

AIFFRES – ZAC BATIPOLIS



CAHIER DES CHARGES DE CESSION DE TERRAINS

-

ANNEXE 1 : CAHIER DES PRESCRIPTIONS TECHNIQUES PARTICULIERES



SOMMAIRE

| | | |
|--------------|--|----|
| ARTICLE 01 - | PREPARATION DU TERRAIN | 4 |
| ARTICLE 02 - | TERRASSEMENTS..... | 6 |
| ARTICLE 03 - | VOIRIE..... | 8 |
| ARTICLE 04 - | ASSAINISSEMENT EAUX PLUVIALES | 9 |
| ARTICLE 05 - | ASSAINISSEMENT EAUX USEES | 10 |
| ARTICLE 06 - | EAU POTABLE..... | 11 |
| ARTICLE 07 - | ELECTRICITE | 12 |
| ARTICLE 08 - | GAZ | 13 |
| ARTICLE 09 - | TELEPHONE | 14 |
| ARTICLE 10 - | RESEAUX DE COMMUNICATION : FIBRE OPTIQUE | 15 |
| ARTICLE 11 - | ECLAIRAGE PUBLIC | 16 |
| ARTICLE 12 - | ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS | 17 |

ARTICLE 01 - PREPARATION DU TERRAIN

| A la charge de l'aménageur (Deux Sèvres Aménagement) | Limite des prestations de l'aménageur | A la charge de l'acquéreur sur sa propriété | Observations |
|---|--|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> - délimitation du terrain et bornage des parcelles, établis par le géomètre de Deux Sèvres Aménagement - Tous les travaux sur les espaces publics - Préparation des emprises des terrains publics | <ul style="list-style-type: none"> - Domaine public jusqu'aux limites de propriétés | <ul style="list-style-type: none"> - Le constructeur, avec le concours de son géomètre, matérialisera sur le terrain l'axe des bâtiments et la position des éléments de constructions permettant l'implantation sans équivoque. - Le constructeur s'engage : <ul style="list-style-type: none"> - à respecter les indications qui lui sont fournies par Deux Sèvres Aménagement. - à faire vérifier à ses frais l'implantation de chaque bâtiment avant la réalisation des fondations et demander à celui-ci l'établissement du procès-verbal d'implantation. - à faire parvenir copie du document précité à Deux Sèvres Aménagement. - Deux-Sèvres Aménagement ne pourra, en aucun cas, être recherchée si l'implantation des bâtiments réalisés par le constructeur n'est pas conforme au piquetage effectué par le géomètre. | <ul style="list-style-type: none"> - <i>Le terrain cédé ne sera ni décapé, ni nettoyé par l'aménageur, il est accepté en l'état par le constructeur.</i> - <i>Tout transport supplémentaire de matériaux de déblais ou de remblais de la parcelle privée sera à la charge du constructeur.</i> - <i>Le constructeur devra notamment tenir compte des mesures de protection édictées au Cahier de Conduite de chantier.</i> |

| | | | |
|--|--|--|--|
| | | <ul style="list-style-type: none">- Le constructeur aura à faire, à ses frais, vérifier l'implantation faite et à consigner par écrit son accord sur l'implantation et la surface acquise. - Le constructeur devra conserver le bornage et remplacer les éventuelles bornes disparues ou endommagées. - Réaliser tous les travaux de mise en état des sols - Le constructeur abattra et dessouchera à sa charge, les arbres inscrits comme tels dans son permis de construire qui se trouveraient dans sa parcelle ; les déchets verts seront évacués. - Pour les arbres indiqués à conserver dans son permis de construire, l'acquéreur prendra toutes les dispositions utiles en réalisant une protection racinaire et du tronc pour permettre une longévité naturelle des sujets conservés. - Le constructeur fournira et installera les clôtures et la signalisation de chantier. | |
|--|--|--|--|

