



COMMUNE DE COLMEN
Le Chant des Oiseaux

Cahier des charges de cession de terrain



V1- 21/06/2024

SOMMAIRE

PREAMBULE	4
ARTICLE 1 - DISPOSITIONS GENERALES	4
ARTICLE 2 - DIVISION DES TERRAINS PAR LA SEM AMENAGEUR	5
TITRE I	6
ARTICLE 3 - OBJET DE LA CESSION	6
ARTICLE 4 - DELAIS D'EXECUTION.....	6
ARTICLE 5 - PROLONGATION EVENTUELLE DES DELAIS	6
ARTICLE 6 - SANCTIONS A L'EGARD DU CONSTRUCTEUR	7
ARTICLE 7 – VENTE, LOCATION, MORCELLEMENT DES TERRAINS CEDES OU LOUES	8
ARTICLE 8 - NULLITE	9
TITRE II	10
CHAPITRE I TERRAINS DESTINES A ETRE INCORPORES A LA VOIRIE OU AUX ESPACES LIBRES PUBLICS	10
ARTICLE 9 - OBLIGATIONS DE LA SEM	10
ARTICLE 10 - VOIES, PLACES ET ESPACES LIBRES PUBLICS.....	10
CHAPITRE II TERRAINS DESTINES A ETRE VENDUS OU DONNES A BAIL	12
ARTICLE 11 - URBANISME ET ARCHITECTURE	12
ARTICLE 12 - BORNAGE CLOTURES	13
ARTICLE 13 - DESSERTE DES TERRAINS CEDES OU LOUES.....	13
ARTICLE 14 - SANCTIONS A L'EGARD DE LA SEM.....	13
ARTICLE 15 - BRANCHEMENTS ET CANALISATIONS	13
ARTICLE 15 bis - ELECTRICITE.....	13
ARTICLE 15 ter - GAZ	15
ARTICLE 15 quater - TELE-COMMUNICATION ANTENNE	15
ARTICLE 16 - ETABLISSEMENT DES PROJETS ; COORDINATION DES TRAVAUX	15
ARTICLE 17 - EXECUTION DES TRAVAUX PAR LES ENTREPRENEURS DE L'ACQUEREUR	16
TITRE III	17

REGLES ET SERVITUDES D'INTERET GENERAL	17
ARTICLE 18 - ENTRETIEN DES ESPACES LIBRES AUTRES QUE CEUX FAISANT L'OBJET DE L'ARTICLE 10	17
ARTICLE 19 - USAGE DES ESPACES LIBRES, SERVITUDES	17
ARTICLE 20 - TENUE GENERALE	18
ARTICLE 21 - ASSOCIATION(S) SYNDICALE(S)	18
ARTICLE 22 - ASSURANCES	18
ARTICLE 23 - MODIFICATIONS DU CAHIER DES CHARGES	18
ARTICLE 24 - LITIGES - SUBROGATION	19

PREAMBULE

ARTICLE 1 - DISPOSITIONS GENERALES

- 1.1** Aux termes d'une concession d'aménagement au sens de l'article L.300-1 du code de l'urbanisme, rendue exécutoire par notification en date du 21 décembre 2021 la Commune de COLMEN a concédé à la Société de Développement et d'Aménagement de la Moselle - Sodevam, l'aménagement du Lotissement « Le chant des Oiseaux ». La Sodevam est nommée « l'aménageur » ou « la SEM » ou « la Sodevam » dans le présent document.

Le présent Cahier des Charges a pour objet de définir les conditions de location, cession ou concession par la Sodevam d'immeubles destinés à la réalisation d'un programme de construction à l'intérieur du périmètre du lotissement.

- 1.2** Terminologie :

- d'une part, on désignera sous le vocable de "constructeur" tout assujetti au présent CCCT, qu'il soit propriétaire, constructeur, cessionnaire, bénéficiaire d'apport, copartageant, constructeur, locataire, concessionnaire d'usage, etc.
- d'autre part, on désignera sous le vocable général "acte de cession" tout acte transférant la propriété d'un terrain ou bâtiment situé dans le périmètre d'application du présent CCCT, que ce soit une vente, un apport, un partage, une donation, etc., et par "location" ou "bail" tout acte conférant la jouissance temporaire de l'un des dits biens, que ce soit un bail à construction, un bail emphytéotique, etc.
- enfin, on désignera indifféremment sous le vocable "SEM" ou "Société" ou "Aménageur" la Société d'économie mixte (SEM) chargée de l'aménagement du lotissement dans le cadre d'une concession d'aménagement visée à l'article 1.1 du présent CCCT.

- 1.3** Le présent cahier des charges est divisé en trois titres :

- le titre I contient des dispositions de nature réglementaire venant encadrer les futures constructions qui seront réalisées sur le terrain cédé ou loué. Ces dispositions sont édictées par la personne publique signataire.
- Le titre II définit les droits et obligations de la SEM et du constructeur pendant la durée des travaux d'aménagement du lotissement et de construction des bâtiments. Il fixe notamment les prescriptions techniques et architecturales imposées aux constructeurs.
- Le titre III fixe les règles et servitudes de droit privé imposées aux constructeurs, à leurs ayants-cause à quelque titre que ce soit, ainsi qu'aux propriétaires antérieurs, qui auraient déclaré adhérer au présent cahier des charges par voie de convention avec la SEM. Il détermine notamment les modalités de la gestion des ouvrages d'intérêt collectif.

- 1.4** Opposabilité :

Le titre I contient des dispositions de portée réglementaire. De par leur nature, ces dispositions sont opposables dans le cadre de la délivrance des autorisations d'urbanisme touchant le lot cédé ou loué.

Le titre II contient des dispositions purement bilatérales entre l'aménageur et l'utilisateur du lot. Ces dispositions ne comportent, sauf indication expresse contraire, aucune stipulation pour autrui et ne pourront, en conséquence, ni être opposées à d'autres personnes, ni être invoquées par elles à l'encontre de l'aménageur ou du constructeur, conformément à l'article 1165 du code civil.

Le titre III s'impose à tous les constructeurs et plus généralement à tous les utilisateurs de terrains ou de bâtiments, ainsi qu'à leur ayants-cause à quelque titre que ce soit. Il s'impose également aux propriétaires antérieurs qui auraient déclaré adhérer au cahier des charges par voie de convention avec la SEM. Chacun de ces assujettis aura le droit de se prévaloir des dispositions de ce troisième titre à l'encontre des autres assujettis.

Sauf disposition contraire prévue dans l'acte de cession ou de location, les dispositions du CCCT seront caduques à la disparition du lotissement.

- 1.5 À l'expiration de la concession d'aménagement visée à l'article 1.1 ci-dessus pour quelque raison que ce soit, la collectivité publique cocontractante sera substituée de plein droit à la SEM dans tous les droits et obligations résultant pour celle-ci du présent cahier des charges, sans que le constructeur ne puisse s'y opposer.
- 1.6 Le présent cahier des charges sera inséré intégralement par les soins du notaire ou de la partie la plus diligente dans tout acte translatif de propriété ou locatif des terrains ou des constructions, qu'il s'agisse soit d'une première cession ou location, soit de cessions ou de locations successives. Par ailleurs, le présent cahier des charges établi par la SEM est déposé au rang des minutes de l'étude de Maître Muller, notaire à Bouzonville, qui procédera aux formalités de publicité foncière.
- 1.7 Par ailleurs, il est rappelé que, conformément à l'article 12 de la concession d'aménagement, le prix de cession ou de location du terrain est fixé par la SEM en accord avec la collectivité publique cocontractante.

Cela exposé, la SEM entend diviser et céder les terrains du lotissement dans les conditions prévues ci-dessous :

ARTICLE 2 - DIVISION DES TERRAINS PAR LA SEM AMENAGEUR

Les terrains dans le périmètre concédé feront l'objet d'une division entre, d'une part, les terrains destinés à être incorporés à la voirie ou aux espaces libres publics, et d'autre part, ceux destinés à être cédés ou loués aux constructeurs publics ou privés, désignés ci-après par le terme "constructeur".

La division parcellaire a fait l'objet d'un Permis d'Aménager n° PA 057149 23 00001 accordé le 3 avril 2024.

TITRE I

ARTICLE 3 - OBJET DE LA CESSION

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

Ces bâtiments devront être édifiés conformément aux dispositions du Règlement National d'Urbanisme (RNU) et du présent Cahier des Charges de Cession de Terrain (CCCT).

Le nombre de mètres carrés de surface de plancher dont la construction est autorisée sur la parcelle cédée ou louée est précisé dans l'acte de cession.

ARTICLE 4 - DELAIS D'EXECUTION

Le constructeur s'engage à :

- 4.1** commencer sans délai après la signature de l'acte portant cession ou location les études de la totalité des bâtiments autorisés sur le terrain qui lui est cédé ou loué et à communiquer à la SEM, à l'architecte conseil et au bureau d'étude en ce qui concerne la note hydraulique de l'opération son projet définitif de construction un mois au moins avant le dépôt de sa demande de permis de construire.
Le cas échéant, présenter en même temps à la SEM un programme échelonné de réalisation par tranches annuelles ;
A défaut, l'aménageur se réserve le droit de ne pas procéder à la signature de l'acte de cession et ce, sans versement de dommages et intérêts au constructeur.
- 4.2** entreprendre les travaux de construction dans un délai de 6 mois à compter de la signature de l'acte authentique ;
- 4.3** avoir réalisé les constructions dans un délai de 3 ans à compter de la signature de l'acte authentique. L'exécution de cette obligation sera considérée comme remplie par la présentation à la SEM d'une déclaration d'achèvement délivrée par l'architecte du constructeur sous réserve de sa vérification par l'architecte de la SEM.

