.

2° - S'agissant de sa durée :

Le présent cahier des charges disparaît à la fin de la ZAC lorsque l'achèvement et la conformité de l'aménagement du secteur Champlain sont constatés par la commune du Gua et que les équipements publics des infrastructures et espaces libres sont repris dans son domaine public.

Article 3 - Effets du présent cahier des charges

1° - Le présent cahier des charges est opposable à quiconque détient ou occupe à quelque titre que ce soit, tout ou partie des immeubles de la zone territoriale soumis audit cahier des charges.

2° - Tant qu'il est encore en vigueur, le présent cahier des charges doit être rappelé dans tout acte translatif ou locatif des biens immobiliers situés dans la zone soumise au présent cahier des charges, par reproduction *in extenso* ou tout au moins, s'il s'agit de locations par référence précise, qu'il s'agisse d'une première vente ou de revente ou de locations successives. L'omission de cette formalité engage la responsabilité de l'intéressé.

3° - Par ailleurs, le présent cahier des charges sera déposé au rang des minutes de Maître VICQ, Notaire à ROYAN, qui procédera aux formalités de publicité foncière.

Article 4 - Assiette foncière de la zone

Distinction entre terrains publics et terrains privés

1° - L'assiette foncière du présent cahier des charges est celle du secteur de la ZAC Champlain au Gua, sans préjudice toutefois de la distraction de certaines parcelles ainsi qu'il sera prévu en l'article suivant.

2° - Les terrains pour lesquels il est établi le présent cahier des charges font l'objet d'une division entre :

- les terrains nécessaires aux équipements publics d'infrastructure et les espaces libres ;
- les terrains destinés à être construits soit par l'aménageur soit par des constructeurs auxquels ils auraient été cédés par l'aménageur.

Article 5 - Distraction de certaines parcelles de l'assiette foncière

L'aménageur distraira de l'assiette foncière initiale définie en l'article 4, les terrains nécessaires aux équipements publics d'infrastructure et aux espaces libres pouvant être cédés à titre gratuit à la Commune du Gua.

Cette incorporation ainsi réalisée sera opposable à tous propriétaires et occupants à partir du moment où le présent cahier des charges de cession de terrains aura été publié au bureau des hypothèques intéressé.

Article 6 - Mode de division et de fractionnement de l'assiette foncière

Conformément aux dispositions de l'article R. 442-1 du Code de l'Urbanisme, les divisions parcellaires qui seront effectuées par l'aménageur à l'intérieur de la ZAC à laquelle s'applique le présent cahier des charges ne sont pas soumises aux formalités de lotissement. Par suite, l'aménageur pourra procéder au fractionnement parcellaire de l'assiette foncière, conformément au schéma d'aménagement de la ZAC versé au dossier de réalisation.

En application de l'article L. 311-6 du Code de l'Urbanisme, le présent cahier des charges de cession de terrains tiendra lieu de certificat d'urbanisme. Les droits à construire affectés à chaque terrain (SdP = Surface de Plancher) sont définis dans l'annexe 1 du présent cahier des charges de cession de terrains.

CHAPITRE II : PROGRAMME, COMPOSITION ET STRUCTURES FONCIERES DE LA ZAC

Article 7 - Programme

1° - En sa qualité d'aménageur de la zone pour laquelle est établi le présent cahier des charges, l'aménageur :

- aménage la zone ;
- viabilise des parcelles de terrain pour y construire des maisons individuelles ou pour la réalisation d'opération d'habitat groupé répondant aux usages prévus par le règlement du PLU ;
- cède, en partie ou en totalité, les terrains compris dans la zone à d'autres constructeurs pour y construire des maisons individuelles ou pour la réalisation d'opération d'habitat groupé répondant aux usages définis dans le règlement du PLU.

2° - La définition faite ci-dessus du programme n'a pas pour objet de constituer pour l'aménageur une obligation à l'égard de ses acquéreurs ou autres – sous-acquéreurs ou tiers quelconques – quant à la réalisation de ce programme et au calendrier de cette réalisation.

En conséquence, l'aménageur n'est tenu à l'égard de ses acquéreurs ou ayants droits que dans la mesure où les actes de vente ou autres stipulent expressément une obligation de cette nature.

Article 8 - Composition de la zone soumise au présent cahier des charges

Après réalisation du programme de l'aménageur, cette zone comprend ou peut comprendre :

- 1° - Les bâtiments d'usage privé, quel que soit leur usage ;
- 2° - Jusqu'à leur distraction dans les conditions prévues ci-dessus à l'article 5, les emprises et surfaces destinées aux équipements publics d'infrastructure, ainsi que, le cas échéant, les aménagements, constructions et bâtiments qui y seraient établis ;
- 3° - Les espaces libres de toute natures non affectés aux usages et services ci-dessus.

Article 9 - Structures foncières

1° - L'aménageur place ses opérations sous le régime des divisions effectuées à l'intérieur d'une ZAC, lesquelles, en vertu des dispositions de l'article R. 442-1 du Code de l'Urbanisme, ne constituent pas des lotissements et ne sont pas soumises aux dispositions qui régissent ceux-ci.

Il en est ainsi, même s'il ne procède que successivement et au fur et à mesure du déroulement de ses opérations de vente ou autres au détachement de son domaine initial des parcelles devant constituer l'assiette foncière des maisons d'habitation ou d'opération d'habitat groupé et ce dans les conditions prévues à l'article 6 ci-dessus.

2° - Le présent cahier des charges a exclusivement pour objet, ainsi qu'il a été dit sous l'article 2, de constituer la charte des rapports des propriétaires en ce compris l'aménageur pour ce qu'il n'a pas encore voulu ou donné à bail à construction notamment.

CHAPITRE III : DISPOSITIONS AFFERENTES AUX EQUIPEMENTS COMMUNS

Article 10 - Énumération des équipements communs

Sont à l'usage des divers propriétaires de la ZAC les éléments d'équipements suivants, jusqu'à leur distraction éventuelle de l'assiette foncière de la ZAC dans les conditions prévues à l'article 5 ci-dessus :

- 1° - Les voies de desserte, ensemble sol, chaussées, trottoirs et éclairage public ;
- 2° - Les espaces libres plantés ou non plantés à caractère non privatif ;
- 3° - Ceux des réseaux et canalisations et ouvrages servant à l'assainissement, à la distribution de l'eau, du gaz, de l'électricité, des télécommunications qui ne sont pas la propriété des services concédés et qui ne se trouvent pas compris entre le branchement ou les compteurs particuliers de chaque propriétaire et son immeuble ;
- 4° Les divers équipements annexes ainsi que leurs terrains d'assiette respectifs.

Article 11 - Exécution des équipements communs

L'aménageur exécutera, conformément au règlement du PLU et au dossier de réalisation de la ZAC, l'ensemble des équipements communs mis à sa charge par lesdits documents et en particulier les équipements nécessaires à la desserte des constructions ou à l'usage privatif des habitants.

En ce qui concerne les voies et réseaux de desserte non précisés par le schéma d'aménagement de la ZAC et en particulier en ce qui concerne les voies et réseaux de desserte à prévoir dans chacun des secteurs, l'aménageur, qu'il les exécute lui-même ou qu'il les laisse exécuter par l'acquéreur, respectera ou fera respecter les prescriptions du règlement du PLU, du dossier de réalisation de la ZAC et du cahier des prescriptions urbaines, architecturales et paysagères s'y rapportant de sorte que les travaux, aménagements et constructions, soient compatibles avec le schéma d'aménagement de la ZAC.

L'aménageur doit exécuter, s'il y a lieu, dans les six mois suivant la cession de chaque terrain, sauf convention contraire insérée dans l'acte de vente, une voirie provisoire suivant le tracé définitif ainsi que les canalisations d'eau, réseaux électrique et gaz, fourreaux téléphone et réseaux d'assainissement permettant une alimentation satisfaisante de ladite parcelle.

Enfin l'aménageur s'engage à réaliser la totalité des travaux de voirie et réseaux divers dans un délai de douze mois à compter de la date à laquelle tous les bâtiments prévus par le plan d'aménagement du secteur Champlain seront en totalité construits.

Toutefois, les délais ci-dessus mentionnés ne sauraient être opposés à l'aménageur si les travaux étaient rendus irréalisables du fait de la saison et des intempéries.

Article 12 - Sanctions à l'égard de l'aménageur

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

Article 13 - Propriété des équipements communs et espaces publics

Les équipements communs et espaces publics énumérés à l'article 10 ci-dessus ne peuvent devenir la propriété individuelle des divers acquéreurs de la ZAC.

Article 14 - Charges d'entretien des équipements communs et espaces publics

L'aménageur demeure chargé de l'entretien des équipements communs dans les conditions prévues par les documents mentionnés à l'article 1^{er}, et ce jusqu'à la reprise de ces équipements dans le domaine public de la ville.

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

Exécution des travaux par les entrepreneurs de l'acquéreur :

Une fois l'acte de vente authentique signé et préalablement à tout démarrage de travaux, il pourra être envisagé entre l'aménageur et l'acquéreur, à l'établissement d'un état des lieux contradictoire dressé aux frais de l'acquéreur.

Ce document relatera aussi bien l'état des abords du lot vendu (voirie, réseaux divers, espaces verts, tout aménagement en général, etc.) que celui du terrain lui-même et de ses équipements (amorces de branchements, coffrets, etc.).

A défaut d'état des lieux préalable, l'acquéreur sera réputé avoir reçu le lot vendu et les abords en parfait état sans qu'il puisse ultérieurement établir la preuve contraire.

Un nouvel état des lieux interviendra, à l'initiative de l'aménageur, s'il le juge nécessaire, à la fin des travaux entrepris par l'acquéreur. Cet état des lieux contradictoire pourra être dressé par huissier si l'aménageur en fait la demande. Tous les frais étant à charge de l'acquéreur, il permettra de constater les éventuels dommages occasionnés par son constructeur et ses entrepreneurs.

Les constructeurs ne devront rien stocker : matériaux, déblais, etc. en dehors du terrain d'assiette de la construction.

Lors des terrassements, la terre végétale (sur une épaisseur de 20cm environ) devra être conservée et stockée sur le terrain en vue de sa réutilisation lors de l'aménagement du jardin.

Pour les projets où la construction s'implante à moins de 3 mètres de l'une des limites séparatives, les déblais de terrassement sont à évacuer avant la réalisation des murs de la construction.

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

Pour faire face au cas où l'auteur des dégâts n'aurait pas pu être déterminé, une retenue de garantie de 600 € par logement (six cents euros) sera versée à l'aménageur au moment de la signature de l'acte authentique de vente. Cette somme sera versée à l'aménageur au moment de la signature sous forme d'un séquestre chez le Notaire. Les réparations seront alors prises en charge par l'aménageur. Pour les opérations d'habitat groupé, des dispositions particulières pourront être négociées : elles seront alors mentionnées dans l'acte de vente.

Après réalisation de l'ensemble des constructions et rétrocession des équipements communs et espaces publics à la ville, la somme restante sera reversée aux acquéreurs, en fonction des dépenses de réparation et de reprise qui auront été mises à leur charge par l'aménageur.

Article 15 - Droits et obligations des acquéreurs

Dès avant leur rétrocession à la commune du Gua, les acquéreurs de terrain à usage privatif auront sur les voies et espaces publics les droits de jour, vue et issue comme sur une voie publique régulièrement classée. Ils auront les mêmes droits de circulation sur toutes les voies sans distinction que leur terrain y ait ou non directement accès.

L'emplacement des chantiers, aires de fabrication, cabanes de chantiers, devront être installés sur les parcelles privatives, en dehors des voies et espaces publics.

Au titre des relations entre l'aménageur et ses ayants droit, il est convenu :

- que les espaces verts, sis au droit d'une parcelle, en accompagnement de voirie, pour la partie comprise entre la chaussée et la limite privative, seront, en attendant la réalisation des plantations, nettoyés et maintenus en état de propreté par les acquéreurs de la parcelle correspondante,
- que les acquéreurs autoriseront l'accès à leur terrain, dans une bande de 3m par rapport à la limite avec la voirie ou le trottoir, à l'aménageur ou à toute entreprise missionnée par lui pour la réalisation des travaux de voirie définitive : pose de bordures, réalisation des trottoirs, etc.

CHAPITRE IV : DISPOSITIONS AFFERENTES AUX TERRAINS A USAGE PRIVATIF

Article 16 - Dispositions résultant des partis-pris pour l'aménagement de la ZAC

L'aménageur et ses ayants droit devront respecter impérativement les différents modes d'occupation des sols définissant la nature, les possibilités et les conditions applicables au secteur Champlain. Ces contraintes sont précisées dans les différents éléments versés au dossier de réalisation de la ZAC : le schéma d'aménagement, le cahier des prescriptions urbaines, architecturales et paysagères ainsi que le présent CCCT.

Afin d'assurer une complète information à cet égard aux dits acquéreurs de terrain dans la ZAC, le cahier des prescriptions urbaines, architecturales et paysagères ainsi que le présent CCCT seront impérativement retranscrits ou annexés dans tout acte d'aliénation portant sur un terrain situé dans le périmètre de la ZAC.

Article 17 - Délais d'exécution

L'acquéreur s'engage à :

- 1° - Suite à la signature de la promesse de vente, commencer sans délai les études de la totalité des bâtiments pour lesquels le terrain lui est cédé. En cas d'opération d'habitat groupé, communiquer à l'aménageur son projet définitif de construction, un mois au moins avant la date souhaitée pour le dépôt de la demande de permis de construire.
- 2° - Transmettre un dossier complet de demande de permis de construire à l'architecte conseil de la ZAC dans un délai de 4 mois à compter de la signature de la promesse de vente sous seing privé. Le visa ou les éventuelles modifications à apporter au projet de construction seront transmises par l'architecte conseil de la ZAC dans un délai ne pouvant excéder 1 mois. Les mêmes délais s'appliquent à partir de la transmission du dossier de permis de construire modifié – prenant en compte les remarques de l'architecte conseil. La mission de contrôle de l'architecte coordonnateur de la ZAC est réalisée aux frais de l'Aménageur.
- 3° - Déposer sa demande de permis de construire dans un délai d'un mois à compter de l'obtention du visa de l'architecte conseil de la ZAC. Un délai particulier pourra être négocié pour les opérations d'habitat groupé.
- 4° - Entreprendre les travaux d'aménagement et de construction dans un délai de six mois à compter de la délivrance du permis de construire. Ce délai est porté à 12 mois pour les opérations d'habitat groupé.
- 5° - Avoir réalisé l'ensemble des travaux objet du permis de construire (construction, finitions, aménagements extérieurs, clôtures en limite d'espace public, etc.) dans un délai de 24 mois à compter de l'ouverture du chantier (Déclaration d'Ouverture de Chantier faisant foi). L'exécution de cette obligation sera considérée comme remplie par la présentation de la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT), signée par la Mairie du Gua. Dans le cas où ces délais ne seraient pas respectés, le séquestre versé chez le Notaire pour les réparations diverses sera reversé à l'Aménageur pour faire face aux travaux de reprise intervenant ultérieurement. Dans un tel cas, l'aménageur se réserve tout de même le droit de poursuivre le constructeur pour l'obliger à respecter les obligations qui lui sont imposées aux termes des présentes.

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

Article 18 - Prolongation éventuelle des délais

Les délais d'exécution prévus au présent cahier des charges seront, si leur inobservation est due à un cas de force majeure, prolongés d'une durée égale à celle durant laquelle l'acquéreur a été dans l'impossibilité de réaliser ses obligations. La preuve de la force majeure et de la durée de l'empêchement est à la charge de l'acquéreur.

Les difficultés d'obtention d'un financement ne sont pas considérées comme constituant des cas de force majeure.

Toutefois seront considérés pour l'application du présent article comme constituant des cas de force majeure, les retards non imputables à l'acquéreur, dans l'octroi des prêts prévus par la législation relative aux logements aidés.