ARTICLE 02 - TERRASSEMENTS

| A la charge de l'aménageur (Deux Sèvres Aménagement) | Limite des prestations de l'aménageur | A la charge de l'acquéreur sur sa propriété | Observations |
|--|--|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> - tous les travaux de terrassements pour la mise à la cote du terrain définitif concernant les emprises de voirie publique, circulations piétonnes et cyclistes, plantations et espaces verts - rien à l'intérieur des lots. - définition du nivellement général. - Deux Sèvres Aménagement mettra à disposition une étude générale portant sur la nature du sol dans le périmètre de la zone de construction, fait par un bureau d'étude spécialisé. | <ul style="list-style-type: none"> - domaine public jusqu'aux limites de propriétés | <ul style="list-style-type: none"> - décapage, nivellement général à la cote définitive, terrassements nécessaires au projet du constructeur (en fonction de la cote fournie par l'aménageur) - adaptation aux cotes de nivellement de voirie définies par l'aménageur - évacuation des terres excédentaires à l'extérieur de l'opération, dans une décharge autorisée, aucun dépôt ne sera admis sur l'opération y compris sur la parcelle du constructeur - soutènement éventuel des terres par rapport à la voirie et aux mitoyens (en déblai ou en remblai) - Le constructeur s'oblige à adresser à Deux Sèvres Aménagement, les plans et descriptions du mode de fondations de ses bâtiments. Deux Sèvres Aménagement se réserve le droit d'accepter ou de refuser tout mode de | <ul style="list-style-type: none"> - <i>La terre végétale sur les emprises publiques sera décapée par l'aménageur et réservée à l'exécution des espaces verts publics.</i> - <i>Le terrain cédé ne fait pas l'objet de travaux de décapage. Il est accepté en l'état par le constructeur.</i> - <i>Le constructeur devra respecter les plantations préalablement réalisées par l'aménageur</i> - <i>La responsabilité de Deux Sèvres Aménagement ne sera en aucun cas engagée quant à la stabilité des ouvrages exécutés par l'acquéreur et des dommages causés au tiers</i> |

| | | | |
|--|--|---|--|
| | | fondations qui lui paraîtrait de nature à porter préjudice aux constructions déjà réalisées ou devant l'être en limite de sa propriété, ou aux ouvrages collectifs d'aménagement général. | |
|--|--|---|--|

ARTICLE 03 - VOIRIE

| A la charge de l'aménageur (Deux Sèvres Aménagement) | Limite des prestations de l'aménageur | A la charge de l'acquéreur sur sa propriété | Observations |
|--|--|---|---|
| <p>- exécution de parkings, trottoirs, chemins piétons et voirie de desserte des lots situés dans l'emprise publique. Réalisation en deux phases : une phase provisoire et une phase définitive.</p> | <p>- Domaine public jusqu'aux limites de propriétés.</p> | <p>- Voirie interne de parcelles (chemins, escalier, rampes d'accès situées à l'intérieur du lot, etc.).</p> <p>- Tous travaux de raccordement à la voirie publique</p> <p>- La remise en état éventuelle des trottoirs et bordures sur le domaine public. Ces travaux seront réalisés par les entreprises de Deux-Sèvres Aménagement et refacturé à l'acquéreur sur la base du Bordereau de Prix Unitaire de l'entreprise de VRD (révision incluse).</p> | <p>- <i>Chaque projet de permis de construire devra répondre aux obligations réglementaires du PLU et dispositions contractuelles du Cahier des Prescriptions urbaines, architecturales, paysagères et environnementales en matière de réalisation de places de stationnement.</i></p> <p>- <i>Le constructeur prendra toutes les dispositions utiles pour adapter ses fondations au niveau du rez-de-chaussée.</i></p> <p>- <i>Le constructeur prendra toutes dispositions utiles pour conformer les accès de son projet au plan d'aménagement de voirie transmis.</i></p> <p>- <i>Le constructeur devra enfin veiller à ce qu'aucune entreprise ne stocke des matériaux sur les emprises publiques pendant la durée du chantier (cahier de conduite de chantier).</i></p> |

ARTICLE 04 - ASSAINISSEMENT EAUX PLUVIALES

| A la charge de l'aménageur (Deux Sèvres Aménagement) | Limite des prestations de l'aménageur | A la charge de l'acquéreur sur sa propriété | Observations |
|--|--|--|---|
| <p>- Tous travaux de conduites pour recueillir les eaux de ruissellement du domaine public (noues, avaloirs, etc.)</p> | <p>- domaine public jusqu'à un mètre à l'intérieur de la limite de propriétés.</p> | <p>- avant tous travaux l'acquéreur est tenu de se rapprocher du service assurant l'entretien du réseau.</p> <p>- tous travaux de réseaux de canalisation EP situés à l'intérieur du lot.</p> <p>- le raccordement au fil d'eau sur le regard EP en limite de propriété y compris réalisation de cunettes.</p> <p>- pour le traitement des eaux de pluie, et le cas échéant, séparateurs d'hydrocarbures conformes au dossier loi sur l'eau.</p> | <p>- <i>Se rapprocher des services de la CAN.</i></p> <p><i><u>Nota</u> : les rejets à la parcelle sont limités à un débit de 3 litres / seconde / ha</i></p> |