Des délais différents pourront être stipulés dans chaque acte de cession ou de location. La SEM pourra de même accorder des dérogations dans des cas exceptionnels et justifiés.

ARTICLE 5 - PROLONGATION EVENTUELLE DES DELAIS

- 5.1** Les délais fixés à l'article 4 ci-dessus seront, si leur inobservation est due à un cas de force majeure au sens de l'article 1218 du Code civil, prolongés d'une durée égale à celle durant laquelle le constructeur 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 du constructeur.
- 5.2** Les difficultés de financement ne sont pas considérées comme constituant des cas de force majeure.

Toutefois, seront considérés, pour l'application du présent article, comme pouvant justifier une prolongation des délais, les retards non imputables au constructeur dans l'octroi des aides à l'implantation par des organismes publics. Mais, dans ce cas, le constructeur ne sera pas

dispensé du paiement des intérêts de retard sur la partie du prix de cession qu'il n'aura pas réglée aux échéances fixées.

ARTICLE 6 - SANCTIONS A L'EGARD DU CONSTRUCTEUR

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

1. Dommages-intérêts (cas particuliers)

- Si le constructeur n'a pas respecté les délais prévus par l'article 4, la SEM le mettra en demeure de satisfaire à ses obligations dans un délai de 10 jours en ce qui concerne les délais du § 1°, 2° et 3° ou dans un délai de 3 mois en ce qui concerne celui du § 4°.
- Si, passé ce délai, le constructeur n'a pas donné suite aux prescriptions de la mise en demeure, la SEM pourra résoudre la vente dans les conditions fixées ci-après à moins qu'elle ne préfère recevoir une indemnité dont le montant est fixé à 1/1000 du prix de cession hors taxes par jour de retard avec maximum de 10/100. (10 %). Lorsque le montant de l'indemnité due pour le retard aura atteint 10 %, la SEM pourra prononcer la résolution du contrat dans les conditions prévues ci-après.

2. Résolution de la cession

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

La cession pourra également être résolue par décision de la SEM, notifiée par acte d'huissier, en cas de non-paiement de l'une quelconque des fractions du prix à son échéance, et ce, un mois après une mise en demeure de payer restée sans effet, et plus généralement en cas d'inexécution de l'une des obligations du présent CCCT, de l'acte de cession ou de leurs annexes.

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

- 2.1 Si la résolution intervient avant le commencement de tous travaux, l'indemnité sera égale au prix de cession, ou le cas échéant, à la partie du prix effectivement payée, déduction faite du montant du préjudice subi par la SEM, lequel sera réputé ne pas être inférieur à 10 % du prix de cession hors taxes. Ce prix, en cas d'indexation, sera réputé égal à la somme des versements déjà effectués à la date de la résolution, augmentée d'une somme égale au solde restant dû, après application à ce solde du dernier indice connu 15 jours avant la date de la résolution.
- 2.2 Si la résolution intervient après le commencement des travaux, l'indemnité ci-dessus est augmentée d'une somme égale au montant de la plus-value apportée aux terrains par les travaux régulièrement réalisés, sans que cette somme puisse dépasser la valeur des matériaux et le coût de la main d'œuvre utilisée. Le cas échéant, l'indemnité sera diminuée de la moins-value due aux travaux exécutés.

La plus-value, ou la moins-value, sera fixée par voie d'expertise contradictoire, l'expert de la SEM étant l'Administration des Domaines, celui du constructeur pouvant, s'il ne pourvoit pas à sa désignation, être désigné d'office par le Président du Tribunal de Grande Instance sur la requête de la SEM.

En cas de désaccord entre les experts, un tiers arbitre sera désigné par le Président du Tribunal de Grande Instance du lieu de l'immeuble à la requête du plus diligent des experts ou des parties.

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

- 2.3 En cas de location, les conditions de la résiliation seront fixées dans l'acte de location après validation de la SEM
- 2.4 Tous les frais seront à la charge du constructeur. Les privilèges et hypothèques ayant grevé l'immeuble ou le bail du chef du constructeur défaillant seront reportés sur l'indemnité de résolution ou de résiliation. Ces sommes sont réparties entre les créanciers suivant les formes et conditions concernant le règlement des prix de vente d'immeubles.
- 2.5 Toutefois, pour l'application du présent article, l'obligation de construire sera considérée comme remplie, le cas échéant, au jour du versement par les organismes prêteurs de la première tranche du prêt consenti par ces établissements ou d'une avance sur prêt à titre de démarrage ou de préfinancement pour la construction des bâtiments à usage d'habitation.

Des conditions différentes pourront être stipulées dans chaque acte de cession ou de location. La SEM pourra de même accorder des dérogations dans des cas exceptionnels et justifiés.

ARTICLE 7 - VENTE ; LOCATION ; MORCELLEMENT DES TERRAINS CEDES OU LOUES

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

Toutefois, le constructeur pourra procéder à la cession globale de la propriété des terrains ou à la cession du bail ou, si une partie des constructions a déjà été effectuée, à la vente globale de la partie des terrains non encore utilisés, ou à la cession partielle du bail, à charge pour le bénéficiaire de la cession de réaliser ou d'achever les travaux d'aménagement et de construction. Avant toute cession, le constructeur devra aviser la SEM, au moins 3 mois à l'avance, de ses intentions.

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

En cas de rétrocession, le prix de rétrocession sera calculé dans les conditions prévues pour l'indemnité de résolution, sans qu'il y ait lieu à une réduction de 10 %. En cas de vente, à un constructeur désigné ou agréé par la SEM, de la totalité des terrains ou d'une partie non encore entièrement construite, la SEM pourra exiger que le prix de vente soit fixé dans les mêmes conditions. En cas de cession de bail, le prix de cession ne pourra être supérieur au montant des loyers déjà versés à la SEM.

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

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

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

Les parcelles réservées à la réalisation de maisons individuelles ne pourront faire l'objet d'un morcellement. Sur une parcelle, il n'est autorisé que la construction d'une maison, la construction d'une maison jumelée est interdite sur ces parcelles.

Des conditions différentes pourront être stipulées dans chaque acte de cession ou de location. La SEM pourra de même accorder des dérogations dans des cas exceptionnels et justifiés.

ARTICLE 8 - NULLITE

Les actes de vente, de partage, de location ou de concession d'usage, etc., qui seraient consentis par le constructeur ou ses ayants-cause en méconnaissance des interdictions, restrictions, ou obligations stipulées dans le titre 1^{er} du présent cahier des charges seraient nuls et de nul effet.

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

Des conditions différentes pourront être stipulées dans chaque acte de cession ou de location. La SEM pourra de même accorder des dérogations dans des cas exceptionnels et justifiés.

TITRE II

CHAPITRE I

TERRAINS DESTINES A ETRE INCORPORES A LA VOIRIE OU AUX ESPACES LIBRES PUBLICS

ARTICLE 9 - OBLIGATIONS DE LA SEM

La SEM exécutera, en accord avec la collectivité publique cocontractante et conformément au RNU, au CCCT et à leurs éventuels modifications, tous les ouvrages de voirie, d'aménagement des espaces libres et de réseaux destinés soit à être incorporés au domaine des collectivités, soit à être remis aux organismes concessionnaires.

Les limites des prestations dues à ce titre par la SEM sont définies dans le "cahier des limites de prestations générales" (annexe 1).

Sous réserve que d'autres délais ne soient pas fixés dans l'acte de cession ou dans ses annexes, la SEM s'engage à exécuter :

- dans les douze mois de la cession ou de la location de chaque parcelle, d'une part, une voirie provisoire suivant le tracé de la voirie définitive et permettant l'accès à la parcelle cédée, et, d'autre part, les canalisations d'eau, les réseaux gaz (si mis en place) et d'électricité, et le génie civil des réseaux de télécommunication permettant une alimentation satisfaisante de ladite parcelle.
- tous les travaux de réseaux à sa charge dans les délais nécessaires pour assurer la desserte des bâtiments au fur et à mesure de leur mise en service, sous la réserve expresse que soient respectées les dispositions du RNU et du CCCT.
- la voirie définitive dans un délai de 36 mois après la date où tous les bâtiments prévus seront terminés et occupés. Toutefois, lorsque l'aménagement de la zone fera l'objet d'un programme échelonné de réalisation par tranches et phases, ce délai s'appliquera au périmètre concerné par la tranche ou phase considérée.

Cependant, les délais prévus ci-dessus ne sauraient être opposés à la SEM si les travaux étaient manifestement irréalisables du fait de l'état du terrain, par suite d'intempéries ou du fait de l'observation des règles de l'art.

ARTICLE 10 - VOIES, PLACES ET ESPACES LIBRES PUBLICS

10.1 Utilisation

Jusqu'à leur remise à la collectivité intéressée, la SEM pourra interdire, y compris aux constructeurs, la circulation et le stationnement sur tout ou partie des voies et places qu'elle aura réalisées.