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

Article 19 - Résolution en cas d'inobservation des délais

Si l'acquéreur n'a pas respecté les délais prévus par l'article 17, l'aménageur le mettra en demeure de satisfaire à ses obligations par lettre recommandée avec accusé de réception dans un délai de 10 jours à compter de la présentation de lettre à l'adresse de l'acquéreur indiquée sur la réservation en ce qui concerne les délais des § 1°, 2°, 3° et 4° ou dans un délai de trois mois en ce qui concerne celui du § 5°.

Passé ce délai et à compter du premier jour qui suivra, si l'acquéreur n'a pas donné suite aux prescriptions de la mise en demeure en régularisant sa situation, l'aménageur sera en droit d'exiger le versement d'une astreinte journalière de 150 euros par jour de retard.

Article 20 - Etablissement des projets - Coordination des travaux - Dans le cas d'opérations d'habitat groupé

Toute opération d'habitat groupé devra être réalisée conformément à un projet d'aménagement qui sera établi et approuvé conformément aux procédures d'autorisation prévues dans le code de l'Urbanisme (permis de construire, etc.) et agréé par la commune du Gua.

Le constructeur devra communiquer à l'aménageur une copie du dossier complet de demande de permis de construire dans le délai prévu à l'article 17 pour que celle-ci puisse s'assurer que les travaux projetés sont compatibles avec les ouvrages à la charge de l'aménageur, qu'ils permettent une circulation normale et non dangereuse, une bonne desserte et d'assurer aisément la sécurité publique (éclairage). L'aménageur pourra vérifier que l'architecture du projet est compatible avec l'environnement général et la vocation de l'opération, et pourra subordonner son accord aux modifications qui s'avéraient nécessaires.

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

L'examen du dossier par l'aménageur ne saurait engager sa responsabilité, l'acquéreur restant légalement seul responsable, en tant que maître d'ouvrage de son projet, de ses études, de ses choix comme du respect de ses obligations.

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

Article 21 - Obligation de contracter une assurance contre l'incendie

Les propriétaires sont tenus de contracter une assurance incendie pour les bâtiments construits sur leur parcelle.

Article 22 - Impôts

Les acquéreurs acquitteront les impôts et contributions de toutes natures afférentes aux immeubles acquis par eux, à compter du jour de leur entrée en jouissance.

Article 23 - Bornages - Clôtures

L'aménageur procédera, s'il ne l'a pas déjà fait, et préalablement à l'acte authentique, au bornage du terrain.

Les frais de bornage seront à la charge de l'aménageur. L'acquéreur pourra désigner, à sa charge, un géomètre agréé afin de dresser contradictoirement un acte de cette opération.

Les acquéreurs et leurs constructeurs devront obligatoirement respecter le bornage mis en place par le Géomètre-Expert au sein de la ZAC lors de l'acquisition d'un lot à bâtir. Il est formellement interdit de toucher au bornage mis en place.

Il est formellement interdit d'empiéter sur le terrain de son voisin, à titre temporaire ou définitif, y compris durant les travaux de construction (stockage de matériaux, passages d'engins, etc.).

Toute clôture sera édifiée suivant les prescriptions édictées par le cahier des prescriptions, architecturales et paysagères.

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

Article 24 - Desserte des terrains cédés ou loués

La limite des prestations dues par l'aménageur et la définition des obligations de l'acquéreur au titre des divers réseaux de desserte des terrains cédés est précisée dans un "cahier des prescriptions techniques particulières" qui sera annexé à l'acte de vente et dont le modèle figure en annexe 2 du présent CCCT.

Article 25 - Branchements - Canalisations

Généralités

Jusqu'à la remise des ouvrages aux collectivités ou aux sociétés concessionnaires, l'acquéreur devra, suivant le planning des travaux, et conformément aux dispositions des plans joints au permis de construire ou à la déclaration préalable, se brancher à ses frais sur les amorces de branchements d'eau, d'électricité, assainissement EU, réseau France Télécom, etc., établis par l'aménageur et conformément aux avant-projets généraux approuvés.

Ceux-ci, ainsi que les installations intérieures correspondantes, devront respecter les lois et règlements qui leur sont applicables et que le constructeur est réputé connaître.

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

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

L'acquéreur fera son affaire de la remise en état des sols et revêtements à l'identique après l'exécution des travaux, ainsi qu'éventuellement du versement des taxes et indemnités de branchement à l'égout susceptible de lui être réclamés par l'aménageur, l'EPCI ou le service public concerné.

Electricité

Les canalisations électriques collectives seront établies en application des normes et règlements en vigueur, de façon à permettre le bon fonctionnement des installations.

Lorsque des postes de transformation et de distribution publique d'électricité seront prévus sur leur terrain ou dans leurs bâtiments (opérations d'habitat groupé notamment), les acquéreurs devront mettre à la disposition du service public, distributeur d'énergie électrique, les terrains ou les locaux nécessaires. L'implantation ou les caractéristiques de ceux-ci devront être établies en accord avec ce service.

Cette mise à disposition, qui se fera dans le cadre des textes réglementaires, fera l'objet de conventions particulières entre le service distributeur et le constructeur.

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

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

En ce qui concerne les branchements et autres canalisations, les prescriptions sont les suivantes :

Branchements aux collecteurs d'égout :

Dans chaque construction, la séparation devra être assurée entre les eaux de pluies (ruissellement des toitures, des cours, drainages, ...), les eaux usées qui, suivant leur nature, devront être soumises au prétraitement prévu par les textes ou le règlement technique, avant leur évacuation dans le réseau collectif.

Branchement aux réseaux électriques :

L'acquéreur aura à sa charge les frais de branchement sur les câbles BT installés par l'aménageur dans ce coffret, ou en attente.

L'acquéreur aura à sa charge les frais afférents au régime "bornes poste" et notamment les contributions d'établissement et câbles de raccordement.

Un poste d'abonné pourra être éventuellement jumelé avec un poste de distribution publique ou d'alimentation de l'éclairage public ou avec un poste d'un autre abonné (en fonction des prescriptions transmises par ERDF lors des travaux primaires de viabilisation de la ZAC).

Lorsque les postes de transformation d'ENEDIS seront prévus sur leur parcelle, et même dans le cas où ces équipements desserviraient plusieurs propriétaires, les acquéreurs devront mettre gratuitement à la disposition des services publics intéressés le terrain nécessaire ou les locaux "ad hoc" répondant aux contraintes techniques qui leur seront notifiées par ENEDIS.

Branchement au réseau gaz :

L'acquéreur aura à sa charge les frais de branchement sur le réseau de distribution de gaz naturel installés par l'aménageur dans ce coffret, ou en attente.

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

Article 26 - Antennes

Les antennes de réception extérieures et les paraboles sont interdites sur les toits, façades et pignons des habitations directement visibles depuis le domaine public ; en revanche, elles peuvent être autorisées sur la construction ou le terrain, à condition de ne pas être visibles des espaces publics. Des dérogations pourront être accordées en cas d'impossibilité, sous réserve de l'accord de l'aménageur de Le Gua.

Article 27 - Ordures ménagères

La collecte des ordures ménagères s'effectue en porte à porte, à l'exception des parcelles situées dans une impasse. Dans ce cas, les déchets en bac ou sac sont à présenter sur l'aire de présentation aménagée en entrée d'îlot, au droit de la voie d'accès.

Article 28 – Boîtes aux lettres

Les boîtes aux lettres sont regroupées en cidex fourni par la Poste. Elles seront attribuées dans l'acte de vente. L'entretien de la boîte aux lettres est à la charge du propriétaire du lot.

Article 29 - Voies de circulation

Pendant la phase voirie provisoire, il est interdit d'encombrer les voies de la ZAC et de gêner la circulation sur celles-ci. Il est notamment interdit de stocker les matériaux des chantiers de constructions individuelles (tas de terres, de calcaire, palettes de parpaings, de tuiles, etc.) sur le domaine public, propriété foncière de l'aménageur.

Article 30 - Stationnement des véhicules en dehors des voies et emprises publiques

- Lots destinés à la construction de maison individuelle :

Il est prévu, par le PLU, l'aménagement sur chaque lot d'une à deux places du midi par logement pour le stationnement.

La position et la surface imposée pour cet emplacement sont indiquées sur le plan de vente et dans le cahier des prescriptions architecturales et paysagères annexé.

Cet emplacement sera réalisé par l'acquéreur, à sa charge, et conformément aux prescriptions du PLU et du cahier des prescriptions architecturales et paysagères relatives au stationnement.

▪ Lots/ilots destinés à des opérations d'habitat groupé :

En matière de stationnement, les acquéreurs seront tenus de se conformer aux prescriptions du PLU et du cahier des prescriptions urbaines, architecturales et paysagères.

La position des places de stationnement non couvertes sera précisée sur un plan joint à la demande de permis de construire (permis groupé).

Article 31 - Entretien des espaces libres

L'acquéreur devra entretenir ses espaces libres en bon état de façon permanente et à ses frais, de manière à conserver le site dans un état satisfaisant et à ne pas nuire à la bonne tenue des terrains voisins.

Concernant la haie paysagère pré-plantée par l'aménageur sur les terrains individuels concernés, le constructeur aura la charge d'entretien (taille notamment) et d'arrosage, puis éventuellement l'obligation de faire remplacer les arbres morts ou détruits. En effet, l'entretien postérieur des plantations ne saurait être considéré comme étant du ressort de la commune.

La même obligation s'impose au terrain avant réalisation des constructions.

Les plantations existantes sur le terrain, indiquées sur le plan de vente devront être entretenues et remplacées en cas de disparition, par le propriétaire.

Article 32 - Servitudes

L'acquéreur sera tenu de subir sans indemnité, toutes les servitudes nécessitées par le passage sur son terrain et, éventuellement, dans les immeubles bâtis, des canalisations publiques, d'eau, gaz, électricité, téléphone, éclairage public, chauffage urbain, égouts, etc., telles qu'elles seront réalisées par les concessionnaires ou pour leur compte.

Article 33 - Tenue générale

Il ne pourra être établi, sur les façades des bâtiments, ni sur les terrains, rien qui puisse nuire à l'esthétisme, à la propreté, au bon aspect, à la tranquillité et à la sécurité des habitants. Il ne pourra, notamment être exécuté aucun travail sur les bâtiments ou sur les terrains qui en modifierait l'aspect ou la fonction, tels qu'ils ont été prévus dans le permis de construire. Il est interdit, à tout propriétaire ou locataire, de louer pour publicité ou affichage ou d'employer soi-même à cet effet tout ou partie du terrain ou des constructions autres que ceux affectés à usage commercial. En tout état de cause, cet affichage devra alors rester discret

Les habitants possédant une piscine extérieure non enterrée auront l'obligation de la ranger hors périodes d'utilisation.

Article 34 - Remise de titres de propriété

L'aménageur réalisateur ne remettra aux acquéreurs aucun ancien titre de propriété mais du seul fait des ventes qui leur seront consenties, les acquéreurs seront subrogés dans les droits dudit aménageur pour se faire délivrer personnellement et à leurs frais tous extraits et expéditions d'actes concernant les parcelles par eux acquises.

Article 35 - Subdivision des parcelles cédées en vue de la construction de

maisons individuelles

Les parcelles sont monofamiliales et indivisibles.

Article 36 - Vente, partage, location des terrains cédés en vue de la réalisation d'une opération d'habitat groupé

Sauf volonté de l'acquéreur ou cas particulier, les terrains ne pourront être vendus par l'acquéreur qu'après réalisation des travaux d'aménagement et de construction tels que prévus au permis de construire. Une attestation par laquelle le constructeur certifie que les plates-formes des voies desservant le terrain, ainsi que les réseaux compris sous celles-ci, ont été réalisés devra être jointe à chacun des actes de vente.

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

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

Article 37 - Réunion de parcelles

La réunion de deux parcelles dans la même main est interdite.

Article 38 - Sinistre - Reconstruction

En cas de sinistre, les reconstructions devront respecter le PLU et les règles administratives en vigueur à cette date. En aucun cas, la SDP attribuée à la parcelle ne pourra être dépassée.

CHAPITRE V :
DISPOSITIONS AFFERENTES A LA FORCE OBLIGATOIRE DES PRESENTES ET A LEURS MODIFICATIONS

ARTICLE 39 – ARTICLE L 311-6 DU CODE DE L'URBANISME

Le présent cahier des charges de cession de terrain est délivré en application de l'article L.311-6 du Code de l'Urbanisme. Il est approuvé par le Conseil Municipal du 17 décembre 2019.

ARTICLE 40 – CONDITIONS DE LA CESSION

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

.....

Le présent Cahier des Charges de Cession des Terrains situés dans la ZAC Champlain est strictement affecté à la première tranche du secteur Champlain, en zone 1AUaz du plan local d'urbanisme de l'aménageur du Gua.

Il a été vu et approuvé par M. le Maire du Gua, le 17/12/2019 (délibération 2019-12-126)

Fait à LE GUA.....

Le 25/12/2020.....

Le Constructeur
(L'acquéreur)

L'aménageur

Le Maire

Poline BROUHARD

SAS GPM IMMOBILIER
BP 29 - Avenue des Fourneaux
17690 ANGOULINS-SUR-MER
Tél. : 05 46 370 300
SIRET 440 902 278 00017



ANNEXE 1 au Cahier des Charges de Cession de Terrains

Répartition de la Surface de Plancher

Un pour être
annexé à la
délibération du
Conseil Municipal
du 17/12/2019
Le Maire,
Polina BROUARD



approuvée par la Mairie du Guéret le 17/12/2019

La présente annexe a pour objet de définir les conditions de cession des lots et îlots du secteur de Champlain au Gua (Charente-Maritime).

Localisation et destination

Les lots et îlots sont repérés sur le schéma d'aménagement. Les lots 1 à 46, ainsi que les terrains réservés à du logement locatif social sont situés en zone 1AUaz du PLU.

Le ou les transformateur(s) ERDF (cf. prescriptions établies par le concessionnaire) seront inclus dans les espaces communs, également en zone 1AUaz.

Répartition de la SDP

La SDP attribuée à chacun des lots 1 à 46 et pour le transformateur est indiquée dans le tableau ci-dessous.

Numéro de lot	Surface terrain	Surface de plancher
1	311 m ²	140 m ²
2	291 m ²	135 m ²
3	287 m ²	135 m ²
4	279 m ²	130 m ²
5	271 m ²	130 m ²
6	263 m ²	125 m ²
7	507 m ²	215 m ²
8	424 m ²	190 m ²
9	407 m ²	183 m ²
10	405 m ²	182 m ²
11	403 m ²	181 m ²
12	400 m ²	180 m ²
13	411 m ²	185 m ²
14	425 m ²	191 m ²
15	434 m ²	195 m ²
16	437 m ²	196 m ²
17	445 m ²	200 m ²
18	443 m ²	199 m ²
19	489 m ²	210 m ²
20	302 m ²	136 m ²
21	310 m ²	140 m ²
22	319 m ²	143 m ²
23	308 m ²	138 m ²
24	305 m ²	138 m ²
25	408 m ²	184 m ²
26	352 m ²	158 m ²
27	345 m ²	155 m ²
28	426 m ²	191 m ²
29	416 m ²	187 m ²
30	413 m ²	186 m ²

31	411 m ²	185 m ²
32	411 m ²	185 m ²
33	626 m ²	240 m ²
34	357 m ²	160 m ²
35 (LLS)	126 m ²	97 m ²
36 (LLS)	127 m ²	97 m ²
37 (LLS)	128 m ²	97 m ²
38 (LLS)	126 m ²	97 m ²
39 (LLS)	126 m ²	97 m ²
40 (LLS)	126 m ²	97 m ²
41	351 m ²	158 m ²
42	263 m ²	130 m ²
43	257 m ²	125 m ²
44	257 m ²	125 m ²
45	466 m ²	205 m ²
46	506 m ²	215 m ²
Transformateur électrique		30 m ²
Total SDP		7368 m ²

Observations : Les surfaces des lots et îlots sont susceptibles d'être modifiées suite au bornage des périmètres de l'opération.