ARTICLE 05 - ASSAINISSEMENT EAUX USEES

| A la charge de l'aménageur (Deux Sèvres Aménagement) | Limite des prestations de l'aménageur | A la charge de l'acquéreur sur sa propriété | Observations |
|--|---|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> - assainissement : canalisations EU principales placées sous chaussées publiques et bassin régulateur - un branchement par parcelle, dont la profondeur est à déterminer en fonction des collecteurs existants. | <ul style="list-style-type: none"> - domaine public jusqu'à un mètre à l'intérieur de la limite de propriétés. | <ul style="list-style-type: none"> - avant tous travaux l'acquéreur est tenu de se rapprocher du service assurant l'entretien du réseau - tous travaux de réseaux de canalisation EU situés à l'intérieur du lot - le raccordement au fil d'eau sur le regard EU en limite de propriété y compris réalisation de cunettes - le cas échéant, un ouvrage de traitement des eaux de process générées par l'activité, avant rejet sur le réseau public. - Toutes suggestions à l'intérieur du domaine privé. | <ul style="list-style-type: none"> - <i>L'emplacement et la cote du niveau du branchement d'eaux usées sont fournis par Deux Sèvres Aménagement au constructeur.</i> - <i>Seules les eaux usées domestiques seront acceptées dans le réseau public,</i> - <i>Se rapprocher des services de la CAN</i> - <i>Il est en outre rappelé que le constructeur devra à ses risques et périls assurer en cas de besoin par pompe de relevage l'évacuation des eaux usées si le raccordement ne peut être assuré par gravitation.</i> - <i>Tous travaux de branchements supplémentaires par rapport au programme et au plan de masse initial, fera l'objet d'un devis spécifique transmis par Deux Sèvres Aménagement au constructeur. Les travaux supplémentaires seront réalisés par Deux Sèvres Aménagement aux frais du constructeur.</i> |

ARTICLE 06 - EAU POTABLE

| A la charge de l'aménageur (Deux Sèvres Aménagement) | Limite des prestations de l'aménageur | A la charge de l'acquéreur sur sa propriété | Observations |
|---|---|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> - réseau de canalisations principales de distribution placé sous le domaine public. - poteau incendie - branchement en attente pour chaque lot hors regard de comptage et comptage. - la pose d'un regard de comptage à implanter en limite du domaine public. | <ul style="list-style-type: none"> - Domaine public jusqu'aux limites de propriétés. | <ul style="list-style-type: none"> - avant tous travaux l'acquéreur sera tenu de se rapprocher des services de distribution d'eau potable - tous travaux de branchement et de distribution intérieure - branchement de chantier - les frais de fourniture et pose de la vanne à volant, de la boîte à boue, de la bride d'emboîtement et du cône de réduction - les frais de pose du compteur - la pose du robinet d'arrêt après compteur - l'abonnement et la location du compteur. - toutes suggestions complémentaires | <ul style="list-style-type: none"> - <i>Se rapprocher du Syndicat des Eaux du Vivier</i> - <i>La pose des pièces avant compteur et celles du compteur sera obligatoirement réalisée par le concessionnaire au frais du constructeur.</i> - <i>Les supports éventuellement nécessaires à la bonne tenue du compteur seront à la charge du constructeur.</i> - <i>Tous travaux de branchements supplémentaires par rapport au programme et au plan de masse initial, fera l'objet d'un devis spécifique transmis par Deux Sèvres Aménagement. Les travaux supplémentaires seront réalisés par Deux Sèvres Aménagement aux frais du constructeur.</i> |

ARTICLE 07 - ELECTRICITE

| A la charge de l'aménageur (Deux Sèvres Aménagement) | Limite des prestations de l'aménageur | A la charge de l'acquéreur sur sa propriété | Observations |
|--|--|--|--|
| <p>Electricité HTA</p> <ul style="list-style-type: none"> - réseau HTA jusqu'au poste de transformation privé - Génie Civil poste de transformation public <p>Electricité BT</p> <ul style="list-style-type: none"> - tous travaux de pose de câbles BT sous domaine public à partir du transformateur jusqu'en limite de propriété, un point de raccordement par unité foncière (tarif bleu). - la fourniture et pose du coffret en limite de propriété | <ul style="list-style-type: none"> - domaine public jusqu'aux limites de propriétés | <ul style="list-style-type: none"> - tous travaux à partir des coffrets de branchement (abonné) jusqu'aux constructions. - branchement de chantier - la demande d'abonnement - tableau, raccordement de câbles - chemin de câble dans le bâtiment et tranchée sur la parcelle - pose du compteur | <ul style="list-style-type: none"> - <i>L'abonnement est à souscrire par le constructeur auprès d'un fournisseur agréée.</i> - <i>Habillage du coffret à la charge du constructeur, selon le principe présenté dans le Cahier des Prescriptions Architecturales, Urbaines et Paysagères.</i> - <i>Tous travaux de branchements supplémentaires par rapport au programme et au plan de masse initial, fera l'objet d'un devis spécifique transmis par Deux Sèvres Aménagement au constructeur.</i> |