Dès leur ouverture au public (places) ou à la circulation (voies), la police y sera assurée par l'autorité publique compétente conformément à la loi.

10.2 Entretien

Jusqu'à leur remise à la collectivité intéressée, la SEM assurera l'entretien technique des voies, espaces libres, réseaux divers, éclairage public.

Sur cette même période, chaque constructeur sera tenu de contribuer à l'entretien d'agrément des voies : enlèvement des boues et neiges, bonne tenue de l'état de propreté...

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 à l'article 17 ci-après.

Dès leur remise à la collectivité publique intéressée, celle-ci en assurera l'entretien.

CHAPITRE II

TERRAINS DESTINES A ETRE VENDUS OU DONNES A BAIL

ARTICLE 11 - URBANISME ET ARCHITECTURE

11.1 REGLEMENT NATIONAL D'URBANISME

Le constructeur et la SEM s'engagent à respecter les dispositions du RNU applicable dans l'ensemble de ses documents constitutifs (rapport de présentation, projet d'aménagement et de développement durable, règlement, documents graphiques, etc.) et toutes les modifications qui seraient apportées à celui-ci par l'autorité compétente.

Il est rappelé à ce sujet que le RNU est un document réglementaire et que tant les prescriptions et orientations du projet d'aménagement et de développement durable, que le règlement et les documents graphiques sont opposables à toute demande d'autorisation d'urbanisme.

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

11.2 Prescriptions architecturales et paysagères

Le présent CCCT fixe les prescriptions architecturales et paysagères imposées aux constructeurs. L'ensemble de ces prescriptions sont définies dans le "cahier des prescriptions architecturales" (annexe 3 du présent CCCT).

En plus des règles édictées par le règlement et les autres pièces constitutives du RNU, la SEM met en place sur ce lotissement une mission d'architecte conseil afin de mieux expliciter les objectifs architecturaux, de veiller au respect du règlement en la matière et d'assurer une bonne intégration architecturale de chaque projet dans la zone.

Tous les constructeurs seront tenus de rencontrer l'architecte conseil avec leur maître d'œuvre ou constructeur, avant de déposer le projet définitif auquel il est fait référence à l'article 4.1 afin de lui exposer les choix architecturaux fondamentaux et les options envisagées pour le projet et d'entendre les recommandations et conseils d'intégration souhaitables pour la zone. Les frais d'intervention de l'architecte conseil sont à charge de la SEM.

Le visa de l'architecte conseil sera exigé avant délivrance de l'attestation de surface de plancher par la SEM.

11.3 Prescriptions hydrauliques

Le présent CCCT fixe les prescriptions en matière de gestion des eaux pluviales de toiture et de voiries privatives. L'ensemble de ces prescriptions sont définies dans l'annexe 4 du présent CCCT.

Tous les constructeurs seront tenus de fournir une note de calcul hydraulique, accompagnée du plan et de la coupe du dispositif de stockage, qui sera vérifiée par le bureau d'études conseil. Le visa hydraulique du bureau d'étude conseil sera exigé avant délivrance de l'attestation de surface de plancher par la SEM.

Les frais d'intervention du bureau d'études conseil sont à charge de la SEM.

ARTICLE 12 - BORNAGE CLOTURES

12.1 La SEM déclare avoir procédé, préalablement à la signature de l'acte authentique, au bornage du terrain conformément aux dispositions de l'article L.115-4 du Code de l'urbanisme et que le descriptif du terrain mentionné dans ledit acte résulte de ce bornage.

Les frais de bornage seront à la charge de la SEM.

12.2 Tout constructeur d'une parcelle contiguë à des lots non encore cédés par la SEM ne peut, en aucun cas, réclamer à celle-ci la moitié du coût d'établissement de la clôture.

En revanche, tout constructeur sur une parcelle bénéficiant d'une clôture mitoyenne déjà existante et conforme aux règles d'urbanisme en vigueur (y compris le CCCT et ses annexes) a l'obligation de rembourser au constructeur voisin qui aura supporté les frais d'établissement de cette clôture, la moitié de la dépense engagée, dans les conditions de droit commun en matière de mitoyenneté.

ARTICLE 13 - DESSERTE DES TERRAINS CEDES OU LOUES

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

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

ARTICLE 14 - SANCTIONS A L'EGARD DE LA SEM

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

ARTICLE 15 - BRANCHEMENTS ET CANALISATIONS

Jusqu'à la remise des ouvrages par la SEM à la collectivité intéressée, aux sociétés concessionnaires, le constructeur devra, suivant le planning des travaux et conformément aux dispositions des plans joints au permis de construire, se brancher à ses frais sur les canalisations d'eau, de gaz le cas échéant ou si existant, d'électricité, égouts, ... etc., établis par la SEM, et conformément aux avant-projets généraux approuvés par le service compétent.

ARTICLE 15 bis - ELECTRICITE

Dans le seul cas des lots destinés à la construction d'une maison individuelle privée, la SEM réalise les branchements, l'ensemble des réseaux étant amenés en limite de propriété.

Dans les autres cas, les branchements seront réalisés en partie ou des gaines seront laissées en attente. Le constructeur aura le droit d'ouvrir des tranchées pour l'exécution de ces branchements ou des niches pour la réalisation des raccordements des branchements sur les réseaux posés. 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.

Le constructeur fera son affaire de la remise en état des sols et revêtements à l'identique après l'exécution des travaux, ainsi que, éventuellement, du versement des taxes et des indemnités de branchement à l'égout susceptibles de lui être réclamées par la collectivité ou le service public.

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

15b1. Lorsque des postes de transformation et de distribution publique d'électricité seront prévus sur leur terrain ou dans leurs bâtiments, les constructeurs devront mettre à la disposition du service public distributeur d'énergie électrique les terrains ou les locaux nécessaires. L'implantation et 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.

Le constructeur 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.

Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cas des lots destinés à la construction d'une maison individuelle privée.

15b2. Les engagements du constructeur, ci-dessus définis, ont été requis par la SEM tant à son profit qu'à titre de stipulation pour autrui au profit du service public. En conséquence, ce service pourra s'en prévaloir pour obliger directement le constructeur, au besoin par voie de justice, au respect de ses engagements, à moins que mieux ne lui plaise l'allocation de dommages-intérêts.

Cette disposition ne s'applique pas dans le cas des lots destinés à la construction d'une maison individuelle privée.

Dans le cas où la réalisation des postes de distribution serait nécessaire avant la cession des terrains ou des bâtiments à des tiers, ainsi qu'au cas où la SEM construirait pour son propre compte, elle s'engage à respecter personnellement les obligations énumérées dans la clause ci-dessus. La convention particulière que la SEM aurait passée avec le concessionnaire, s'imposerait alors au constructeur en tant que de besoin.

ARTICLE 15 ter – GAZ (si existant)

15t1. Les installations intérieures de distribution de gaz devront être réalisées suivant les règles de l'art, conformément aux prescriptions réglementaires et, en outre, à celles des DTU (documents techniques unifiés) en vigueur à la date de dépôt de la demande de permis de construire.

La disposition suivante (15t2) ne s'applique pas dans le cas des lots destinés à la construction d'une maison individuelle privée.

15t2. En temps opportun, et au plus tard avant exécution des travaux, le constructeur soumettra au service public distributeur de gaz, pour accord, le projet des installations qu'il se propose de réaliser.

Le constructeur s'engage à mettre gratuitement à disposition du service distributeur, les sols, terrains, locaux *ad-hoc*, nécessaires à l'établissement des ouvrages d'alimentation et de distribution de gaz, la pose des canalisations, l'implantation de postes de détente, de comptage, etc. Le constructeur s'engage, en outre, à consentir à l'exploitant du service public, tous les droits nécessaires à l'accomplissement de ses obligations de concessionnaire de service public, c'est-à-dire la possibilité de :

- pouvoir faire accéder à tout moment son personnel et celui de ses entreprises aux canalisations et locaux en cause,
- disposer en permanence des dégagements permettant le passage du matériel.

15t3. Les engagements du constructeur, ci-dessus définis, ont été requis par la SEM tant à son profit qu'à titre de stipulation pour autrui au profit de GRDF. En conséquence, cet organisme pourra s'en prévaloir pour obliger directement le constructeur, au besoin par voie de justice, au respect de ses engagements, à moins que mieux ne lui plaise l'allocation de dommages-intérêts.

Dans le cas où la réalisation des postes de détente et de distribution serait nécessaire avant la cession des terrains ou des bâtiments à des tiers, ainsi qu'au cas où la SEM construirait pour son propre compte, elle s'engage à respecter personnellement les obligations énumérées dans les clauses ci-dessus. La convention particulière que la SEM aurait passée avec GRDF s'imposerait alors au constructeur en tant que de besoin.

ARTICLE 15 quater - TELE-COMMUNICATION ANTENNE

La SEM réalise le génie civil d'un réseau de télécommunication dans le périmètre du lotissement.

L'implantation d'antennes visibles de l'extérieur est interdite, lorsque sur le plan technique une autre solution peut être envisagée.

Les antennes paraboliques ne devront pas être visibles depuis le domaine public.

Voir aussi l'article 20 ci-après.