Fait à Le Gua, le 25/08/2020

Le maire /

Poline Brouhars



L'aménageur

SAS GPM IMMOBILIER
 BP 20 - Avenue des Fourneaux
 17690 ANGOULINS-SUR-MER
 Tél. : 05 46 370 300
 SIRET 440 902 278 00017

ZAC Champlain - CAHIER DES CHARGES DE CESSION DE TERRAINS

ANNEXE 2 au Cahier des Charges de Cession de Terrains

Cahier des prescriptions techniques particulières

Un pour être
amené à la délibération
du 17/12/2013

Le Maire,
Roberto Brôunho



Approuvée par la Mairie de Le Gua le 17/12/2013

1. EQUIPEMENTS PUBLICS

L'aménageur réalisera l'ensemble des viabilités, conformément aux études d'avant-projets. Chaque lot constructible sera desservi par une voie publique et pourra être rattaché à un réseau public :

- d'assainissement en eaux usées ;
- d'assainissement en eau de pluie
- d'eau potable ;
- d'électricité B.T. ;
- de téléphone.
- de gaz

2. LIMITES DES PRESTATIONS DUES PAR L'AMENAGEUR ET DEFINITION DES OBLIGATIONS DE L'ACQUEREUR (lots ...)

	A la charge de l'aménageur	Limite de prestations	Pour mémoire : à la charge de l'acquéreur
1 - Préparation du terrain – Terrassements	Rien à l'intérieur du lot	Limite du lot	Tous travaux, notamment débroussaillage, décapage et terrassement. Implantation des constructions et clôture de chantier
2 – Voirie	Chaussée, trottoirs, parkings sur espaces publics	Limite du lot	Aménagement accès automobile et piétons sur la parcelle privative
3 - Assainissement eaux usées	L'aménageur réalise un Branchement eaux usées pour deux lots (Branchements en « Y »)	Regard de branchement	Le constructeur se devra d'exécuter tous travaux de branchement destinés à relier les constructions aux regards de branchement y compris éventuels dispositifs de prétraitement

<p>4. Assainissement eau de pluie</p>	<p>L'aménageur réalise des ouvrages de collectes de eaux de pluies de Voiries de type noue. L'aménageur dirige les eaux de voiries en direction de bassins d'infiltration.</p>	<p>En limite de lots</p>	<p>Le constructeur se devra d'exécuter tous travaux d'infiltration des eaux de la parcelles y compris éventuels dispositifs de prétraitement</p>
<p>5 - Eau potable</p>	<p>Tous travaux d'adduction desservant le lot</p>	<p>Citerneau posé (compteur non fourni)</p>	<p>Travaux de branchements, pose du citerneau et du ou des compteur(s)</p>
<p>6 - Electricité et réseau basse tension</p>	<p>Réseau basse tension sous domaine public et réseau y de branchement jusqu'au coffret en limite du lot</p>	<p>Câblage jusqu'au coffret compris pose du coffret</p>	<p>Tous travaux de raccordement et distribution à l'intérieur du lot. Fourniture et pose du compteur réalisées par ErDF à la demande de l'acquéreur et à sa charge</p>
<p>7 – Gaz Sous réserve de l'accord de GrDF de passer le gaz</p>	<p>Canalisation posée par GrDF et réseau de branchement jusqu'au coffret en limite du lot</p>	<p>Réseau jusqu'au coffret y compris pose du coffret</p>	<p>Tous travaux de raccordement entre la canalisation posée par GrDF et la construction. Travaux réalisés par GrDF à la demande et à la charge de l'acquéreur</p>
<p>8 - Téléphone</p>	<p>L'aménageur réalise un branchement téléphone pour chaque lot</p>	<p>Regard de branchement (boîte 30x30)</p>	<p>Travaux de branchement après le regard FT après demande auprès de France Télécom</p>
<p>9 - Espaces libres</p>	<p>Espaces verts dans le domaine public réalisés par l'aménageur</p>		<p>Espaces privatifs Entretien et arrosage de la haie paysagère pré-implantée par l'aménageur (pas de garantie)</p>

3 - LIMITES DES PRESTATIONS DUES PAR L'AMENAGEUR ET DEFINITION DES OBLIGATIONS DE L'ACQUEREUR (îlots réservés au logement social)

La position des branchements laissés en attente au droit des îlots sera déterminée précisément avec le constructeur de l'îlot au moment du démarrage du chantier.

	A la charge de l'aménageur	Limite de prestations	Pour mémoire : à la charge de l'acquéreur
1 - Préparation du terrain - terrassements	Rien à l'intérieur des îlots	Limite des îlots	Tous travaux, notamment débroussaillage, décapage et terrassement. Implantation des constructions et clôture de chantier
2 – Voirie	Rien à l'intérieur des îlots	Limite des îlots	Aménagement voirie, interne, accès automobile et piétons aux constructions, places de stationnement à l'intérieur des îlots
3 - Assainissement eaux usées et eaux de pluie	L'aménageur réalise un branchement eaux usées par îlot mais aucun branchement eaux	Regards de branchement EU	Le constructeur se devra d'exécuter tous travaux de branchement destinés à relier les constructions au regard de branchement EU , il fera le nécessaire pour la gestion des EP en interne
4 - Eau potable	Tous travaux d'adduction desservant les îlots	Canalisation en attente, citerneaux non fournis et non posés.	Travaux de branchements, pose des citerneaux et des compteurs

<p>5 - Electricité et réseau basse tension</p>	<p>Réseau basse tension sous domaine public et réseau de branchement jusqu'aux coffrets en limite des ilots (emplacements à déterminer au moment du chantier)</p>	<p>Câblage jusqu'aux coffrets y compris pose des coffrets (emplacements à déterminer au moment du chantier)</p>	<p>Tous travaux de raccordement et distribution à l'intérieur des ilots. Fourniture et pose des compteurs réalisées par ENEDIS à la demande du constructeur et à sa charge</p>
<p>6 – Gaz Sous réserve de l'accord de GrDF de passer les réseaux</p>	<p>Canalisation posée par GrDF</p>	<p>Fourreaux de traversée sous chaussée et poses des coffrets (emplacements à déterminer au moment du chantier)</p>	<p>Tous travaux de raccordement et distribution à l'intérieur des ilots. Fourniture et pose des compteurs réalisées par GrDF à la demande du constructeur et à sa charge</p>
<p>7 - Téléphone</p>	<p>Pose des fourreaux téléphone et chambres de tirage sur le domaine public</p>	<p>Boîtes 30x30 en limite des lots (emplacements à déterminer au moment du chantier)</p>	<p>Travaux de raccordement après la boîte 30x30, après demande auprès de France Télécom</p>
<p>8 - Espaces libres</p>	<p>Espaces verts dans le domaine public réalisés par l'aménageur</p>	<p>Limite des îlots</p>	<p>Espaces privatifs</p>



GPAUPE

Cahier des prescriptions

Architecturales, urbaines

Paysagères & environnementales



ZAC DE CHAMPLAIN - LE GUA

CAHIER DES PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES, URBAINES, PAYSAGÈRES ET ENVIRONNEMENTALES

SAINT-PIERRE IMMOBILIER
 Agence des Fourneaux Neufs,
 17690 ANGOULINS-SUR-MER
 Tél : 05 46 370 300
 SIRET 440 902 278 00017

Un jour élyséen
 amené
 du Conseil Municipal de
 17/12/2019



Décembre
 2019



A STUDIO
 ATELIER D'ARCHITECTURE
 D'AMÉNAGEMENT



— **MAÎTRE D'OUVRAGE - AMÉNAGEUR**

GPM Immobilier

Avenue des Fourneaux
17690 ANGOULINS-SUR-MER

— **URBANISTE / CONCEPTEUR
ARCHITECTE CONSEIL / VISA**

3A Studio

109 bis rue Jules Charpentier
37000 TOURS

— **BET VRD / PAYSAGISTE**

GÉOUEST

26 rue J.Y. Cousteau - BP 50352
85009 LA ROCHE-SUR-YON CEDEX

Sommaire

1 - OBJECTIFS ET FONCTIONNEMENT DU CPAUPE	p. 05
2 - PRÉSENTATION DE LA ZAC DE CHAMPLAIN	
3 - PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES DES CONSTRUCTIONS ET ANNEXES	
- Implantation des constructions sur la parcelle / accroches / zones non constructibles...	p. 12
- Volumétrie des constructions / annexes, garage,... / hauteurs / gestion des mitoyennetés	p. 14
- Aspect extérieur des constructions :	
- Toiture / Type de pente / Matériaux autorisés	p. 16
- Façades / Nuancier / Matériaux autorisés	p. 18
- Menuiseries / Nuancier	p. 20
4 - PRESCRIPTIONS SUR L'AMÉNAGEMENT EXTÉRIEUR DES LOTS	
- Les clôtures en limite sur voie et emprise publique :	
- généralités	p. 24
- haies	p. 25
- clôture en bois de type ganivelle	p. 26
- frontage	p. 27
- Les clôtures en limite séparative	p. 28
- Portillons	p. 30
- Intégration des coffrets techniques et boîtes aux lettres	p. 31
- Stationnements / Places de midi / Portail / Matériaux	p. 32
- Les plantations / Palettes végétales	p. 34

LE CAHIER DES PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES, URBAINES, PAYSAGÈRES ET ENVIRONNEMENTALES :

Le CPAUPE regroupe l'ensemble des règles spécifiques à la ZAC de Champlain concernant les constructions et l'aménagement des parcelles. Ces règles complètent le règlement du PLU de LE GUA applicable sur l'ensemble de la commune. L'objectif du CPAUPE est de garantir une cohérence architecturale et paysagère sur l'ensemble de la ZAC. Il permet d'assurer un équilibre entre les constructions d'une même opération par leurs volumes, leurs couleurs ou leurs matériaux. Les prescriptions sur l'aménagement extérieur des lots (clôtures, stationnements,...) préservent la qualité des espaces publics.

FONCTIONNEMENT DU CPAUPE :

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

- > en premier lieu le Plan Local d'Urbanisme (PLU);
- > en second lieu le présent Cahier de Prescriptions Architecturales, Urbaine, Paysagères et Environnementale (CPAUPE) qui reprend les règles du PLU.

Les prescriptions du CPAUPE sont toujours plus restrictives que celles du PLU, qui sont elles plus générales. Lorsqu'une prescription du CPAUPE complète un article du PLU, celui-ci est cité dans un encadré.

Chacune des règles du CPAUPE est détaillée et peut être complétée d'un schéma explicatif ou de photographies. Ces illustrations sont des exemples donnés à titre indicatif. Les mesures qui peuvent apparaître sur certains schémas sont des valeurs réglementaires. Il convient d'adapter chacune des règles en fonction du projet dessiné.

En cas de discordance dans le présent CPAUPE entre règles écrites et références graphiques, l'application des règles écrites sera privilégiée.

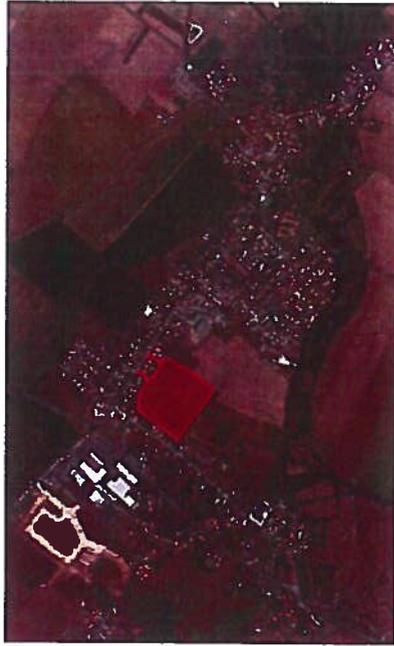
Afin de veiller au respect des objectifs qualitatifs de l'opération d'aménagement, chaque projet sera envoyé à l'architecte de la ZAC qui émettra un avis sur la conformité du projet aux réglementations en vigueur.

Seul un dossier de demande de permis de construire visé par l'architecte pourra être déposé en mairie. Dans le cas contraire, le dossier devra être complété pour obtention du visa.



ARCHITECTE CONSEIL DE LA ZAC :

Milène CATALA-FARRÉ
109 bis rue Jules Charpentier
37000 TOURS
milene.catala@gmail.com
06-72-70-45-00



La ZAC de Champlain est le résultat du travail d'une équipe réunissant architecte, paysagiste et bureaux d'étude voirie et environnement. L'objectif de cette équipe pluridisciplinaire est d'offrir aux futurs habitants un quartier agréable à vivre dans lequel il sera facile de se promener avec des enfants, de circuler en vélo et de s'installer dans les espaces vert.

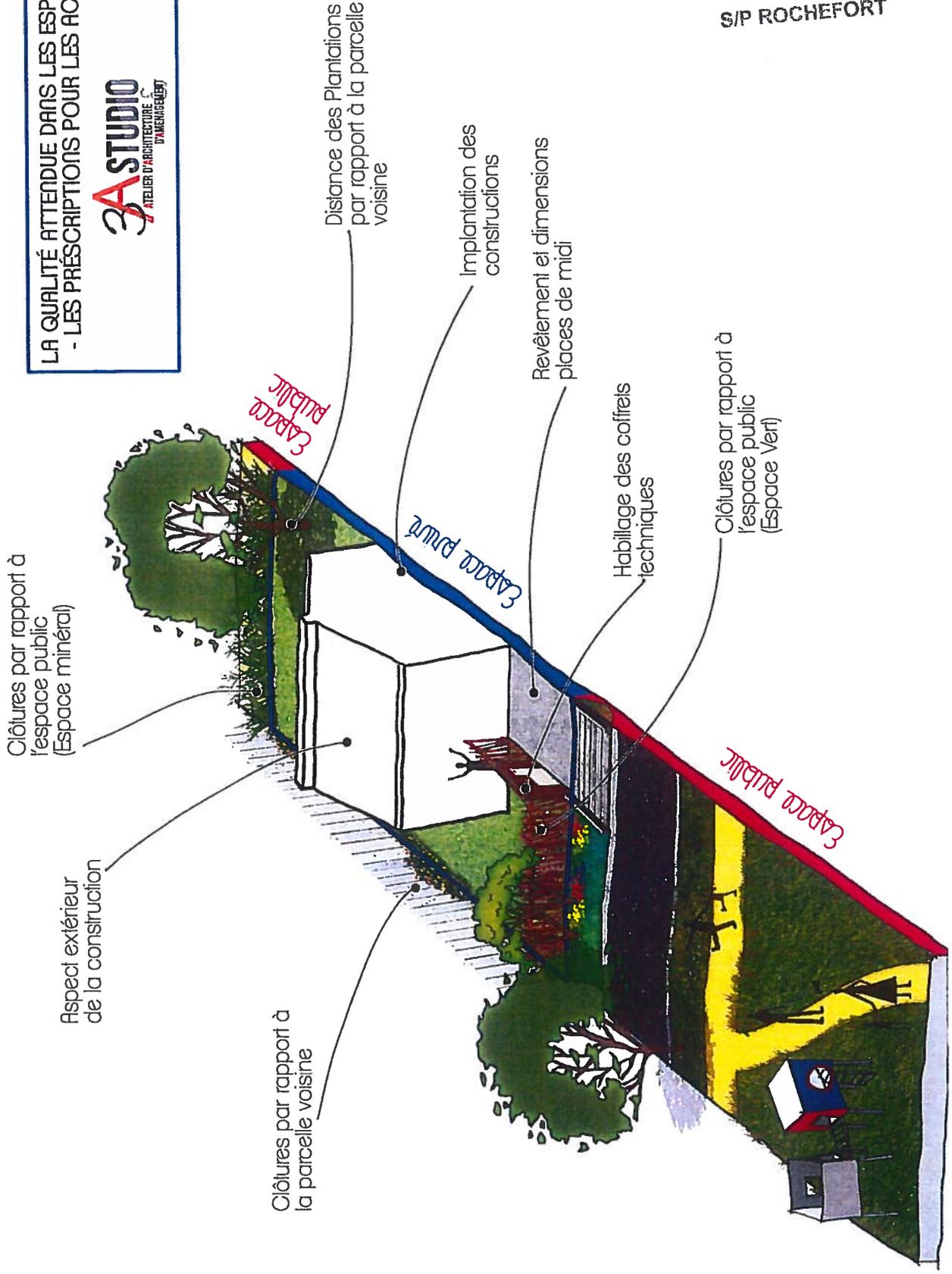
Ce projet propose des rues sécurisées et végétalisées et des placettes aménagées pour les rencontres entre voisins. Cette opération est conçue comme un ensemble, l'objectif : proposer un quartier paisible et attrayant dans lequel on aura envie de se promener et d'investir les espaces publics.