ARTICLE 08 - GAZ

| A la charge de l'aménageur (Deux Sèvres Aménagement) | Limite des prestations de l'aménageur | A la charge de l'acquéreur sur sa propriété | <i>Observations</i> |
|---|--|--|----------------------------|
| Sans objet | | | |

ARTICLE 09 - TELEPHONE

| A la charge de l'aménageur (Deux Sèvres Aménagement) | Limite des prestations de l'aménageur | A la charge de l'acquéreur sur sa propriété | Observations |
|---|--|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> - tous travaux de génie civil de conduite - boite de branchement en limite de propriété, | <ul style="list-style-type: none"> - domaine public jusqu'aux limites de propriétés | <ul style="list-style-type: none"> - tous travaux (câbles et fourreaux) depuis la limite de propriété (boîte de branchement) jusqu'au bâtiment. - la demande d'abonnement | <ul style="list-style-type: none"> - <i>Le constructeur fera son affaire de l'acceptation par France Telecom ou autre opérateur des cheminements à l'intérieur des constructions et du câblage de son bâtiment.</i> - <i>Habillage du coffret à la charge du constructeur, selon le principe présenté dans le Cahier des Prescriptions Architecturales, Urbaines et Paysagères.</i> - <i>Tous travaux de branchements et de pose de coffrets supplémentaires par rapport au programme et au plan de masse initial, fera l'objet d'un devis spécifique transmis par Deux Sèvres Aménagement.</i> - <i>Les travaux supplémentaires seront réalisés par Deux Sèvres Aménagement au frais du constructeur.</i> |

ARTICLE 10 - RESEAUX DE COMMUNICATION : FIBRE OPTIQUE

| A la charge de l'aménageur (Deux Sèvres Aménagement) | Limite des prestations de l'aménageur | A la charge de l'acquéreur sur sa propriété | Observations |
|--|---|--|--|
| <p>- ensemble du génie civil sous le domaine public.</p> <p>- fourreaux et chambres de tirage</p> <p>- boîtes de branchement en limite de propriété.</p> | <p>- domaine public jusqu'aux limites de propriétés</p> | <p>- fourreaux et chambres de tirage sous le domaine privé</p> <p>- continuité des fourreaux jusqu'à la construction</p> <p>- réservation pour pénétration</p> <p>- chemins de câbles</p> <p>- gaines techniques</p> <p>(l'ensemble des réservations pour les réseaux de communication futurs)</p> | <p>- les travaux de câblage sont assurés par et aux frais de l'opérateur :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Sous domaine public jusqu'en limite de propriété (coffret ou chambre) • Depuis la limite de propriété jusqu'au point de branchement des bâtiments. <p>- Tous travaux de branchements et de pose de coffrets supplémentaires par rapport au programme et au plan de masse initial, fera l'objet d'un devis spécifique transmis par Deux Sèvres Aménagement.</p> <p>- Les travaux supplémentaires seront réalisés par Deux Sèvres Aménagement aux frais du constructeur.</p> |

ARTICLE 11 - ECLAIRAGE PUBLIC

| A la charge de l'aménageur (Deux Sèvres Aménagement) | Limite des prestations de l'aménageur | A la charge de l'acquéreur sur sa propriété | Observations |
|---|---|---|--|
| <p>- tous les travaux de fourniture et de pose de câbles y compris raccordement au départ des armoires d'éclairage public</p> <p>- tous travaux de pose et raccordement des appareils d'éclairage le long des voies, cheminements piétonniers, situés dans le domaine public.</p> | <p>- domaine public jusqu'aux limites de propriétés</p> | <p>- tous travaux d'installation d'éclairage des entrées, de parking et constructions (travaux d'éclairage privé)</p> | <p>- <i>L'abonnement pour l'éclairage extérieur sur le domaine privé est à souscrire par le constructeur.</i></p> <p>- <i>Le choix du matériel se fera en concertation avec Deux Sèvres Aménagement dans une recherche de cohérence de l'ensemble des parcelles.</i></p> |

ARTICLE 12 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

| A la charge de l'aménageur (Deux Sèvres Aménagement) | Limite des prestations de l'aménageur | A la charge de l'acquéreur sur sa propriété | Observations |
|--|--|---|---|
| - tous les travaux d'aménagement d'espaces libres situés uniquement sur les emprises publiques : | - domaine public jusqu'aux limites de propriétés | - tous travaux d'aménagement à l'intérieur du lot Modelage définitif Mise en place de terre végétale Semis, plantations Clôtures Ces dernières devront englober les coffrets techniques EDF, Téléphone, TV, situés en limite de parcelles, ainsi que les boîtes aux lettres. | - <i>Les travaux d'aménagement des espaces libres, de traitement des espaces de stationnement et de traitement des limites séparatives devront être conformes aux prescriptions paysagères reprises dans le permis de construire.</i> |