ARTICLE 16 - ETABLISSEMENT DES PROJETS ; COORDINATION DES TRAVAUX

16.1 Établissement des projets

Le constructeur devra établir ses projets en concertation étroite avec la SEM et lui communiquera le projet définitif pour accord préalable, dans le délai fixé à l'article 4.1 ci-dessus.

La SEM s'assurera, sans que sa responsabilité puisse être engagée à ce titre, que les prescriptions architecturales ont été observées et que l'aspect extérieur des bâtiments que le constructeur se propose de construire ne peut nuire à l'utilisation des terrains voisins.

Le constructeur devra communiquer à la SEM une copie du dossier complet de demande du permis de construire déposé dans le délai prévu à l'article 4 ci-dessus, pour que la SEM puisse s'assurer que les travaux projetés sont compatibles avec les ouvrages à sa charge, qu'ils permettent une circulation normale et non dangereuse, une bonne desserte et d'assurer aisément la sécurité publique. La SEM pourra vérifier que l'architecture du projet est compatible avec l'environnement général et la destination du lotissement et pourra subordonner son accord aux modifications qui s'avèreraient nécessaires de ce chef.

L'examen du dossier par la SEM ne saurait engager sa responsabilité, le constructeur restant seul responsable de ses études et de ses choix comme du respect de ses obligations.

16.2 Coordination des travaux

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

En aucun cas, la SEM ne pourra être tenue d'apporter des modifications aux ouvrages qui lui incombent ou d'en modifier les plans.

ARTICLE 17 - EXECUTION DES TRAVAUX PAR LES ENTREPRENEURS DE L'ACQUEREUR

Les entrepreneurs du constructeur auront la charge financière des réparations des dégâts causés par eux aux ouvrages de voirie, de réseaux divers et d'aménagement en général, exécutés par la SEM. Il sera procédé contradictoirement, à l'entrée dans les lieux par le constructeur, à un état des lieux entre lui et la SEM. Le constructeur devra imposer ces obligations et charges aux entrepreneurs participant à la réalisation de ses bâtiments et travaux par l'insertion des clauses nécessaires dans les marchés.

En cas de défaillance des entrepreneurs pour le paiement, dans les trois mois, des sommes qui leur sont réclamées par la SEM, celle-ci pourra se retourner contre le constructeur qui sera tenu solidairement responsable des dégâts occasionnés par ses entrepreneurs.

Une caution payable à la signature de l'acte de vente et remboursable à la fin des travaux de construction pourra être mise en place afin de réparer ce qui aurait été endommagé.

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

TITRE III

REGLES ET SERVITUDES D'INTERET GENERAL

ARTICLE 18 - ENTRETIEN DES ESPACES LIBRES AUTRES QUE CEUX FAISANT L'OBJET DE L'ARTICLE 10

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

Aucun dépôt de matériel, ou de matériaux provisoire ou définitive ne sera acceptée sur les terrains privés en dehors des espaces prévus, traités et habillés comme le précise le "cahier des prescriptions architecturales" (annexe 3 du présent CCCT).

ARTICLE 19 - USAGE DES ESPACES LIBRES ; SERVITUDES

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

Les constructeurs ou leurs ayants-cause auront droit d'usage à titre de parc et de passage sur toutes les parties non construites de tous les terrains concernés, sous réserve des exclusions précisées à l'alinéa ci-dessus.

19.2 Les affectations ci-dessus ont lieu à titre de servitude réciproque et sans indemnité de part ni d'autre.

En conséquence, chacun des propriétaires de l'un des terrains ci-dessus définis sera réputé, par le seul fait de son acquisition, consentir et accepter la constitution de toute servitude active et passive aux effets ci-dessus.

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

ARTICLE 20 - TENUE GENERALE

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

Aucun dispositif extérieur de réception visible depuis l'espace public ne sera admis lorsque les immeubles seront reliés à un réseau de télédistribution ou à une antenne collective.

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

ARTICLE 21 - ASSOCIATION(S) SYNDICALE(S)

Conformément à l'article 12 de la concession d'aménagement, et en vertu de l'article R. 442-7 du Code de l'Urbanisme, les voiries et espaces publics sont rétrocédés à la Commune. Ainsi, aucune association syndicale n'est créée.

ARTICLE 22 - ASSURANCES

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

Avant toute ouverture de chantier, l'acquéreur veillera à la délivrance des attestations d'assurance en responsabilité décennale et de dommages, qu'il aura à demander à ses constructeur, entrepreneur, architecte, Maître d'œuvre et en général à toutes personnes visées à l'article 1792-2 du Code Civil, ayant travaillé sur ou pour le chantier, ainsi qu'aux fabricants, importateurs ou négociants, visés à l'article 1792-4 du Code Civil qui auront livré des marchandises pour la construction.

Dans le cas de revente avant le délai de dix ans à compter de la réception des travaux, le vendeur devra justifier au notaire rédacteur de l'acte de vente de l'existence de ces travaux.

ARTICLE 23 - MODIFICATIONS DU CAHIER DES CHARGES

Les dispositions contenues dans le titre III du présent cahier des charges de cession de terrain, à l'exception de celles relatives aux servitudes (article 19), pourront être modifiées dans les conditions de majorité prévues par la loi en matière de modification des documents d'un lotissement, sous la réserve que la majorité en superficie soit calculée, pour l'application du présent article, d'après le nombre de m² de surface de plancher net que chaque constructeur est autorisé à construire. Toutefois, les modifications qui intéressent les services publics distributeurs de fluides ou d'énergie devront, en outre, recevoir l'accord préalable du service concerné.

ARTICLE 24 - LITIGES - SUBROGATION

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

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

Lu et approuvé,

A Colmen le

Le Maire

Jean-Paul DOR

Annexe 1	Cahier des limites de prestations générales
Annexe 2	Cahier des limites de prestations techniques particulières
Annexe 3	Cahier des prescriptions techniques architecturales et environnementales
Annexe 3b	Plans de principe
Annexe 4	Note relative à la gestion des eaux pluviales sur les parcelles privatives



COMMUNE DE COLMEN
Lotissement Le chant des oiseaux

Cahier des charges de cession de terrain
Annexe 1 – Cahier des limites de prestations
générales



V2- Août 2024

SOMMAIRE

1. PREAMBULE	4
1.1 DEFINITION DE LA LIMITE DE PROPRIETE DES SOLS.....	4
1.2 DEFINITION DE LA COTE D'IMPLANTATION DES BATIMENTS	4
1.3 ELEMENTS A FOURNIR PAR LE CONSTRUCTEUR POUR L'AUTORISATION DE DEMARRAGE DES TRAVAUX.....	4
2. TERRASSEMENTS	4
2.1 TRAVAUX A LA CHARGE DE LA SEM.....	4
2.2 DEFINITION DE TRAVAUX LIMITE	4
2.3 TRAVAUX A LA CHARGE DES CONSTRUCTEURS	4
3. VOIRIE – STATIONNEMENTS	5
3.1 TRAVAUX A LA CHARGES DE LA SEM	5
3.2 DEFINITION DE TRAVAUX LIMITE	5
3.3 TRAVAUX A LA CHARGE DES CONSTRUCTEURS	5
3.4 COMMENTAIRES	5
4. EVACUATION DES EAUX PLUVIALES.....	5
4.1 TRAVAUX A LA CHARGES DE LA SEM	5
4.2 DEFINITION DE TRAVAUX LIMITE	5
4.3 TRAVAUX A LA CHARGE DES CONSTRUCTEURS	5
4.4 COMMENTAIRES	6
5. ÉVACUATION DES EAUX USÉES	6
5.1 TRAVAUX A LA CHARGES DE LA SEM	6
5.2 DEFINITION DE TRAVAUX LIMITE	6
5.3 TRAVAUX A LA CHARGE DES CONSTRUCTEURS	6
6. EAU POTABLE	6
6.1 TRAVAUX A LA CHARGES DE LA SEM	6
6.2 DEFINITION DE TRAVAUX LIMITE	6
6.3 TRAVAUX A LA CHARGE DES CONSTRUCTEURS	6

7. ELECTRICITE	7
7.1 TRAVAUX A LA CHARGES DE LA SEM	7
7.2 DEFINITION DE TRAVAUX LIMITE	7
7.3 TRAVAUX A LA CHARGE DES CONSTRUCTEURS	7
8. GAZ	7
9. TÉLÉCOMMUNICATION	7
9.1 TRAVAUX A LA CHARGES DE LA SEM	7
9.2 DEFINITION DE TRAVAUX LIMITE	7
9.3 TRAVAUX A LA CHARGE DES CONSTRUCTEURS	7
10. ECLAIRAGE PUBLIC	8
10.1 TRAVAUX A LA CHARGES DE LA SEM	8
10.2 DEFINITION DE TRAVAUX LIMITE	8
10.3 TRAVAUX A LA CHARGE DES CONSTRUCTEURS	8
11. ESPACES VERTS ET AMENAGEMENTS EXTERIEURS	8
11.1 TRAVAUX A LA CHARGES DE LA SEM	8
11.2 DEFINITION DE TRAVAUX LIMITE	8
11.3 TRAVAUX A LA CHARGE DES CONSTRUCTEURS	8
11.4 COMMENTAIRES	8
12. ORDURES MENAGERES	8
12.1 TRAVAUX A LA CHARGES DE LA SEM	8
12.2 DEFINITION DE TRAVAUX LIMITE	8
12.3 TRAVAUX A LA CHARGE DES CONSTRUCTEURS	8

1. PREAMBULE

Différentes zones de constructibilités sont détaillées à la fin de ce document.