Pour garantir la qualité du futur quartier chaque acquéreur a la responsabilité de sa parcelle. Lorsqu'il conçoit le projet de sa maison il doit prendre en compte son environnement et penser à l'impact de la future construction sur le quartier. Les constructions des habitants doivent s'harmoniser les unes aux autres. De même les aménagements en limite de l'espace public, de type clôture ou place de stationnement, doivent être réalisés avec soin.

Pour guider les futurs habitants dans la réalisation de leur projet, le quartier intègre un ensemble de prescriptions et d'indications concernant les espaces privés que les acquéreurs devront prendre en compte. Elles sont toutes présentées dans ce document et concernent :

- L'implantation de la futur construction sur la parcelle.
- La volumétrie et l'aspect extérieur des constructions, volume principal et annexes.
- Les clôtures en limites séparatives
- Les clôtures par rapport au domaine public
- L'intégration des coffrets techniques
- Le stationnement sur la parcelle
- Les plantations

LA QUALITÉ ATTENDUE DANS LES ESPACES PRIVÉS -
- LES PRÉSCRIPTIONS POUR LES ACQUÉREURS -



REÇU
16 JAN. 2020
S/P ROCHEFORT

La ZAC de Champlain

L'AMÉNAGEMENT DE LA ZAC DE CHAMPLAIN

Le projet de la ZAC de Champlain est à vocation principale d'habitat. Il concerne un site d'environ 6 hectares, classé en zone destinée à l'extension future de la Commune dont l'urbanisation est prévue à court terme (zone AU). Ce futur quartier comptera 120 logements environ. L'aménagement du projet est conçu afin d'apporter une réponse aux enjeux suivants :

- Répondre aux besoins de la population en matière de logements et d'équipements ;
- Attirer de nouveaux habitants, notamment des jeunes ménages, en offrant des habitations de qualité à des prix accessibles ;
- Promouvoir une urbanisation harmonieuse et maîtrisée, assurant la qualité des aménagements (espaces verts, espaces publics, etc.) ;
- Limiter l'impact de l'urbanisation sur l'environnement, en créant des espaces verts déconnectés de l'empreinte automobile et en limitant au maximum l'imperméabilisation des sols ;
- Favoriser la biodiversité, en privilégiant une trame végétale propice à l'accueil de la petite faune et à la conservation des espèces ;
- Inciter à l'utilisation des modes de déplacements doux et alternatifs à la voiture.



ZAC de CHAMPLAIN - Le Gua

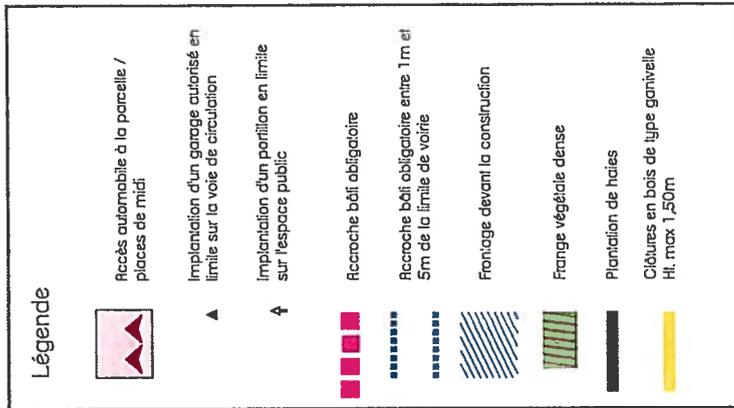
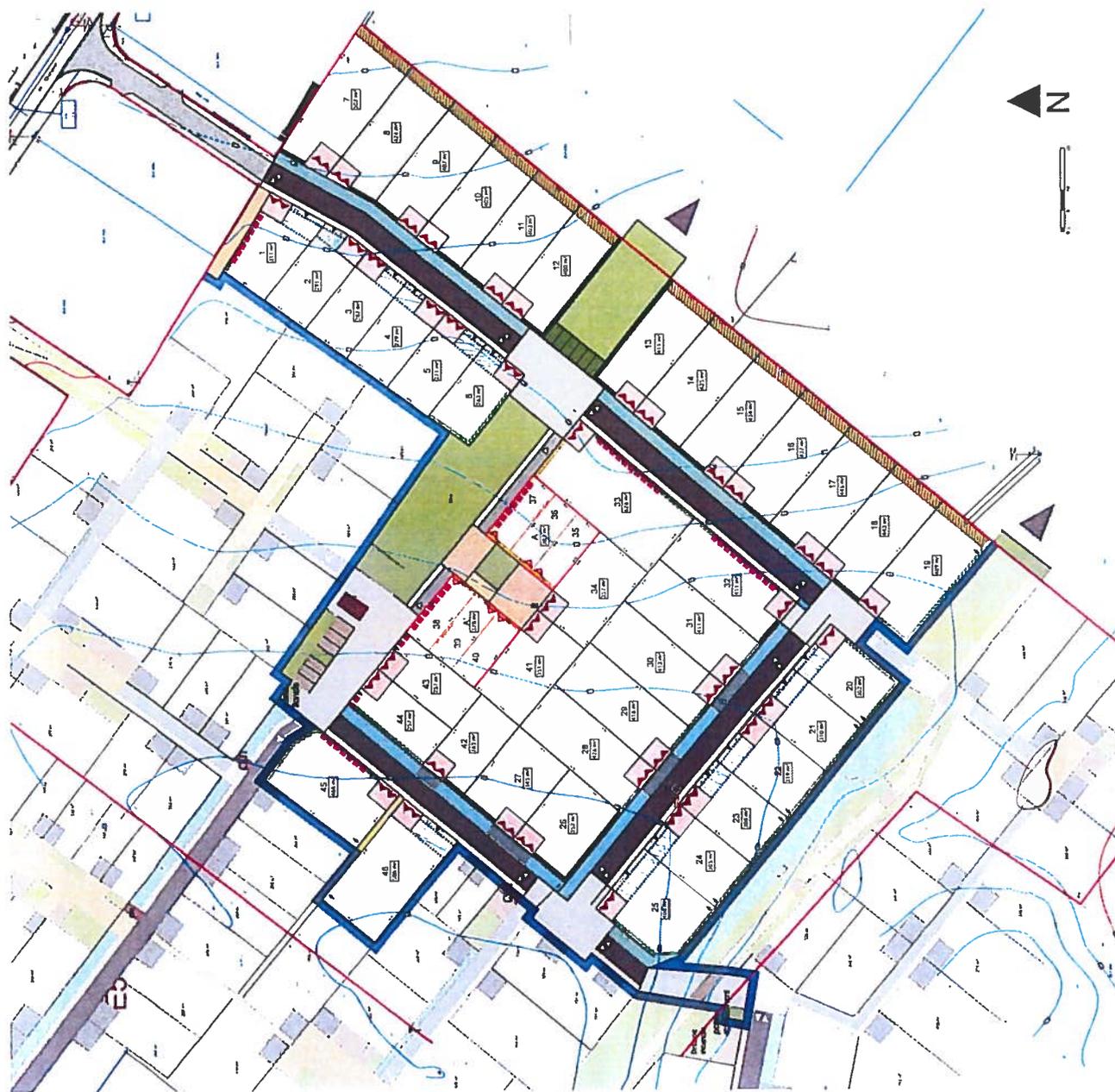




Prescriptions Architecturales

Plan réglementaire

Un plan réglementaire complète les articles du PLU concernant l'implantation des constructions et les types de clôtures. Ce plan tient compte de l'organisation du quartier, de l'orientation des terrains et de leur environnement paysager. Ces prescriptions supplémentaires permettent de guider une implantation de la construction plus appropriée à sa parcelle.



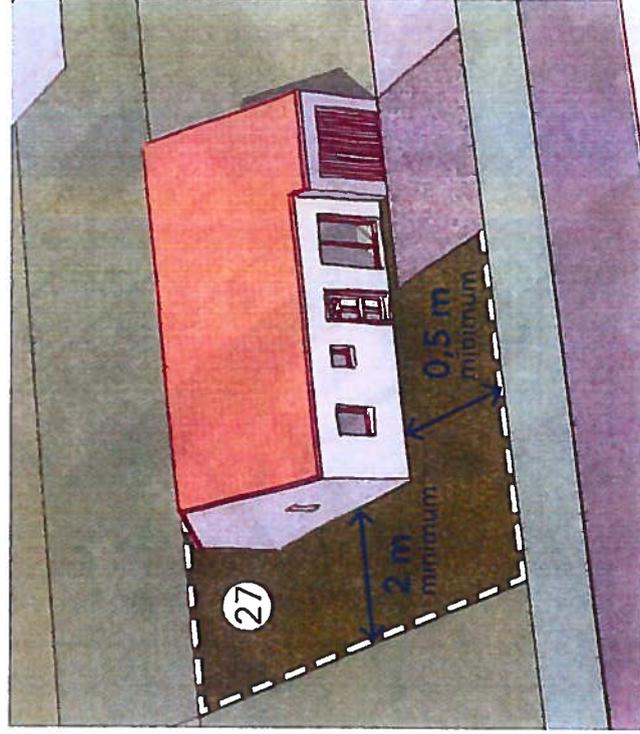
Implantation des constructions sur les terrains

Article AU 6 du PLU - secteur AUz - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Toute construction ou installation sera implantée soit à l'alignement, soit à 0,5 mètre minimum mesuré depuis la limite de l'espace public, et conformément aux dispositions reportées au plan réglementaire du CPAUPE de la ZAC.

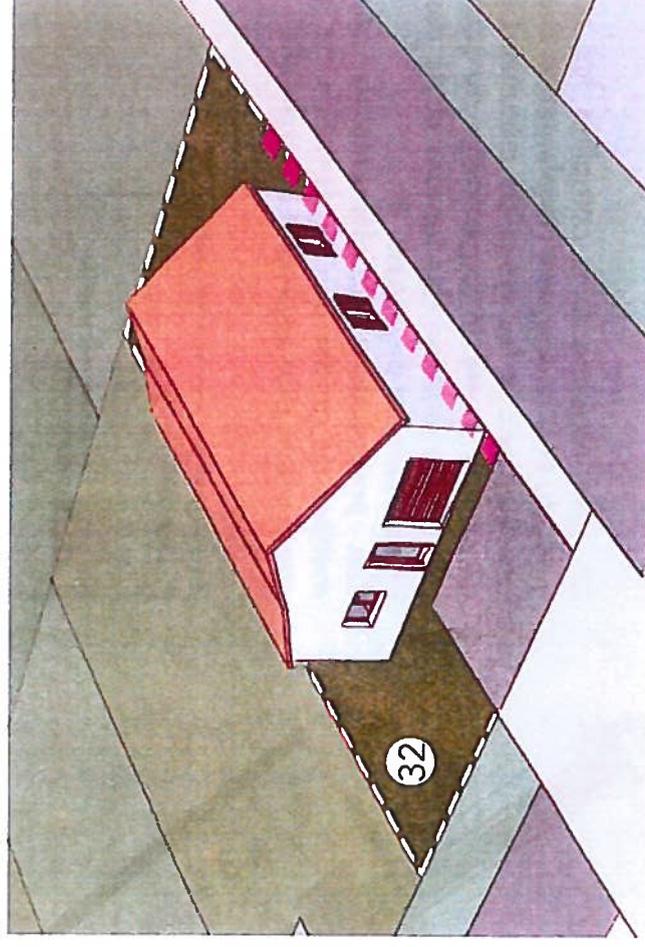
Article AU 7 du PLU - secteur AUz - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent s'implanter soit en limites(s) séparatives(s), soit avec un retrait de 2 mètres minimum, et conformément aux dispositions reportées au plan réglementaire du CPAUPE de la ZAC.

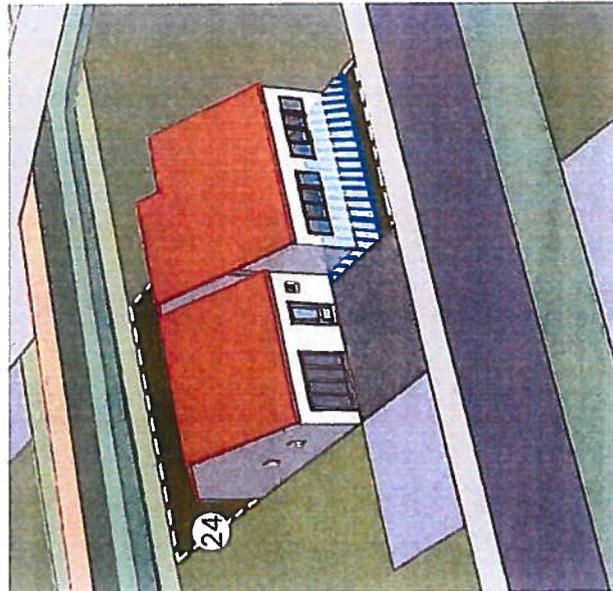


Accroche obligatoire en limite
pour les lots 1, 32, 33, 37 & 38 (sur les macrolots A et A'), 43, 44 et 46.

Une implantation d'un élément bâti en limite sur l'espace public est imposée sur certaines parcelles (autour d'une placette ou le long d'une voie de circulation). Cette accroche permet de créer un cadre bâti et de structurer des endroits spécifiques de l'opération. L'accroche peut être marquée par un pignon, une façade (sur toute la longueur ou sur une partie seulement) ou un garage/annexe.



Cas particulier

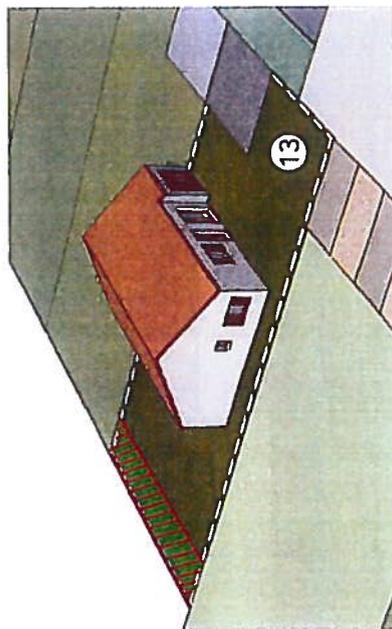
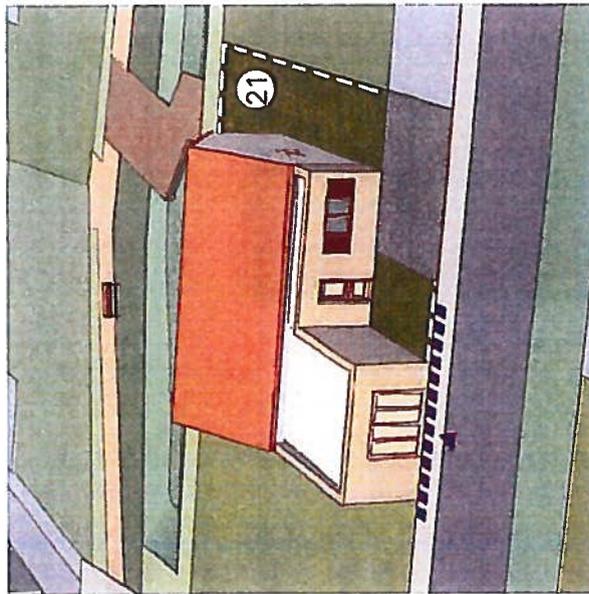


Accroche obligatoire entre 1 et 5 mètres

pour les lots 1 à 6, 20 à 25 et 45
Une implantation d'un élément bâti entre 1 et 5 mètres de la limite sur voie publique est imposée sur certaines parcelles. Cette accroche permet de créer un front bâti le long des voies de circulation. Elle sera complétée par la réalisation d'un frontage (voir p.27) devant la construction.