1.1 DEFINITION DE LA LIMITE DE PROPRIETE DES SOLS

Le constructeur sera propriétaire du terrain correspondant à la surface définie par la SEM sur un plan parcellaire établi par un géomètre.

1.2 DEFINITION DE LA COTE D'IMPLANTATION DES BATIMENTS

Le constructeur devra fixer sa cote d'implantation du projet en accord avec la SEM et après avoir pris connaissance des avants projets techniques des réseaux de la concession.
Une proposition est faite, par lot, en fonction de l'aménagement du domaine public.

1.3 ELEMENTS A FOURNIR PAR LE CONSTRUCTEUR POUR L'AUTORISATION DE DEMARRAGE DES TRAVAUX

A. Au 1/200 plan de situation

B. Au 1/250, plan de masse avec indication du nombre de niveaux des immeubles par rapport au terrain naturel projeté

C. Au 1/200, si nécessaire plan de voirie « pompiers » avec cotes de distances aux immeubles et rayons de braquage

D. Au 1/200 documents permis de construire

E. Annexes spécifiques

- plan des clôtures, 1/200
- projet paysager, plan 1/200 et notice

2. TERRASSEMENTS

2.1 TRAVAUX A LA CHARGE DE LA SEM

Les talutages en déblais ou remblais, en limite des parcelles cessibles, permettant le raccord du terrain naturel avec le niveau fini de voirie sont réalisés par l'aménageur.

2.2 DEFINITION DE TRAVAUX LIMITE

Le terrain sera vendu en l'état.

2.3 TRAVAUX A LA CHARGE DES CONSTRUCTEURS

Le constructeur terrasse, met en œuvre les déblais sur sa parcelle autour de sa maison. Pour éviter tout ravinement sur le terrain en pente les déblais excédentaires doivent être évacués pendant la phase de terrassement.

Les fondations sont coulées par l'acquéreur et la maison est construite.

3. VOIRIE – STATIONNEMENTS

3.1 TRAVAUX A LA CHARGES DE LA SEM

Toutes dessertes et stationnements conformes au projet de la concession d'aménagement sont décrits notamment dans le programme des équipements publics du lotissement.

3.2 DEFINITION DE TRAVAUX LIMITE

Limite des parcelles. La SEM aura toutefois à sa charge la réalisation des entrées charretières (matériaux prévus aujourd'hui : pavés drainants).

3.3 TRAVAUX A LA CHARGE DES CONSTRUCTEURS

Toutes dessertes à l'intérieur de la parcelle y compris les parkings.

3.4 COMMENTAIRES

Aucun stationnement de véhicule lié à l'activité de la parcelle n'est autorisé sur les voies du domaine public, hors zone prévue à cet effet.

4. EVACUATION DES EAUX PLUVIALES

4.1 TRAVAUX A LA CHARGES DE LA SEM

Les eaux pluviales seront gérées de façon intégrée, que ce soit sur le domaine public ou le domaine privé.

En domaine public, les eaux pluviales seront gérées dans des structures drainantes ou espaces verts creux : les noues. Une surverse est prévue pour diriger les eaux pluviales au point bas du projet. Les excédents rejoindront ainsi le côté Nord-Est du projet, avec un débit limité, le réseau EP communal, par une canalisation réalisée rue de Dampont jusqu'à son point de raccordement devant la mairie. Sur l'emprise des parcelles 11 à 16, un merlon puis une noue avec redans en pied de merlon sera mise en œuvre afin de collecter et tamponner l'impluvium des dites parcelles. Cet ouvrage de collecte sera positionné en fond de parcelle et devra être maintenu en l'état et entretenu par l'acquéreur de la parcelle.

Une étude du concessionnaire pour vérifier la capacité du réseau d'eaux pluviales à reprendre les EP du lotissement est en cours. Les résultats seront intégrés et pris en compte dans le dossier loi sur l'eau.

4.2 DEFINITION DE TRAVAUX LIMITE

Limite des parcelles.

Pour les parcelles ne nécessitant d'ouvrages du fait de la topographie : reliefs et façons de sols permettant le maintien des eaux pluviales sur les parcelles privées réalisées en limite intérieure des lots cessibles. Vendu en l'état, à charge de chaque constructeur de maintenir les façons de sols ou de réaliser les travaux nécessaires au maintien des eaux pluviales et de ruissellement sur sa parcelle (hors zone d'infiltration publique).

4.3 TRAVAUX A LA CHARGE DES CONSTRUCTEURS

Tous travaux intérieurs à la parcelle.

Sur le domaine privé, chaque acquéreur a l'obligation réglementaire de stocker 100% des eaux pluviales de l'épisode trentennale sur sa parcelle. Il est formellement interdit de rejeter en direct ces eaux pluviales dans les noues longeant la voirie ni autre ouvrage public. Le raccordement se fera avec un débit limité à 0.5l/s au regard installé en limite de propriété pour les lots 1 à 10. Pour les lots 11 à 16, une noue merlon avec redans est mise en œuvre pour cheminer les eaux pluviales vers l'espace public. Une note hydraulique de dimensionnement sera demandée par la SEM pour validation du permis de construire.

4.4 COMMENTAIRES

Les espaces verts des domaines publics et leur occupation végétale, doivent impérativement être maintenues en l'état, aucun déversement de liquide, de laitance, dépôt de matériel ou de matériau, même provisoire, ne doit être fait sur ces espaces publics.

Interdiction de poser les patins de stabilisation des camions et engins de livraisons ou de travaux.

Chaque constructeur sera responsable de la bonne tenue de ces espaces au droit de sa parcelle.

5. ÉVACUATION DES EAUX USÉES

5.1 TRAVAUX A LA CHARGES DE LA SEM

Réseau sur le domaine public et branchements jusqu'en limite de propriété.

5.2 DEFINITION DE TRAVAUX LIMITE

Limite des parcelles.

5.3 TRAVAUX A LA CHARGE DES CONSTRUCTEURS

Demande de raccordement à faire auprès du gestionnaire de réseau, à savoir :

SIA du REMELBACH
Mairie de LAUNSTROFF
1 place de l'Eglise
57480 LAUNSTROFF

Création du réseau de collecte et de transport des effluents depuis la ou les sorties du ou des bâtiments, jusqu'au regard de branchement qui sera mis en place par la SEM.

6. EAU POTABLE

6.1 TRAVAUX A LA CHARGES DE LA SEM

Réseau sur l'espace public y compris regard en limite de propriété.

6.2 DEFINITION DE TRAVAUX LIMITE

Limite de parcelle.

6.3 TRAVAUX A LA CHARGE DES CONSTRUCTEURS

Demande de comptage à faire auprès du gestionnaire de réseau, à savoir :

Société des Eaux de l'Est
8, route de Sarrelouis
57320 BOUZONVILLE

Création du réseau d'adduction d'eau potable depuis la ou les sorties du ou des bâtiments, jusqu'au regard compteur. Le compteur sera mis en place par le concessionnaire à charge de l'aménageur.

7. ELECTRICITE

7.1 TRAVAUX A LA CHARGES DE LA SEM

1) Moyenne tension

Des travaux d'enfouissement de la HTA aérienne sont prévus pour supprimer les surplombs des futurs lots. Le dévoiement de la HTA s'effectuera sous domaine public sans passer par des parcelles privées.

2) Basse tension

Tous travaux de pose de câbles BT pour la création du réseau principal, hors branchements, dans le futur domaine public avec raccordement au réseau d'ENEDIS.

7.2 DEFINITION DE TRAVAUX LIMITE

Limite de parcelles.

7.3 TRAVAUX A LA CHARGE DES CONSTRUCTEURS

Demande de raccordement à faire auprès du gestionnaire de réseau, à savoir ENEDIS.

- Via le site : <https://www.enedis.fr/raccordement-maison>
- Ou ENEDIS - Direction Régionale Lorraine - 23 Boucle du Ferronnier - 57100 THIONVILLE

Création du réseau basse tension depuis le coffret de branchement jusqu'à l'habitation, qui sera mis en place par la SEM.

8. GAZ

NEANT

9. TÉLÉCOMMUNICATION

9.1 TRAVAUX A LA CHARGES DE LA SEM

Alimentation par canalisations enterrées.

Tous travaux de génie civil de conduites de distribution (fourreaux, chambres, armoires) à l'exclusion du câblage et des différents équipements des armoires ou chambres réalisés par les différents fournisseurs jusqu'au regard en limite de propriété, à l'exclusion des travaux de câblage de branchements réalisés par le fournisseur.

9.2 DEFINITION DE TRAVAUX LIMITE

Limite de la parcelle pour les travaux de génie civil.

Limite des points de distribution publics pour les travaux de câblage.

9.3 TRAVAUX A LA CHARGE DES CONSTRUCTEURS

Demande de raccordement à faire auprès du gestionnaire de réseau.

Création du réseau basse tension depuis le ou les locaux techniques du ou des bâtiments, jusqu'à la chambre de tirage, qui sera mis en place par le gestionnaire du réseau.

10. ECLAIRAGE PUBLIC

10.1 TRAVAUX A LA CHARGES DE LA SEM

Tous travaux d'Éclairage du domaine public.