Implantation d'un garage en limite sur voie possible

pour les lots 1 à 6, 20 à 25, 43 à 46
L'implantation d'un garage est autorisée en limite sur la voie de circulation. L'entrée du véhicule sera prévue depuis cette voie.



Zone non aedificandi

pour les lots 7 à 19

En fond de lot, une bande de 3 mètres est réservée à la plantation d'arbustes et d'arbres. Cette bande est non constructible. Aucune construction (habitation, annexe, garage ou abris de jardin) ne pourra y être implantée.

Une haie dense devra donc y être plantée en limite avec les parcelles agricoles en fond de lot. Elle sera composée d'essences variées et intégrera au moins 3 essences proposées dans l'herbier correspondant. (cf. herbier p.38)

Volumétrie des constructions

Article AU 10 du PLU - secteur AUz - Hauteur maximale des constructions

La hauteur des bâtiments d'habitation est limitée :

- Pour les toitures à pentes : la hauteur ne peut dépasser 8 mètres au faîte mesurée depuis le sol naturel avant travaux ;
- Pour les toitures terrasses : la hauteur ne peut dépasser 6 mètres à l'acrotère hors installations techniques

La hauteur des bâtiments annexes à l'habitation n'excédera pas 4 mètres au faîte ou à l'acrotère.

En cas de sous-sol, la rampe d'accès doit débiter après l'enclave de stationnement non close prévue à l'article 12.

Article AU 11-2 du PLU - secteur AUz - Aspect extérieur des constructions - Seuil

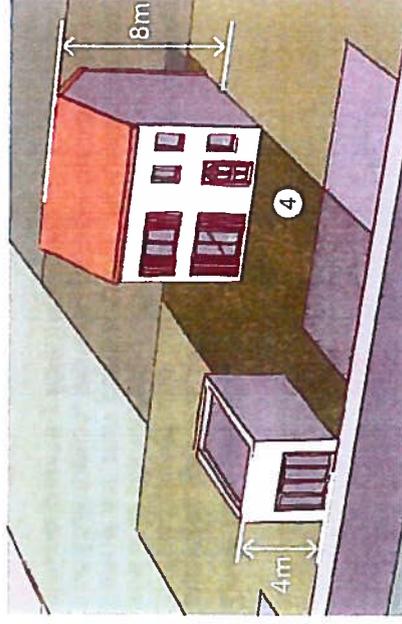
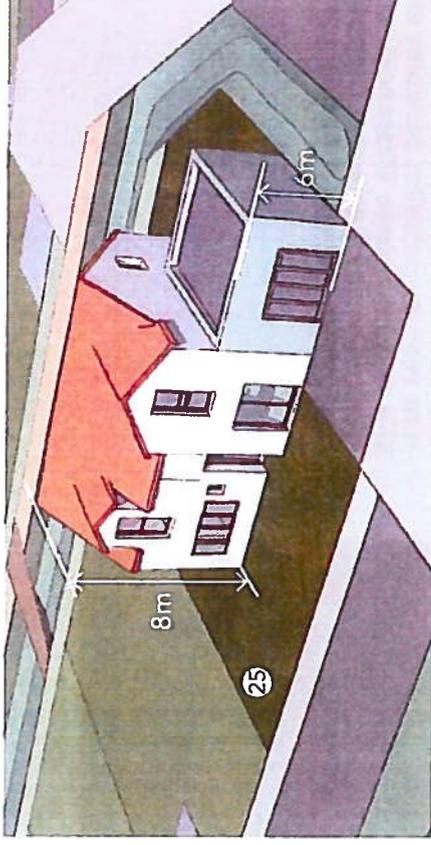
*Le niveau du rez-de-chaussée ne devra pas excéder 0,30m au-dessus du niveau de l'accès automobile du terrain.
Une cote supérieure sera admise si l'écoulement des eaux usées vers l'égout le nécessite. Cette cote sera déterminée par la pente minimale des réseaux.*

* Précisions sur les annexes

Est considérée comme une annexe une construction secondaire de dimensions réduites qui entretient un lien fonctionnel avec la construction principale sans disposer d'accès direct depuis celle-ci.

Abris de jardin

Les abris de jardin seront en bois (toiture et murs). Ils devront respecter des proportions harmonieuses et devront être intégrés aux plantations du jardin et bénéficier d'un écran végétal par rapport à l'espace public.



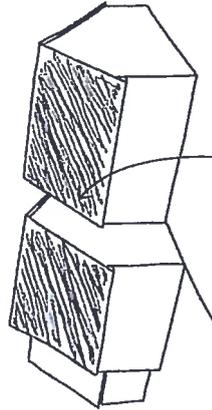
Exemples d'abris de jardin



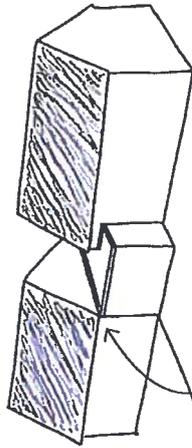
Gestion de la mitoyenneté

Pour favoriser une meilleure occupation des parcelles l'implantation des constructions en limite séparative est vivement conseillée.

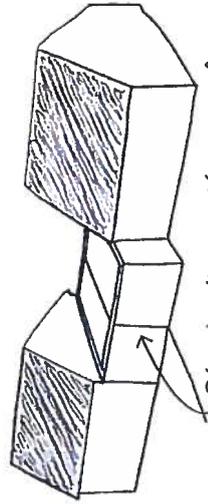
Dans le cas de constructions mitoyennes sur une même propriété ou sur 2 propriétés contiguës, on prendra soin de concevoir des liaisons cohérentes. En cas de mitoyenneté, la première des constructions constituera la référence ou la contrainte de base lors de l'envoi du permis à l'architecte conseil.



Gérer la mitoyenneté par une pente de toiture identique



Gérer la mitoyenneté par l'alignement de l'acrotère et de l'égoût du toit



Gérer la mitoyenneté par un même style de construction



Toitures

Article AU 11-3 du PLU - secteur AUz - Aspect extérieur des constructions - Les toitures

La toiture de la construction principale peut aller de deux à quatre pentes comprises entre 28 et 35%.

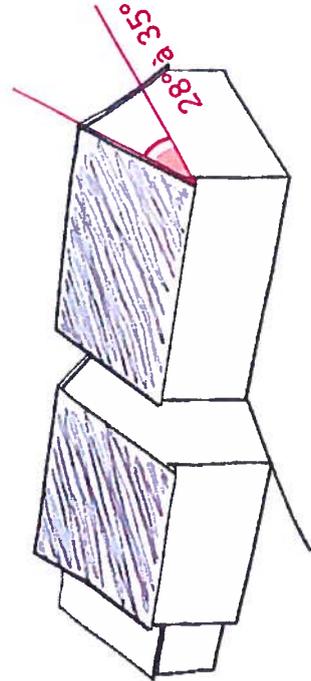
Les débords de toit seront limités à 30 cm du nu du mur.

Le matériau de couverture sera en tuiles de terre cuite non vernissées, de type tuile canal, canal-océane, romane-canal. Les tuiles de teinte orangée ou de couleur noire sont autorisées. Les tuiles plates sont interdites.

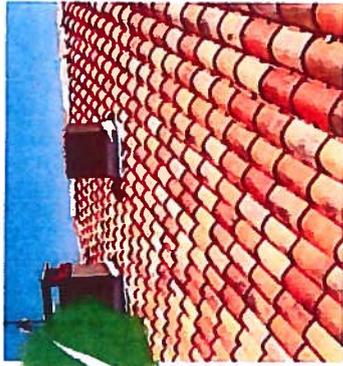
Des toitures différentes pour les annexes et corps secondaires peuvent être admises (courbe, terrasse, monopente, etc.) sous réserve que la composition architecturale d'ensemble soit cohérente et maîtrisée.

Dans le cas d'un projet d'architecture contemporaine, la toiture terrasse intégrale est autorisée, à condition de rechercher un jeu de volumes, d'éviter les blocs et d'associer au moins trois volumes bâtis.

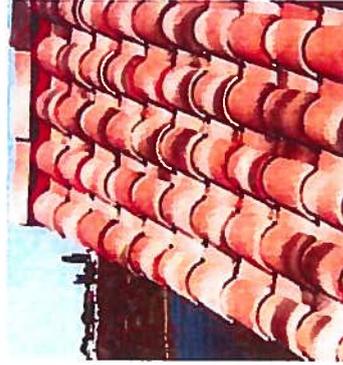
Les toitures terrasses de tout type devront être traitées avec autant de soin que les façades verticales. Les toitures terrasses inaccessibles végétalisées sont vivement recommandées. La partie minérale des toitures terrasses sera traitée avec soin et constituée d'un revêtement approprié (carrelage, dalles sur plots, caillebotis bois, protection dure,...)



Matériaux autorisés pour les toitures :



Tuiles en terre cuite de type canal



Tuiles en terre cuite de type romane-canal

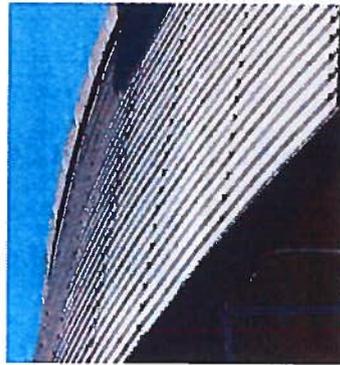


Tuiles canal de couleur noire

Matériaux autorisés pour les toitures courbes ou terrasse des annexes et corps secondaires :



Zinc

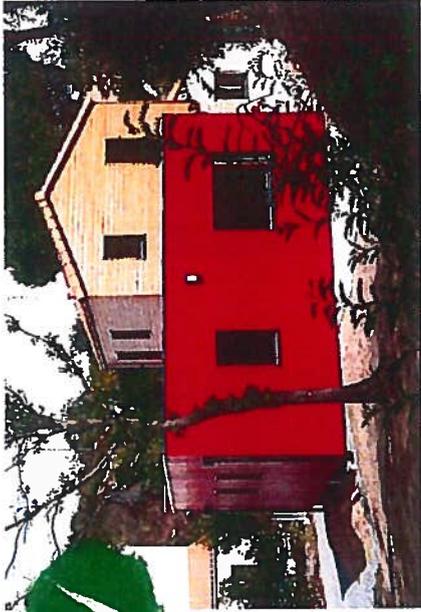


Bac acier



Toiture végétalisée

Volumes des constructions



Toiture courbe sur la construction principale



La toiture de la construction principale peut aller de deux à quatre pentes. Les annexes et corps secondaires peuvent être différents (courbe, terrasse, monopente ...)
 Dans le cas d'un projet d'architecture contemporaine, la toiture terrasse intégrale est autorisée, à condition de rechercher un jeu de volumes et éviter les blocs.



Toitures mono pente sur les constructions principales

Façades

Couleurs

Afin de marquer l'identité de ce nouveau quartier, le parti pris proposé est de rendre obligatoire l'emploi d'une couleur soutenue sur chaque logement. Cette couleur sera à choisir dans les nuanciers qui suivent et pourra être employée soit :

- sur les volets battants ou coulissants de la maison (nuancier 4)
- sur une façade ou un volume secondaire de la maison (nuancier 2)

Si une couleur est appliquée en façade, dans ce cas, les volets pourront être de couleurs neutres (nuancier 3) ou identiques. L'usage de plusieurs couleurs est autorisé sous réserve d'un échange et de l'accord de l'architecte conseil.

Si les teintes et matériaux de façades utilisés sont neutres (nuancier 1) sur toute la construction, l'emploi d'une couleur vive est obligatoire sur les volets (nuancier 4).

Si une tonalité contrastante d'enduit ou de bardage est utilisée, elle sera soit sur un volume secondaire (garage, extension,...) soit pour couvrir du sol au sommet un pan de mur. Les bandeaux ou encadrements de fenêtrage colorés sont interdits.

Matériaux

Les matériaux doivent être choisis pour leur qualité, leur bonne tenue au vieillissement et leur aspect satisfaisant. Les façades de la construction principale seront recouvertes d'un enduit ou d'un bardage en bois. La teinte de ces façades sera choisie dans le nuancier. L'utilisation, en façade, de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage et l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (brique creuse, parpaing, carreaux de plâtre, etc...) est interdite.

Concernant les annexes, outre les matériaux d'usage traditionnel localement en élévation (maçonnerie enduite, de type bardage bois...), peuvent être utilisés des bardages (en Zinc, bardage métallique ou «Trespa») sous réserve d'être teintés avec des couleurs du nuancier.

Matériaux autorisés pour les façades de la construction principale



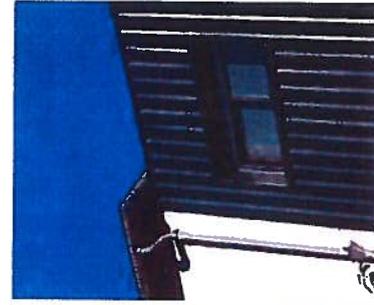
Enduit

Bardage bois naturel ou teint dans une couleur du nuancier

Matériaux supplémentaires autorisés pour les façades des corps secondaires / annexes



Bardage Zinc



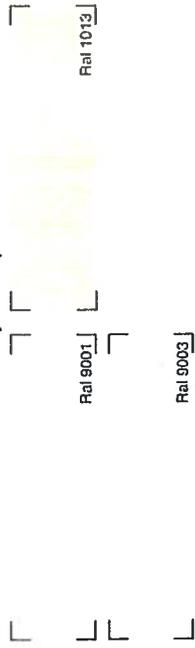
Bardage métallique



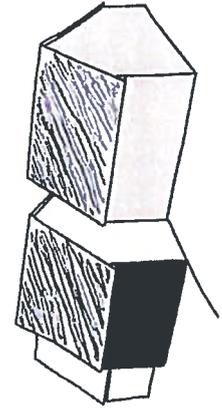
Bardage en composite bois-résine de type «Trespa»

Teintes pour les enduits de façade :

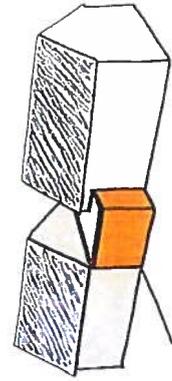
Nuancier 1 - Couleurs principales :



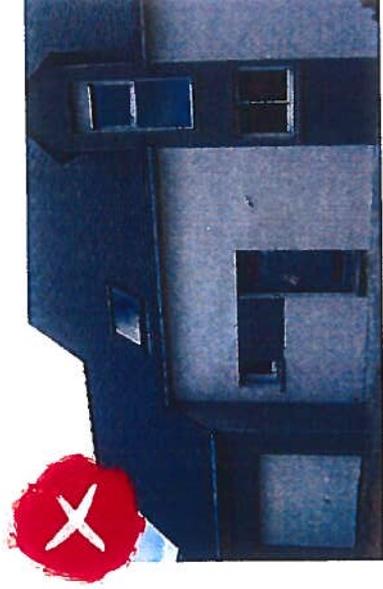
Nuancier 2 - Couleurs secondaires :



Tonalité contrastante sur un pan de mur



Tonalité contrastante sur un volume secondaire



Bandeaux de couleur autour des fenêtres

Menuiseries et volets

Généralité

Les ouvertures doivent être réalisées en harmonie avec l'aspect général des façades et de la toiture du bâtiment. Le PVC est interdit pour les portes de garage, portes d'entrée et de service et pour les volets. Les portes de garage seront à lames verticales ou horizontales, sans motif et sans ouverture. Les ouvertures et baies principales seront de hauteur similaire ou bien accordées avec celles des bâtiments mitoyens. Un alignement des menuiseries d'un étage à l'autre sera recherché. Les ouvertures les plus grandes seront orientées Sud.

Ouverture des façades sur emprise publique

Afin d'éviter les murs aveugles, tout pignon ou façade tourné vers une emprise publique devra être travaillé, notamment par la présence d'ouvertures (fenêtres, porte...). Est imposé la réalisation d'au moins une fenêtre de dimensions minimum de 0,90 x 0,90 mètre.