10.2 DEFINITION DE TRAVAUX LIMITE

Domaine public

10.3 TRAVAUX A LA CHARGE DES CONSTRUCTEURS

Tous travaux relevant de l'éclairage des espaces privés du constructeur et dont il conserve la gestion.

11. ESPACES VERTS ET AMENAGEMENTS EXTERIEURS

11.1 TRAVAUX A LA CHARGES DE LA SEM

Tous travaux de paysagement du futur espace public (engazonnement et quelques arbres).

11.2 DEFINITION DE TRAVAUX LIMITE

Une première opération d'abattages et de débroussaillage préalable des parcelles cessibles est à la charge de l'aménageur. Le terrain sera vendu en l'état, le nettoyage fin étant à charge des constructeurs. Les constructeurs feront leur affaire de l'éventuel débroussaillage résiduel ou de repousse et des abattages complémentaires selon leurs souhaits.

11.3 TRAVAUX A LA CHARGE DES CONSTRUCTEURS

Les clôtures, les portails et les espaces verts seront réalisés selon les modalités définies dans le [cahier des prescriptions urbanistiques, architecturales, paysagères et environnementales](#) objet de l'annexe 3 au CCCT.

11.4 COMMENTAIRES

Un excellent respect des espaces verts des domaines publics est exigé, au droit de chaque parcelle privée.

12. ORDURES MENAGERES

12.1 TRAVAUX A LA CHARGES DE LA SEM

S.O

12.2 DEFINITION DE TRAVAUX LIMITE

Limite des parcelles.

12.3 TRAVAUX A LA CHARGE DES CONSTRUCTEURS

Pour les parcelles d'habitat individuel :

Chaque propriétaire réalisera sa propre aire de stockage des poubelles à l'intérieur de sa parcelle, de façon à ne pas être visible depuis l'espace public.

Chaque constructeur respectera le règlement de collecte établi par la commune



COMMUNE DE COLMEN
Lotissement Le chant des oiseaux

Cahier des charges de cession de terrain
Annexe 2 – Cahier des limites de prestations
techniques particulières



V2 - Août 2024

SOMMAIRE

1. TOPOGRAPHIE IMPLANTATION.....	3
2. MISE EN ÉTAT DES SOLS, TERRASSEMENTS	3
3. VOIRIES	3
4. ASSAINISSEMENT	4
5. EAU POTABLE	5
6. ELECTRICITE	6
7. GAZ.....	7
8. TÉLÉCOMMUNICATION.....	7
9. ÉCLAIRAGE.....	8
10. ESPACES LIBRES, PLANTATIONS.....	8
11. ORDURES MÉNAGÈRES	8

1. TOPOGRAPHIE IMPLANTATION

Prestations à la charge de la SEM	Prestations à la charge du constructeur
<ul style="list-style-type: none">- Tous travaux topographiques et d'implantation concernant les équipements publics secondaires.- Eventuellement, fourniture à titre indicatif à l'Acquéreur, des relevés du terrain cédé tels qu'ils existent.- Vérification de l'implantation des bâtiments de l'acquéreur, dès que l'avancement des travaux le permet conformément au VISA de vérification du niveau altimétrique prévu.	<ul style="list-style-type: none">- Tous travaux topographiques et d'implantation des ouvrages à l'intérieur du terrain cédé.- Fourniture à la SEM, de la définition des ouvrages en coordonnées "x", "y" et en altimétrie "z" rattachés au système de coordonnées de la concession avant tout démarrage des travaux. Toutes les cotes seront en ING 69 altimétrie normalisée avec au moins 2 points de référence.

2. MISE EN ÉTAT DES SOLS, TERRASSEMENTS

Prestations à la charge de la SEM	Prestations à la charge du constructeur
<ul style="list-style-type: none">- Neutralisation ou déplacement des réseaux qui traversent le terrain cédé sauf servitude dûment reconnue.	<ul style="list-style-type: none">- Tous travaux de terrassement à l'intérieur du terrain cédé. Les mouvements de terre devront respecter les dispositions du PLU, notamment en ce qui concerne les raccordements entre terrains contigus et les équipements publics.

3. VOIRIES

Prestations à la charge de la SEM	Prestations à la charge du constructeur
<ul style="list-style-type: none">- Tous travaux d'équipements publics primaires et secondaires tels que prévus dans le programme des équipements publics de la concession d'aménagement.- Entrées charretières des lots selon descriptif dans l'annexe 3 du présent CCCT.	<ul style="list-style-type: none">- Tous travaux de voiries, cheminements piétons et handicapés, aires de stationnement couvertes ou non à l'intérieur du terrain cédé.- Tous travaux de raccordement de ces ouvrages aux terrains contigus ou aux équipements publics.

4. ASSAINISSEMENT

Prestations à la charge de la SEM	Prestations à la charge du constructeur
<p>1) Eaux usées</p> <p>- Tous les réseaux neufs et dispositifs d'assainissement des eaux usées (réseau principal, et branchement jusqu'en limite de propriété) conformément au projet d'aménagement de la concession d'aménagement et leurs raccordements sur les réseaux publics préexistants.</p> <p>2) Eaux pluviales</p> <p>- Tous les réseaux neufs et dispositifs d'assainissement des eaux pluviales de l'espace public, conformément au projet d'aménagement de la concession d'aménagement et au Permis d'Aménager.</p> <p>Le réseau intérieur à l'opération sera réalisé sur deux principes permettant de traiter de manière écologique l'ensemble des eaux pluviales publiques de l'opération :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Création d'espaces verts creux (noues) ou parkings drainants, situés le long du futur accès, dédiés à la récupération des eaux pluviales de ruissellement de voirie, et permettant leur stockage, leur infiltration naturellement dans le sol, l'excédent sera guidé vers le réseau EP existant avec limiteur de débit. 2. Création d'une noue merlon située en fond des parcelles 11 à 16 et dédiée à la récupération des eaux pluviales de ruissellement, et permettant leur stockage, leur infiltration naturellement dans le sol, l'excédent sera guidé vers le réseau EP existant avec limiteur de débit. 	<p>1) Eaux usées</p> <p>- Définition des besoins en réseaux eaux usées à proposer au concessionnaire du service public de l'assainissement pour mise au point du projet en liaison avec lesdits services.</p> <p>- Tous travaux à l'intérieur du terrain cédé, y compris ouvrages particuliers tels que regards de pied de chutes, siphons disconnecteurs, etc.... jusqu'aux regards de limite.</p> <p>- Paiement de toutes taxes dues au titre du raccordement aux réseaux eaux usées.</p> <p>- Entretien des branchements, même situés sous le domaine public, au même titre que les ouvrages situés dans l'emprise du terrain cédé.</p> <p>- Fourniture à la SEM du projet définitif, avant tout démarrage des travaux d'assainissement.</p> <p>2) Eaux pluviales</p> <p>Tous travaux intérieurs à la parcelle. Sur le domaine privé, chaque acquéreur a l'obligation réglementaire de stocker 100% des eaux pluviales de l'épisode trentennale sur sa parcelle. Il est formellement interdit de rejeter en direct ces eaux pluviales dans les noues longeant la voirie, dans les noues merlon en fond de parcelles, ni autre ouvrage public. De plus, chaque propriétaire aura à sa charge l'entretien des noues de récupération des EP publiques ou privées situées sur sa parcelle</p> <p>Un trop plein vers le domaine public devra être réalisé afin d'évacuer la surverse en cas d'éventuel épisode pluvieux exceptionnel supérieur à la pluviométrie trentennale, avec un débit limité à 0.5l/s.</p> <p>Voir annexe 4 « Note relative à la gestion des eaux pluviales sur les parcelles privatives » pour plus de détails</p>

5. EAU POTABLE

Prestations à la charge de la SEM	Prestations à la charge du constructeur
<ul style="list-style-type: none">- Création du réseau de distribution neuf tel que prévu dans le programme des équipements publics de la concession d'aménagement.- Poteaux d'incendie sur le domaine public en accord avec les prescriptions qui seront réalisées par le SDIS.- Exécution des branchements jusqu'en limite de lot.	<ul style="list-style-type: none">- Définition des besoins en eau potable à proposer au Service des Eaux pour mise au point du projet en liaison avec ledit service.- Tous travaux de distribution intérieure à partir du point de branchement mis en place par le concessionnaire en limite de propriété, suite à demande de raccordement.- Tous travaux de branchement, de distribution et d'équipements relatifs à la défense contre l'incendie à l'intérieur d'un lot.- Souscription de tout contrat d'abonnement auprès du service des eaux.- Paiement de toutes taxes dues au titre de la desserte en eau.- Entretien des branchements, même situés sous le domaine public, au même titre que les canalisations et accessoires situés dans l'emprise du terrain cédé.- Exécution de tous les travaux à l'intérieur jusqu'au regard/compteur réalisé par le service concessionnaire à charge de l'acquéreur.- Fourniture à la SEM du projet définitif avant tout démarrage des travaux.

6. ELECTRICITE

Prestations à la charge de la SEM	Prestations à la charge du constructeur
<p>1) Moyenne tension</p> <p>- Tous travaux d'enfouissement de la HTA aérienne prévus pour supprimer les surplombs des futurs lots.</p> <p>2) Basse tension</p> <p>- Tous travaux de pose de câbles BT dans le futur domaine public avec raccordement au réseau de la régie, y compris regard de branchements en limite de propriété.</p>	<p>- Définition des besoins en électricité à proposer à la régie pour mise au point du projet avec ledit organisme.</p> <p>- Tous les travaux à l'intérieur des parcelles.</p> <p>- Fourniture à la SEM du projet définitif avant tout démarrage des travaux.</p> <p>Suivant les prescriptions de la régie :</p> <p>- Souscription de tout contrat d'abonnement auprès de la régie et paiement de toutes taxes dues au titre de la desserte en électricité.</p>

7. GAZ

Prestations à la charge de la SEM	Prestations à la charge du constructeur
- NEANT	- NEANT

8. TÉLÉCOMMUNICATION

Prestations à la charge de la SEM	Prestations à la charge du constructeur
<p>- Tous travaux de génie civil de conduites de distribution (fourreaux, chambres, armoires) à l'exclusion du câblage et des différents équipements (types armoires) réalisés par les différents fournisseurs, jusqu'en limite de propriété.</p> <p>Nota : Le câblage du réseau de génie civil réalisé par la SEM est à la charge des opérateurs.</p>	<p>- Définition des besoins en lignes téléphoniques et télécommunications à proposer à l'opérateur pour mise au point du projet avec ledit organisme.</p> <p>- Fourniture à la SEM du projet définitif avant tout démarrage des travaux.</p> <p>Suivant les prescriptions de l'opérateur :</p> <p>- Tous équipements particuliers de raccordement et de distribution.</p> <p>- Fourniture à l'opérateur, par convention de mise à disposition, du local de sous-répartition de zone ou d'immeuble, qui devra être incorporé dans les volumes bâtis du programme immobilier.</p> <p>- Souscription de tout contrat d'abonnement auprès de l'opérateur.</p> <p>- Paiement de toutes taxes dues au titre du branchement sur le réseau télécommunication.</p>

9. ÉCLAIRAGE

Prestations à la charge de la SEM	Prestations à la charge du constructeur
<ul style="list-style-type: none">- Tous travaux relevant de l'éclairage des équipements publics.- Tous travaux de pose et de raccordement des armoires de commande d'éclairage public.	<ul style="list-style-type: none">- Tous travaux d'installation d'éclairage des espaces communs et individualisés situés à l'intérieur du terrain cédé.

10. ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

Prestations à la charge de la SEM	Prestations à la charge du constructeur
<ul style="list-style-type: none">- Tous travaux de plantation et d'aménagement sur domaine public et conformément au projet de la concession d'aménagement.	<ul style="list-style-type: none">- Tous travaux d'aménagement des espaces libres à l'intérieur du terrain cédé, conformément à l'annexe 3 « Cahier des prescriptions urbanistiques, architecturales, paysagères et environnementales », ainsi qu'au RNU.

11. ORDURES MÉNAGÈRES

Prestations à la charge de la SEM	Prestations à la charge du constructeur
<ul style="list-style-type: none">- NEANT	<ul style="list-style-type: none">- Fourniture à la SEM du projet définitif avant tout démarrage des travaux.



COMMUNE DE COLMEN

Lotissement Le Chant des Oiseaux

Cahier des charges de cession de terrain

**Annexe 3 – Cahier des prescriptions
urbanistiques, architecturales, paysagères
et environnementales**



SOMMAIRE

1. PREAMBULE

- 1.1 OBJET DU CAHIER DES CHARGES
- 1.2 DENOMINATION DES ACTEURS

2. PRESENTATION DU LOTISSEMENT

- 2.1. CONTEXTE DU SITE
- 2.2 ORGANISATION ET CONNEXION AU RESEAU VIAIRE

3. PRESCRIPTIONS URBAINES, ARCHITECTURALES, PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES

3.1 PRESCRIPTIONS URBAINES

- 3.1.1 Condition de desserte des terrains et entrée charretière
- 3.1.2 Condition de desserte des terrains par les réseaux
- 3.1.3 Implantation des constructions par rapport à la voirie et aux limites séparatives
- 3.1.4 Altimétrie d'implantation des constructions
- 3.1.5 Stationnements

3.2 PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

- 3.2.1 Volumétrie et hauteur maximale des constructions
- 3.2.2 Aspect extérieur des constructions

3.3 PRESCRIPTIONS PAYSAGERES

- 3.3.1 Séquence d'entrée
- 3.3.2 Clôture
- 3.3.3 Végétation

3.4 PRESCRIPTIONS ENVIRONNEMENTALES

- 3.4.1 Protections solaires et exposition au vent
- 3.4.2 Energies renouvelables
- 3.4.3 Gestion alternative des eaux pluviales

1. PREAMBULE

1.1 OBJET DU CAHIER DES CHARGES

L'objet du présent document est de définir un cahier des objectifs de qualité pour le lotissement «Le chant des oiseaux », visant à établir un cadre de référence et de dialogue entre toutes les parties concernées par le développement du projet et des constructions.

L'objectif est de promouvoir la qualité globale des constructions et des aménagements privés sur l'ensemble du lotissement en s'adaptant au contexte local, afin d'assurer une cohérence de l'ensemble.

Ce cahier regroupe les prescriptions d'objectifs qualitatifs, complémentaires aux règles nationales et locales en vigueur auxquelles doit répondre le Constructeur. Il est établi sur la base du projet technique établi par l'aménageur. A date de rédaction du présent document, la commune est soumise au Règlement National d'Urbanisme (RNU). Les règlements étant évolutifs, le constructeur s'engage à prendre en compte les dernières réglementations en vigueur en complément du présent document.

Toutefois, il est précisé que dans le cas où des dispositions techniques différentes seraient proposées par le ou (les) Constructeur(s) et acceptées par l'Aménageur, celles-ci pourraient être mises en œuvre, sous la seule responsabilité du ou (des) Constructeur(s) qui en supporterai(en)t alors les éventuelles conséquences financières et autres.

Chaque projet sera soumis à l'agrément de l'aménageur. En cas de désaccord avec l'Aménageur, les dispositions du présent Cahier de Prescriptions Urbaines, Architecturales, Paysagères et Environnementales s'imposent au Constructeur.

1.2 DENOMINATION DES ACTEURS

L'aménageur : L'aménageur est la SODEVAM. Elle aménage l'ensemble des espaces communs privés du lotissement (voirie, ...) comprenant les réseaux, le mobilier, l'éclairage, les plantations et la signalétique.

Le maître d'œuvre des espaces publics : représenté par Infraservices, prestataire de l'aménageur.

La maîtrise d'ouvrage de lot : l'acquéreur du lot à aménager et à bâtir

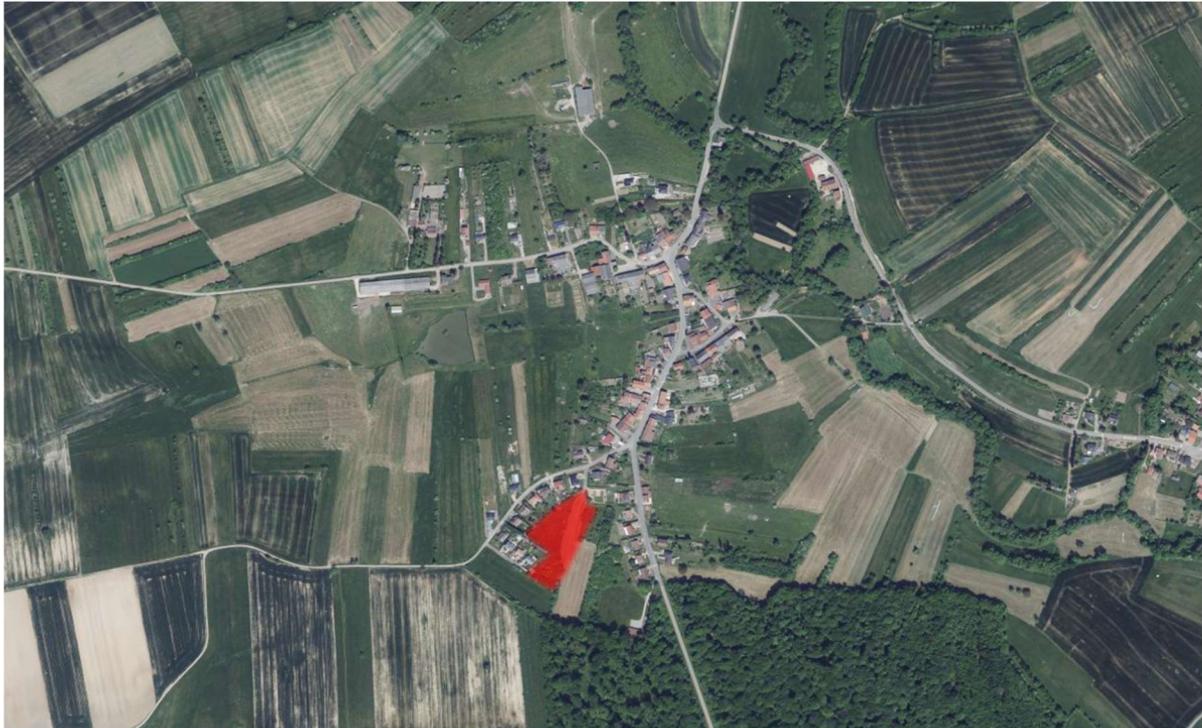
La maîtrise d'œuvre du lot : Prestataire de conception du lot à aménager et à bâtir