Volets obligatoires

Les volets battants ou coulissants sont obligatoires pour les fenêtres de dimensions supérieures à 0,85 x 0,85 mètre et visibles depuis l'espace public. Les baies vitrées d'une largeur supérieure à 1,50 mètre peuvent être dispensées de volets battants ou coulissants si sur la même façade une autre fenêtre en est pourvue.

Les matériaux autorisés pour les volets battants ou coulissants sont l'aluminium, le bois, le composite ou tout métal inoxydable.

Les coffres de volets roulants sont à intégrer dans le mur et ne doivent pas être visibles depuis l'extérieur.

Couleur

La couleur des menuiseries et des volets roulants doit être choisie dans les nuanciers 3 ou 4.

La couleur des volets battants ou coulissants doit être choisie dans le nuancier et en fonction de la couleur des façades de la construction.

La couleur de la porte d'entrée sera identique à celle des volets ou celle du mur coloré (cf p.18).

L'usage de plusieurs couleurs est autorisé sous réserve d'un échange et de l'accord de l'architecte conseil.

Teintes pour les menuiseries et les volets :

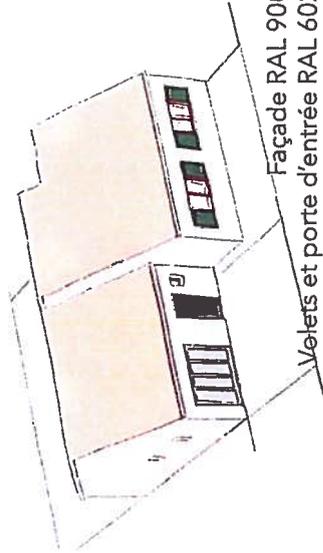
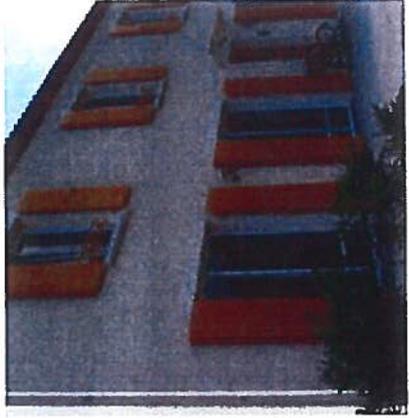
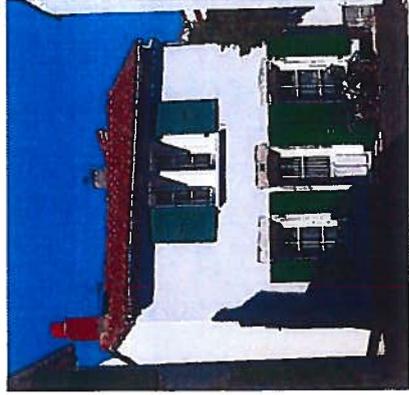
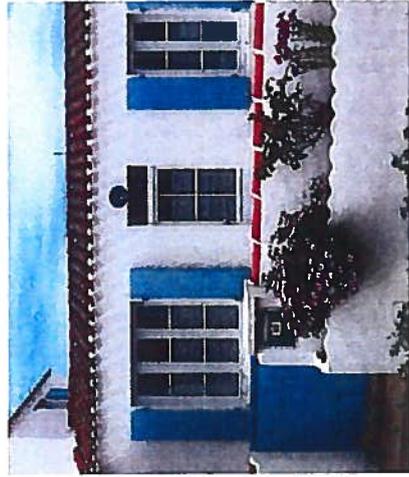
Nuancier 3 :



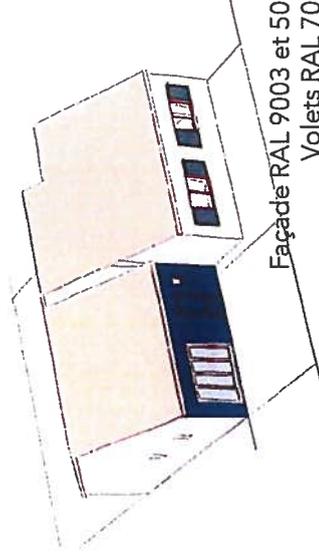
Nuancier 4 :



Façade blanche et volets colorés



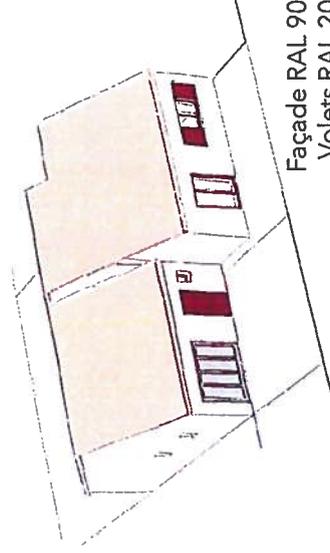
Façade RAL 9003
Volets et porte d'entrée RAL 6021



Façade RAL 9003 et 5023
Volets RAL 7000
Porte d'entrée RAL 5023



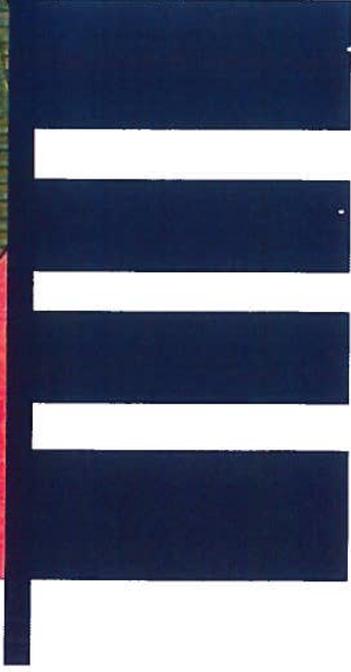
Façade colorée et volets gris



Façade RAL 9003
Volets RAL 2001

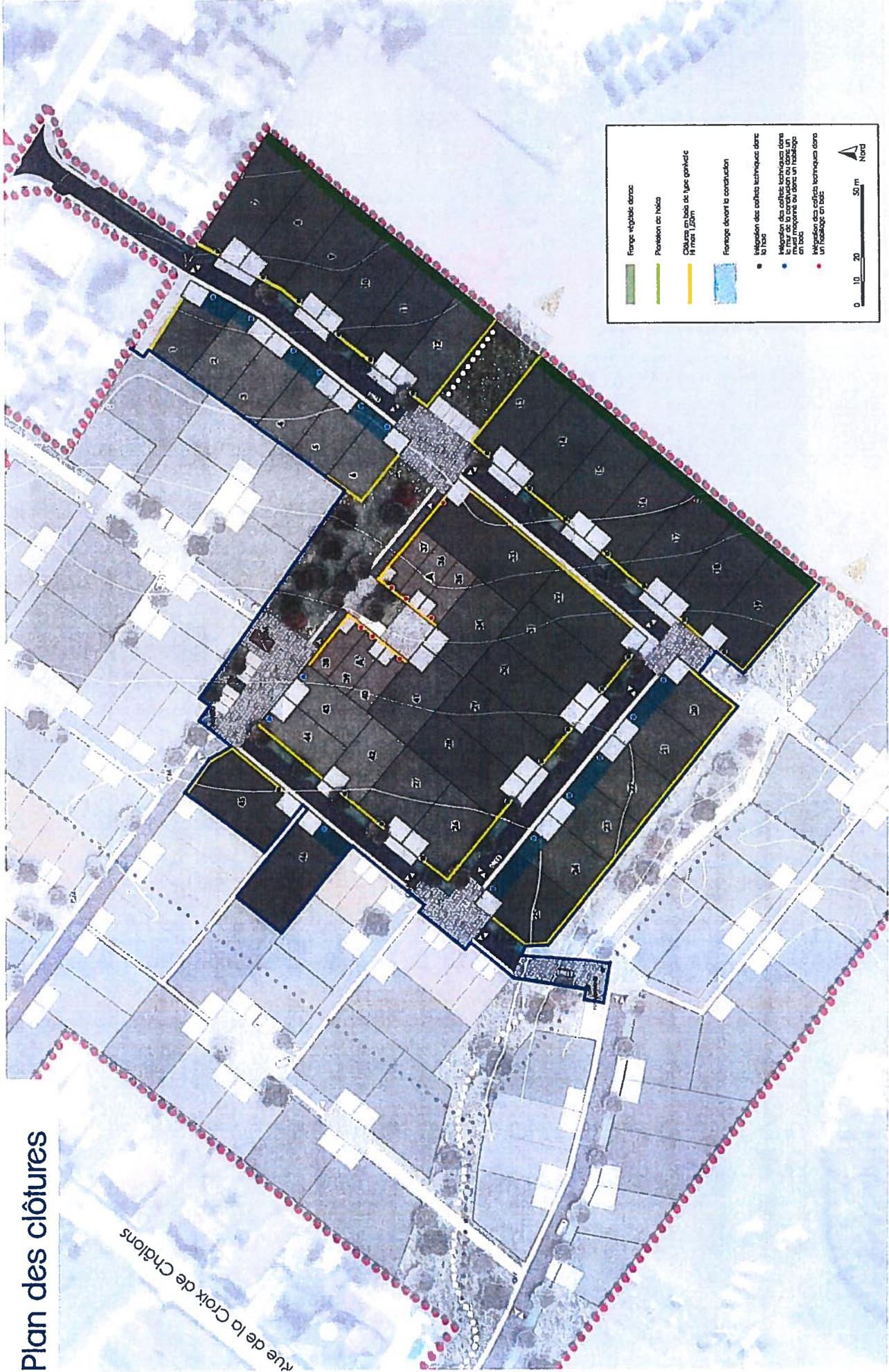


Prescriptions sur l'aménagement extérieur des lots



Plan des clôtures

rue de la Croix de Châlons



Clôtures en limite sur voie et emprise publique

Article 11 - 5 du PLU - secteur AUz - Aspect extérieur des constructions

- Les clôtures

Les clôtures devront être réalisées conformément aux dispositions reportées au plan réglementaire du CPAUPE de la ZAC.

Sur les limites par rapport aux voies et emprises publiques les clôtures doivent être constituées soit :

- de haies vives doublées ou non de grillages de 1,5m maximum,
- de clôtures en bois simple (type ganivelle), ou de clôtures occultantes en matériau majoritairement bois.

De manière générale :

Les clôtures en PVC et en plaques béton sont interdites.

Les murs de clôtures devront être enduits. Les enduits seront de même nature et de même aspect que ceux de la construction principale.

Les grillages sont obligatoirement doublés de haies vives et seront de type gaiva simple torsion ou de type «grillage à mouton», avec piquets métalliques ou bois.

Les grillages de couleur verte sont interdits.

Dans tous les cas, les haies sont limitées à 1,80 m de haut.



Généralités

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Si l'acquéreur souhaite clore son terrain, toutes les clôtures envisagées doivent être déclarées dans le permis de construire.

Conseil

Afin de conserver l'humidité (fraîcheur) et limiter le développement des mauvaises herbes, il est conseillé de mettre en place, sur quelques centimètres, un paillage végétal (non résineux) au pied des végétaux, sans étouffer le collet.

Ce paillage peut être composé de toile biodégradable, pailles, fougères, paillettes de chanvre, de lin, fibre de bois...

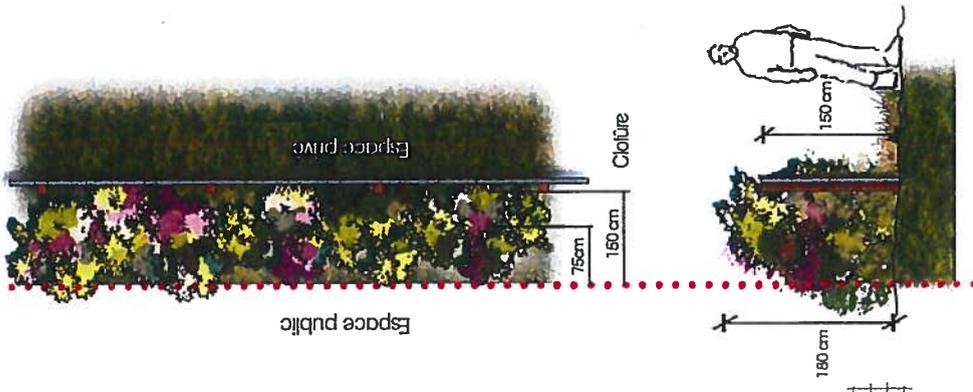
Haies

Haie vive en limite d'emprise publique :

Pour les lots 1, 6 à 33, 42, 44 et 45

Les acquéreurs ont l'obligation de planter une haie en limite de leur parcelle avec une emprise publique. Ces haies seront composées d'essences variées et intégreront au moins 3 essences proposées dans l'herbier du CPAUPE (page 36). La haie doit être inférieure à 1,80m de hauteur et être implantée à 75 cm de la limite parcellaire.

Les haies pourront être doublée d'une clôture qui sera implantée derrière les arbustes, côté espace privée, à 1,50 mètres de la limite de parcelle. Il pourra s'agir d'une clôture en bois de type ganivelle ou d'une clôture composée d'un grillage de type galva simple torsion ou «grillage à mouton». Cette clôture ne devra pas dépasser 1,50m de hauteur.



Grillage à mouton



Grillage galva simple torsion

Clôtures en bois - type ganivelle

Pour le lot 33 et l'ilot A et A'

Une clôture en bois de type ganivelle devra être implantée sur les limites indiquées sur le plan réglementaire et le plan des clôtures. Ces ganivelles seront implantées sur la limite de parcelle et ne devront pas dépasser 1,20m de hauteur.

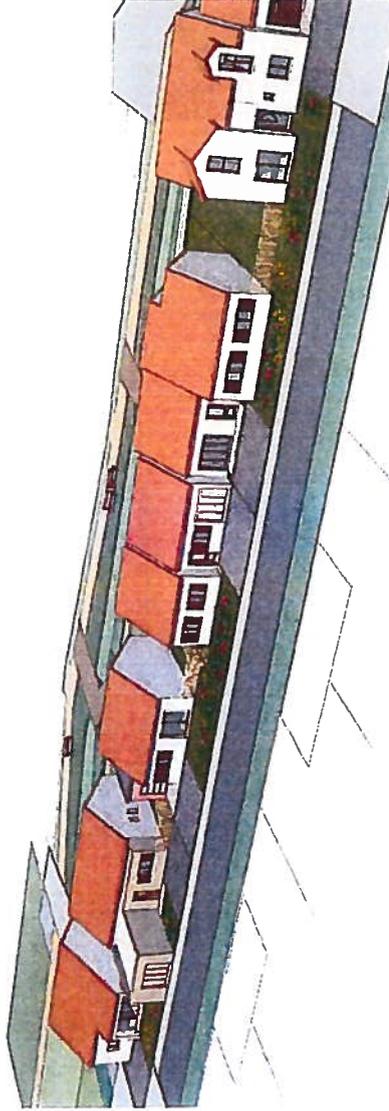
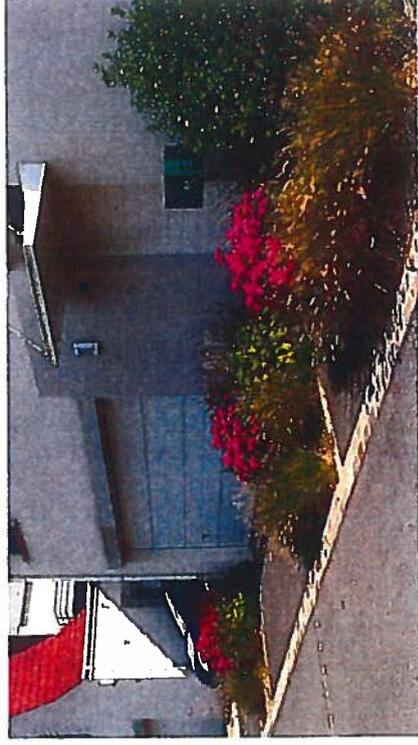


Frontage

Obligatoire pour les lots 1 à 6, 20 à 25 et 46

Le frontage est une surface non close de la parcelle située entre la limite de l'espace public et la façade sur rue de la construction. Cette surface peut être plantée d'une simple pelouse ou d'une association de petits arbustes et d'herbacées adaptés au sol et à l'exposition.

Sur les parcelles signalées, les acquéreurs devront créer un frontage devant leur construction. L'implantation de la construction définit la largeur du frontage. Si la construction est implantée à 3 mètres de la voie, le frontage sera de 3 mètres. Si une clôture est souhaitée par l'acquéreur, elle sera positionnée à l'alignement de la façade.



Clôtures en limite séparative

Article 11 - 5 du PLU - secteur AUz - Aspect extérieur des constructions

- Les clôtures

Les clôtures devront être réalisées conformément aux dispositions reportées au plan réglementaire du CPAUPE de la ZAC.

Sur les limites séparatives les clôtures doivent être constituées soit :

- de murs pleins de 1,80m de hauteur maximum,
- de grillages de 1,5m maximum doublés de haies vives,
- de clôtures occultantes en matériau majoritairement bois.

De manière générale :

Les clôtures en PVC et en plaques béton sont interdites.

Les murs de clôtures devront être enduits. Les enduits seront de même nature et de même aspect que ceux de la construction principale.

Les grillages sont obligatoirement doublés de haies vives et seront de type galva simple torsion ou de type « grillage à mouton », avec piquets métalliques ou bois.

Les grillages de couleur verte sont interdits.

Dans tous les cas, les haies sont limitées à 1,80 m de haut.

Généralités

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Si l'acquéreur souhaite clore son terrain, toutes les clôtures envisagées doivent être déclarées dans le permis de construire.

Des plantes grimpantes peuvent remplacer les haies pour réduire la place occupée par les végétaux sur les petits terrains. Si utilisées comme brise vue, attention aux essences qui sont caduques. (cf. herbier p.37)



Clôtures en limite séparative

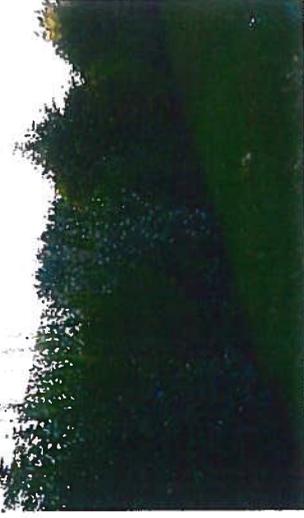
Murs plein Ht. 1,80m



Clôtures occultantes en bois



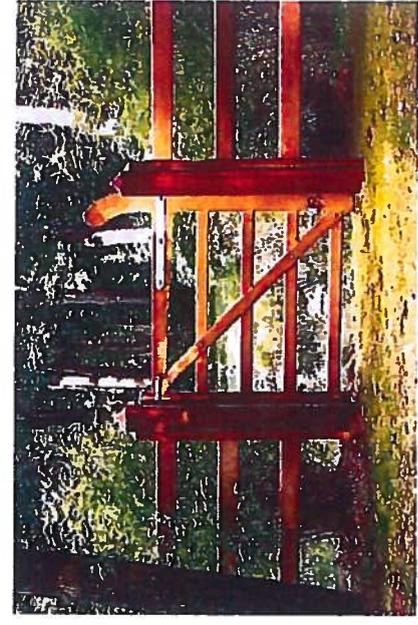
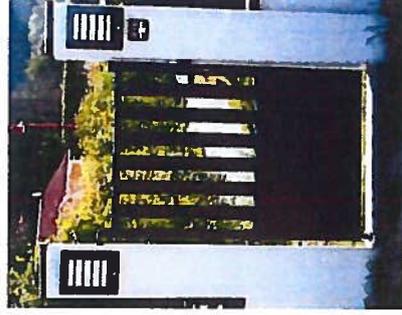
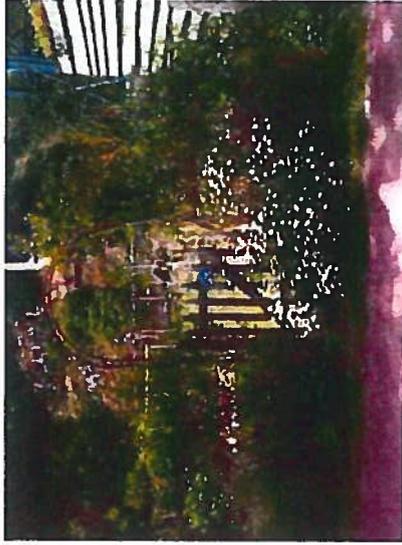
Grillage doublé d'une haie



Portillons

Pour les lots 19 à 25, 45 et 46

Pour les lots bordant les venelles et les espaces verts un accès direct piéton devra être créé à l'emplacement indiqué au plan réglementaire pour encourager l'utilisation des sentiers piétons. En fonction du projet de la construction, un emplacement différent peut être proposé dans le permis. L'emploi de portillons en bois ou métal est recommandé. Il doit être de qualité, simple et proportionné à l'usage.



Intégration des coffrets techniques

L'intégration des coffrets de branchement devra être prévue par les acquéreurs.
Pour les lots disposant d'une haie en limite sur voie public, les coffrets y seront insérés.

Pour les lots concernés par un frontage, les coffrets devront être intégrés dans un élément maçonné, de même matériaux et de même teinte que la construction principale, ou dans un habillage bois. Pour les lots dont une implantation du garage est possible en limite sur voie, les coffrets pourront être intégrés dans la construction.

Lorsque la clôture en limite sur voie est en ganivelle, les coffrets seront intégrés dans un habillage bois.

Ce mobilier sera installé en limite de l'aire de stationnement et de la voie publique. Il devra rester accessible. Les poubelles pourront être stockées derrière ce mobilier.

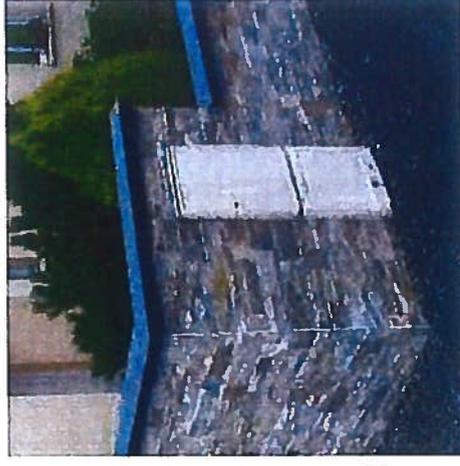


Intégration des coffrets techniques dans un habillage bois



Intégration des coffrets techniques dans la haie

Intégration des coffrets techniques dans un habillage bois



Intégration des coffrets techniques dans un muret maçonné

Accès aux lots

Article 12 du PLU - secteur AUz - Obligations en matière d'aires de stationnement

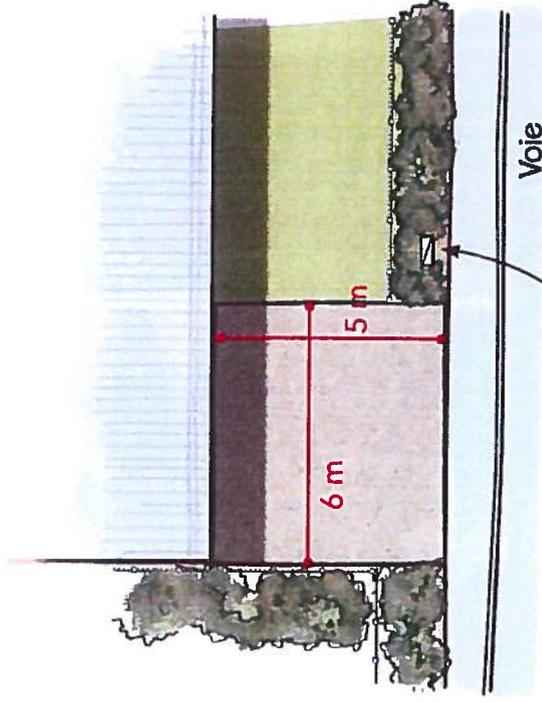
Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations sera assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Il est exigé :

- Pour les habitations individuelles : 2 places par logement.
Une enclave de stationnement non close doit être réalisée dans le prolongement de l'accès véhicule afin de permettre le stationnement de deux véhicules légers, conformément aux CPAUPE de la ZAC. Cette enclave de stationnement doit présenter une dimension de 5mx5m minimum. Tout stationnement supplémentaire devra être géré à l'intérieur de la parcelle.

- Pour les opérations d'habitations groupées : 1 place par logement.
Une enclave de stationnement non close doit être réalisée dans le prolongement de l'accès véhicule, afin de permettre le stationnement d'un véhicule léger, conformément aux CPAUPE de la ZAC. Cette enclave de stationnement doit présenter une dimension de 5mx2,5m et devra tenir compte de la réglementation relative aux places PMR le cas échéant. Tout stationnement supplémentaire devra être géré à l'intérieur de la parcelle.

Les aires de stationnement et les accès à la construction devront être réalisés en matériaux poreux et perméables.



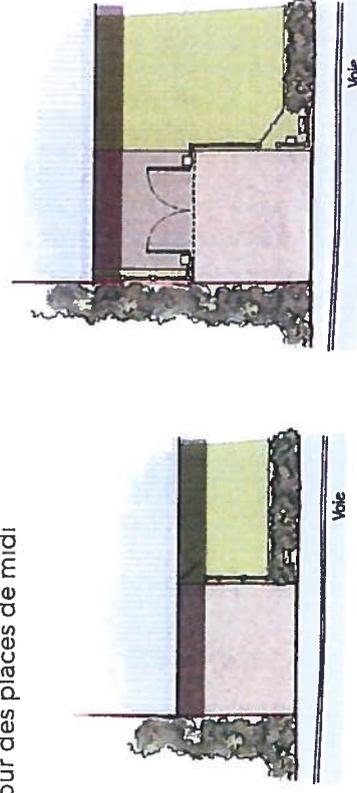
Intégration des coffrets dans la haie ou dans un mobilier (p.31)

L'aire de stationnement :

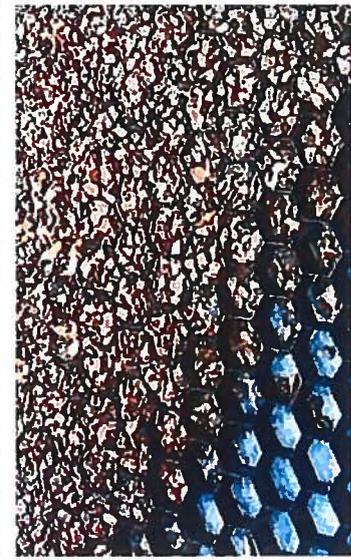
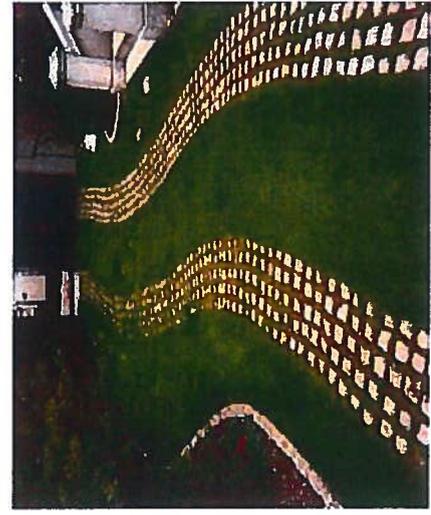
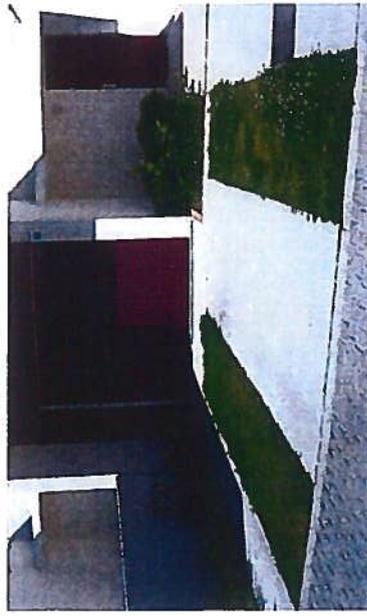
Deux places de stationnement sont prévues sur chacune des parcelles. L'emplacement de ces places est indiqué sur le plan réglementaire. Toute construction est interdite sur cet emplacement. Ces places auront une largeur de 6m pour une longueur de 5m .

Ces places devront rester non closes en limite de voirie pour éviter les stationnements gênants sur la voie publique. Lorsque les places de midi de deux parcelles voisines sont mitoyennes, la limite entre ces deux aires de stationnement devra également rester non close. Si un portail est souhaité, il sera implanté à 5m de la voie, derrière les places de midi.

Exemple d'implantation des clôtures autour des places de midi



Matériaux autorisés pour les places de midi



Plantations

Article 13 du PLU - secteur AUz - Obligations en matière d'espaces libres et de plantations

Les espaces libres correspondent à la surface du terrain non occupé par les constructions, les aires de stationnement ainsi que les aménagements de voirie ou d'accès. Ces espaces libres, notamment les terrasses, doivent être traités en matériaux perméables ou poreux.

Les espaces extérieurs privatifs participent à la structuration et à l'identité de la Zac de Champlain. Les aménagements de clôtures ou les espaces non clos sont porteurs de la cohérence d'ensemble du quartier. Les espaces libres sont à végétaliser en respectant les motifs paysagers existants au sein et aux abords de la parcelle.

La plantation d'un arbre minimum est obligatoire pour chaque parcelle.

Les haies mono-spécifiques de persistants « exotiques » (ex : cyprès de Leyland, thuyas, lauriers palme, ...) sont interdites.



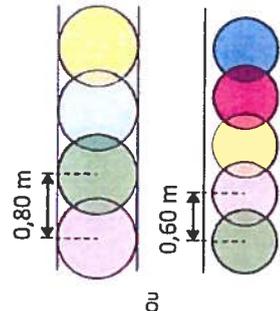
Rappel du code civil :

Il faudra que les arbres, arbustes et arbrisseaux soient plantés à une distance minimale de 0,50 mètre si leur hauteur ne dépasse pas 2 mètres ; au delà de cette hauteur, ils devront être plantés à une distance minimale de 2 mètres.

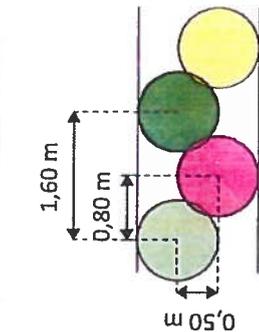
QUELQUES CONSEILS

DISTANCES DE PLANTATION

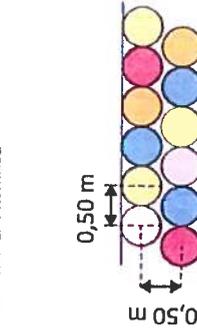
HAIES ET GRIMPANTES À L'AVANT DES HABITATIONS



HAIES EN LIMITE DE PARCELLES AGRICOLES



PLANTATION EN FRONTAGE



ENTRETIEN

PAILLAGE

Afin de conserver l'humidité et limiter le développement des mauvaises herbes, il est conseillé de mettre en place, sur quelques centimètres, un paillage végétal (non résineux) au pied des végétaux, sans étouffer le collet.

TAILLE DES ARBUSTES ET ARBUSTES

La taille se fait généralement soit à la sortie de l'hiver avant la reprise de végétation, soit après la floraison, en fonction des végétaux.

TAILLE DES VIVACES

La taille se fait après la floraison des végétaux.

Herbier - Arbres isolés à planter sur la parcelle



Arbre de Judée
Cercis siliquastrum
Feuillage caduc
Hauteur : 10 m
Largeur : 10 m
Floraison rose
en Avril



Cornouiller mâle
Cornus mas
Feuillage caduc
Hauteur : 5 m
Largeur : 5 m
Floraison jaune
de Février à Mars



Figurier
Ficus carica
Feuillage caduc
Hauteur : 4 m
Largeur : 4 m
Fruits de Août à Septembre



Cytise commun
Laburnum anagyroides
Feuillage caduc
Hauteur : 8 m
Largeur : 8 m
Floraison jaune
de Mai à Juillet



Lilas des Indes
Lagerstroemia indica
Feuillage caduc
Hauteur : 5 m
Largeur : 4 m
Floraison rose, violette,
blanche
de Juillet à Septembre



Pommier
Malus domestica
Feuillage caduc
Hauteur : 4 m
Largeur : 4 m
Floraison blanche rosée
en Avril
Fruits de Septembre à
Octobre



Prunier / Mirabellier
Prunus domestica
Feuillage caduc
Hauteur : 4 m
Largeur : 4 m
Floraison blanc rosé
En Avril
Fruits de Août à Septembre



Pêcher
Prunus persica
Feuillage caduc
Hauteur : 4 m
Largeur : 4 m
Floraison rose
en Avril
Fruits de Juin à Septembre



Amandier de Chine
Prunus triloba
Feuillage caduc
Hauteur : 3 m
Largeur : 3 m
Floraison rose
de Mars à Avril

Herbier - Haies à l'avant de l'habitation & en limites séparatives



Abélia à grandes fleurs
Abelia grandiflora
Feuillage semi-persistant
Hauteur : 2 m
Largeur : 2 m
Floraison blanche et rosé
de Juillet à Octobre



Céanothe de Santa Barbara
Ceanothus impressus
Feuillage persistant
Hauteur : 2 m
Largeur : 2 m
Floraison bleue et mauve
de Mai à Juin



Oranger du Mexique
Choisya ternata
Feuillage persistant
Hauteur : 2 m
Largeur : 2 m
Floraison blanche
de Avril à Mai (Septembre)



Coronille des jardins
Coronilla emerus
Feuillage caduc
Hauteur : 2 m
Largeur : 2 m
Floraison jaune
de Avril à Juillet



Fusain du Japon
Euonymus japonicus
Feuillage persistant
Hauteur : 3 m
Largeur : 2 m
Floraison blanche
de Mai à Juin



Pittospore à petites feuilles
Pittosporum tenuifolium
Feuillage persistant
Hauteur : 2,50 m
Largeur : 2 m
Floraison blanche
de Mai à Juin



Groseillier à fleurs
Ribes sanguineum
Feuillage caduc
Hauteur : 2 m
Largeur : 2 m
Floraison rose
de Mars à Avril

Herbier - Plantes grimpanes



Ciématite odorante
Clematis flammula
Feuillage caduc
Hauteur : 3 m
Largeur : 1,50 m
Floraison blanche ou violette
de Juin à Octobre



Jasmin à nombreuses fleurs
Jasminum polyanthum
Feuillage semi-persistant
Hauteur : 3 m
Largeur : 1,50 m
Floraison blanche
de Février à Avril



Jasmin étoilé
Trachelospermum jasminoides
Feuillage persistant
Hauteur : 6 m
Largeur : 3 m
Floraison blanche
de Juin à Août



Chèvrefeuille des bois
Lonicera periclymenum
Feuillage caduc
Hauteur : 5 m
Largeur : 4 m
Floraison blanche et rosé
de Juillet à Septembre

Herbier - Haies pour frange végétale dense

Cornouiller mâle

Cornus mas
Feuillage caduc
Hauteur : 5 m
Largeur : 5 m
Floraison jaune
de Février à Mars



Noisetier

Corylus avellana
Feuillage caduc
Hauteur : 5 m
Largeur : 5 m
Floraison jaune
de Février à Mars



Aubépine

Crataegus monogyna
Feuillage caduc
Hauteur : 6 m
Largeur : 5 m
Floraison blanche
de Avril à Mai



Fusain d'Europe

Euonymus europaeus
Feuillage caduc
Hauteur : 3 m
Largeur : 2 m
Fruit rose rouge
d'Octobre à Décembre



Troène commun

Ligustrum vulgare
Feuillage semi-persistant
Hauteur : 3 m
Largeur : 3 m
Floraison blanche
de Juin à Juillet



Chèvrefeuille des haies

Lonicera xylosteum
Feuillage caduc
Hauteur : 3 m
Largeur : 2 m
Floraison blanche
de Mai à Juin



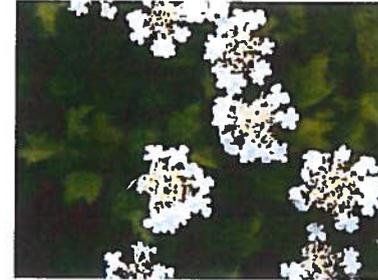
Sureau noir

Sambucus nigra
Feuillage caduc
Hauteur : 5 m
Largeur : 5 m
Floraison blanche
de Juin à Juillet



Viorne obier

Viburnum opulus
Feuillage caduc
Hauteur : 4 m
Largeur : 4 m
Floraison blanche
de Mai à Juin



Herbier - Frontage



Achillée millefeuille
Achillea millefolium
Feuillage caduc
Hauteur : 0,80 m
Largeur : 0,60 m
Floraison blanche, jaune,
rose, ...
de Juillet à Septembre



Agapanthe d'Afrique
Agapanthus africanus
Feuillage persistant
Hauteur : 0,70 m
Largeur : 0,50 m
Floraison bleue
de Juillet à Octobre



Aster d'automne
Aster novae-angliae
Feuillage caduc
Hauteur : 1,30 m
Largeur : 0,50 m
Floraison rose, blanche,
violette
de Août à Octobre



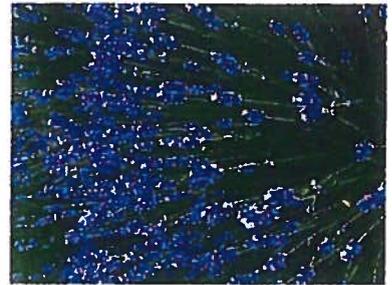
Laïche de Buchanan
Laïche de Buchanan
Feuillage persistant
Hauteur : 0,40 m
Largeur : 0,40 m



Ciste pourpre
Cistus purpureus
Feuillage persistant
Hauteur : 1 m
Largeur : 1 m
Floraison rose
de Juin à Août



Lis d'un jour
Hemerocallis fulva
Feuillage semi-persistant
Hauteur : 1,20 m
Largeur : 0,80 m
Floraison orange
de Mai à Juin



Lavande
Lavandula angustifolia
Feuillage persistant
Hauteur : 1 m
Largeur : 1,20 m
Floraison violette
de Juin à Juillet



Herbe aux écouvillons
Pennisetum alopecuroides
Feuillage semi-persistant
Hauteur : 0,80 m
Largeur : 0,80 m
Floraison jaune
de Juillet à Septembre



Rudbeckie lumineuse
Rudbeckia fulgida
Feuillage caduc
Hauteur : 0,70 m
Largeur : 0,50 m
Floraison jaune orangé
de Août à Octobre

DEPARTEMENT
Charente-
Maritime

Séance du 17 décembre 2019

16 JAN. 2020

S/P ROCHEFORT

<u>NOMBRE DE MEMBRES</u>	
Afférents au Conseil Municipal	L'an deux mille dix- neuf, le dix- sept décembre à dix- neuf heures, le Conseil Municipal de cette Commune, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence de Monsieur le Maire.
19	<u>Présents</u> : Monsieur BROUHARD Patrice, Maire - Madame CHEVET Monique, Première Adjointe - Monsieur OLIVIER Jean- Paul, Deuxième Adjoint - Monsieur DELAGE Stéphane, troisième Adjoint - Madame ORTEGA Béatrice, Quatrième Adjointe - Monsieur PATOUREAU Pierre - Madame LACUEILLE Maryse - Madame DEBRIE Claire - Madame MASTEAU Aurélie - Madame MURARO Michèle - Madame CHARTIER Catherine - Madame DUBUC Nicole
en exercice	
18	
Nombre de présents	<u>Excusés</u> : Monsieur MERIAU Yves (a donné pouvoir à Madame Claire DEBRIE) - Monsieur LATREUILLE Alain (a donné pouvoir à Madame Catherine CHARTIER)
12	
Nombre de votants	<u>Absents</u> : Monsieur VICI Laurent, Cinquième Adjoint - Madame BERNI Martine - Monsieur BARBES Yves - Monsieur HERVE Christophe
14	
Date de la convocation	A été nommée secrétaire de séance Monsieur Jean- Paul OLIVIER
17 décembre 2019	

2019-12-126 Zone d'Aménagement Concerté de Champlain – Approbation du Cahier des Charges de Cession de Terrains (CCCT) et du Cahier des Prescriptions Architecturales, Paysagères et Environnementales (CPAPE)

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code de l'urbanisme, notamment ses articles L.311-1 et suivants relatifs aux zones d'aménagement concerté, et ses articles R.311-6 et suivants relatifs à la réalisation des zones d'aménagement concerté,

Vu la délibération n° 2017-06-66 du 27 juin 2017 par laquelle le Conseil municipal a défini les enjeux, les objectifs, le périmètre d'intervention, le programme ainsi que l'économie générale du projet d'aménagement portant sur le secteur de Champlain, conformément à l'article L.300-4 du Code de l'urbanisme,

Vu la délibération n° 2018-02-06 en date du 8 février 2018 par laquelle le Conseil municipal a désigné la société GPM Immobilier en tant qu'aménageur-concessionnaire pour la création et la réalisation du projet d'aménagement de Champlain,

Vu la délibération n° 2018-11-104 du 6 novembre 2018 par laquelle le Conseil municipal a défini les modalités de mise en œuvre de la concertation préalable à la création et à la réalisation de la Zone d'Aménagement Concerté de Champlain,

Vu la décision du 26 novembre 2018 par laquelle l'Autorité Environnementale a conclu que le projet de ZAC de Champlain n'est pas soumis à étude d'impact,

Vu la délibération n° 2019-02-02 en date du 12 février 2019 par laquelle le Conseil municipal a dressé et approuvé le bilan de la concertation préalable à la création de la ZAC ainsi que le bilan de la mise à disposition du dossier d'examen au cas par cas environnemental,

Vu la délibération n° 2019-02-03 en date du 12 février 2019 par laquelle le Conseil municipal a approuvé le dossier de création de la ZAC de Champlain,

Vu la délibération n°2019-12-122 par laquelle le Conseil municipal a approuvé le Programme des Équipements Publics à réaliser dans la ZAC de Champlain,

Vu la délibération n°2019-12-123 par laquelle le Conseil municipal a approuvé le dossier de réalisation de la ZAC de Champlain,

Vu la délibération n°2019-12-124 par laquelle le Conseil municipal a approuvé le référentiel d'aménagement de la ZAC de Champlain,

Vu la délibération n°2019-12-125 par laquelle le Conseil municipal a approuvé l'avenant n° 1 au traité de concession de la ZAC de Champlain et a autorisé le Maire à le signer,

Vu le projet de Cahier des Charges de Cession de Terrains de la ZAC de Champlain et son annexe, le Cahier des Prescriptions Architecturales, Paysagères et Environnementales,

Monsieur le Maire précise que, conformément aux dispositions de l'article L.311-6 du Code de l'urbanisme, les cessions ou concessions d'usage de terrains à l'intérieur des zones d'aménagement concerté font l'objet d'un cahier des charges, dit Cahier des Charges de Cession de Terrains (CCCT). Celui-ci définit les droits et devoirs des acquéreurs, de l'aménageur et de la collectivité dans le cadre de la vente des terrains à commercialiser au sein du périmètre de la ZAC. Le CCCT indique notamment le nombre de mètres carrés de surface de plancher dont la construction est autorisée sur la parcelle cédée.

Le CCCT est accompagné d'une annexe : le « Cahier des Prescriptions Architecturales, Paysagères et Environnementales » (CPAPE) qui précise les règles particulières à la construction et à l'aménagement des parcelles privées, et fixe les prescriptions techniques, urbanistiques et architecturales imposées pour la durée de la réalisation de la zone.

L'objet du CPAPE est de compléter les règles d'urbanisme fixées par le PLU sur la zone afin de garantir la qualité des constructions et des aménagements réalisés sur les parcelles privatives au sein de la ZAC, afin d'offrir un cadre de vie agréable et pérenne à ses habitants. Le CPAPE a également vocation à transcrire à l'échelle de la parcelle privative les objectifs qualitatifs définis par la collectivité et l'aménageur dans le référentiel d'aménagement de la ZAC, approuvé le 17 décembre 2019.

Ces deux documents - CCCT et CPAPE - seront annexés à chaque acte de vente ; les règles et prescriptions qu'ils fixent s'imposeront ainsi à l'ensemble des acquéreurs, constructeurs et opérateurs au sein de la ZAC.

Par ailleurs, conformément aux dispositions des articles L.311-6, D.311-11-1 et D.311-11-2 du Code de l'urbanisme introduites par la Loi ELAN du 23 novembre 2018, il est précisé que lorsque le CPAPE a fait l'objet d'une approbation en Conseil municipal ainsi que des mesures de publicité prévue au même Code, ses dispositions sont opposables aux demandes d'autorisation d'urbanisme. Cela signifie désormais que les dispositions contenues au CPAPE approuvé par le Conseil municipal seront opposables aux acquéreurs des lots ainsi qu'à l'administration lors de l'instruction et de la délivrance du permis de construire.

Aussi, afin d'assurer l'opposabilité des prescriptions contenues au CPAPE à l'ensemble des services et des administrés, le Maire a décidé de soumettre ce document à l'approbation du Conseil municipal.

Compte tenu de l'exposé qui précède, Monsieur le Maire propose donc au Conseil municipal :

- D'approuver le Cahier des Charges de Cession de Terrains (CCCT) ainsi que son annexe, le Cahier des Prescriptions Architecturales, Paysagères et Environnementales (CPAPE), portant sur la ZAC de Champlain ;
- D'autoriser la publicité du Cahier des Charges de Cession de Terrains et du Cahier des Prescriptions Architecturales, Paysagères et Environnementales de la ZAC de Champlain en mettant en œuvre les mesures prévues à l'article D.311-11-1 du Code de l'urbanisme ;
- De définir en conséquence les modalités de publicité suivantes :
 - o Mention de l'approbation du Cahier des Prescriptions Architecturales, Paysagères et Environnementales de la ZAC de Champlain affichée pendant un mois en mairie.
 - o Mise à disposition du Cahier des Prescriptions Architecturales, Paysagères et Environnementales de la ZAC de Champlain sur le site internet communal ainsi qu'en mairie (service urbanisme), sur demande et aux horaires d'ouverture habituels.
 - o Transmission du CPAPE approuvé à l'administration en charge de l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme.

Il est précisé que l'opposabilité du CPAPE sera effective à l'expiration du délai d'affichage d'un mois mentionné ci-avant.

Le conseil municipal, à l'unanimité de ses membres présents et représentés,

- Approuve le Cahier des Charges de Cession de Terrains relatif à la ZAC de Champlain.
- Approuve le Cahier des Prescriptions Architecturales, Paysagères et Environnementales de la ZAC de Champlain.
- Valide les mesures de publicité suivantes :
 - o Mention de la présente approbation du Cahier des Prescriptions Architecturales, Paysagères et Environnementales de la ZAC de Champlain affichée pendant un mois en mairie.
 - o Mise à disposition du Cahier des Prescriptions Architecturales, Paysagères et Environnementales de la ZAC de Champlain sur le site internet communal ainsi qu'en mairie (service urbanisme), sur demande et aux horaires d'ouverture habituels.
 - o Transmission du CPAPE approuvé à l'administration en charge de l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme.
- Autorise le Maire à effectuer toutes les démarches et formalités nécessaires à la mise en œuvre de ces mesures de publicité ainsi qu'à la bonne exécution de la présente délibération.

Fait et délibéré à LE GUA, les jours, mois et ans susdits

Ont signé au registre les membres présents,
Pour extrait conforme, Affichée le

Le GUA, le 20 décembre 2019,
Le Maire, Patrice BROUHARD

Aluceni le 24/11/2019.