Le constructeur : ensemble constitué du maître d'ouvrage et du maître d'œuvre du lot à aménager et à construire

L'architecte conseil : Mission assurée par le CAUE pour le suivi des permis de construire sur le lotissement

2. PRESENTATION DU LOTISSEMENT

2.1 CONTEXTE DU SITE

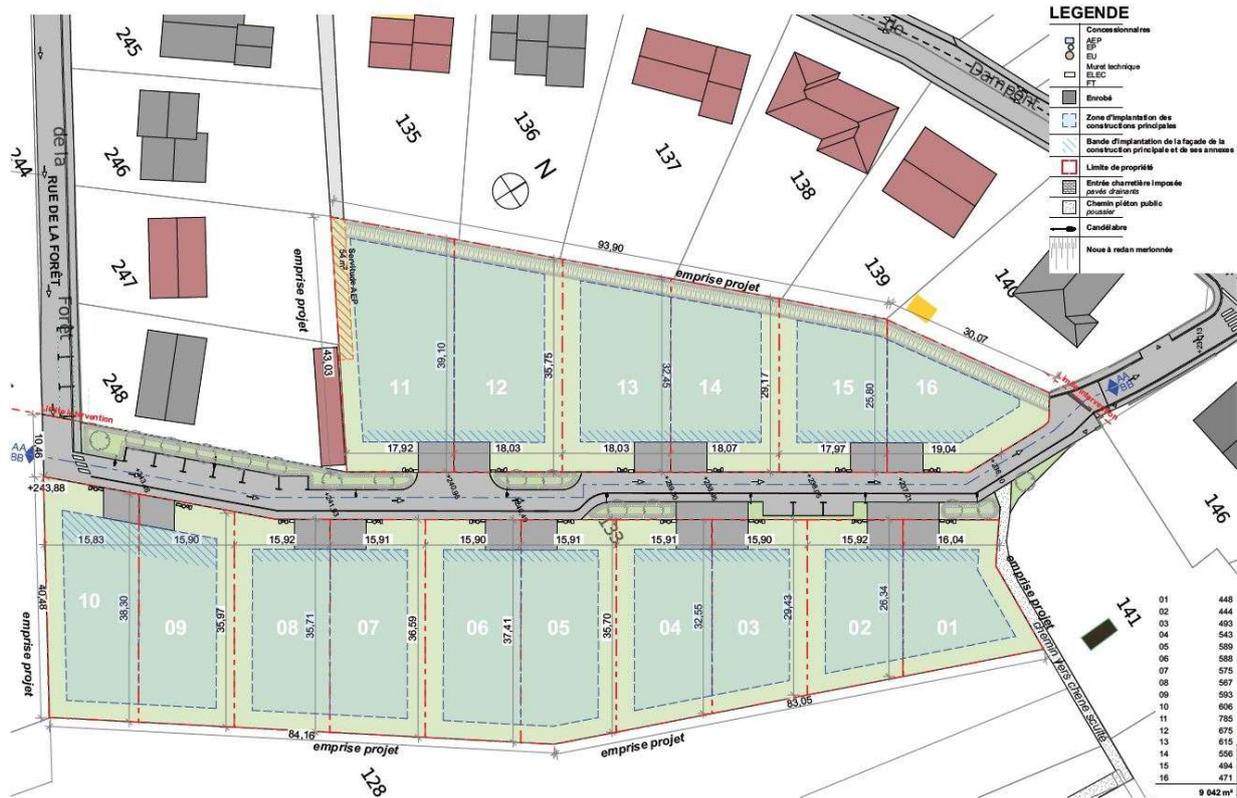


Le lotissement est situé au Sud de Colmen, parallèle à la rue de Dampont. L'environnement est constitué de maisons individuelles en R+1 avec toitures à 2 ou 4 pans en tuiles rouges, noires ou brunes. Elles sont majoritairement implantées en retrait de la voirie, avec une entrée de garage pavé et un avant jardin. Les enduits sont de teintes plutôt claires et les menuiseries de teintes blanc/bois avec volets battants ou roulants. Quelques maisons plus récentes à proximité immédiate du lotissement sont en enduit clair avec des touches d'enduit plus soutenu.



2.2 ORGANISATION ET CONNEXION AU RESEAU VIAIRE

Le lotissement est organisé autour d'une voie de bouclage à sens unique se connectant de la rue de la Forêt à la rue de Dampont. Les constructions s'organiseront de part et d'autre de la voirie sur 16 parcelles de 444 à 795 m². L'espace de circulation de 5 mètres de largeur est décomposé de la manière suivante : 3,50 mètres de voirie à sens unique et 1,50 m de trottoir. Les deux espaces sont au même niveau et séparé par une démarcation au sol.



Organisation des lots autour d'une voirie à sens unique

3. PRESCRIPTIONS URBAINES, ARCHITECTURALES, PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES

3.1 PRESCRIPTIONS URBAINES

3.1.1 Condition de desserte des terrains et entrée charretière

L'entrée charretière correspond à l'interface entre la voirie et la parcelle du constructeur, aménagée pour permettre le passage d'un véhicule. Il sera autorisé une entrée charretière par parcelle, localisée et aménagée par l'aménageur. La largeur doit permettre l'entrée et la sortie des véhicules sans manœuvre, elle est fixée à 6 mètres de largeur. Le traitement de ces entrées sera précisé dans l'article 3.3.1.

3.1.2 Condition de desserte des terrains par les réseaux

Réseaux secs

Les réseaux secs disponibles sont les suivants : électricité, télécommunication habituelle, éventuelle fibre optique.

La position des coffrets /chambres de branchement et des candélabres est indiquée sur le plan coté et doit être respectée.

Réseaux humides

Les réseaux humides disponibles sont les suivants :

- Eau potable (altimétrie regards : suivant plan EXE des entreprises).
- Eaux pluviales : doivent être traitées à la parcelle. Une note de calcul de dimensionnement de la zone d'infiltration devra être jointe à chaque permis de construire.
- Eaux usées, système de d'assainissement collectif. (Altimétrie regards : suivant plan EXE des entreprises).

Le constructeur devra se raccorder au réseau d'assainissement collectif et d'eau potable en respectant l'altimétrie des regards implantés en avant de la parcelle.

3.1.3 Implantation des constructions par rapport à la rue et aux limites séparatives

Les constructions principales devront être implantées à l'intérieur du polygone matérialisé sur la fiche de lot et devront respecter les règles de recul par rapport à la rue et aux limites séparatives énoncées ci-dessous.

Implantation par rapport à la rue

La façade principale des constructions sera implantée dans une bande de 5 à 7 mètres par rapport à la limite de propriété sur rue, à l'exception des parcelles 9 et 10 dont la façade principale sera implantée dans une bande de 5 à 10 m par rapport à la limite sur rue.

Les abris de jardin ne sont pas concernés par cet article : ils devront être situés en retrait de la façade principale de la construction.

Implantation par rapport aux limites séparatives

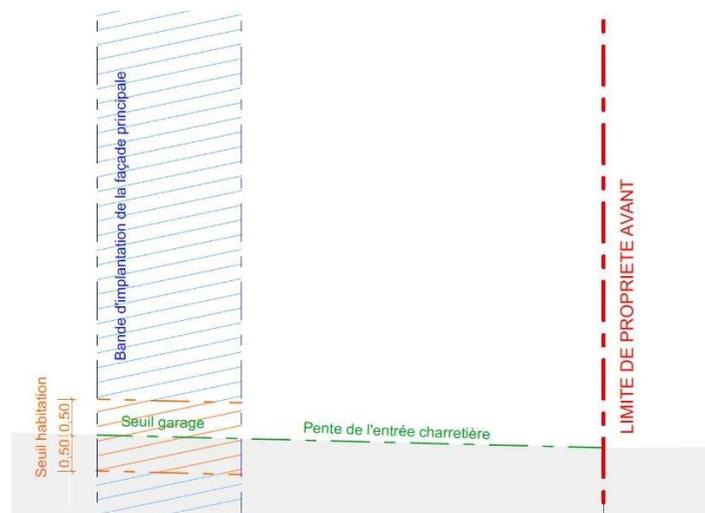
- Du côté des entrées charretières : Les constructions seront implantées en limite de propriété.
- Concernant les autres limites séparatives : La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.
- Les abris de jardins ne sont pas concernés par cet article.
- Les piscines ne pourront pas être implantées à moins de trois mètres des limites séparatives

3.1.4 Altimétrie d'implantation des constructions

L'architecture devra être adaptée à la pente du terrain en limitant les déblais-remblais.

Les niveaux altimétriques des seuils de garage seront fixés par les niveaux des entrées charretières réalisées préalablement par l'aménageur. Dans le cas où la façade serait implantée en recul de plus de cinq mètres par rapport à la rue, l'entrée charretière devra être prolongée par le constructeur en respectant la même pente que celle réalisée par l'aménageur.

Le seuil d'entrée de l'habitation sera implanté à maximum cinquante centimètres au-dessus ou en dessous du seuil d'entrée du garage.



Principe d'implantation des façades des constructions principales

3.1.5 Stationnements

Se reporter à la réglementation de la commune concernant le nombre de stationnements à prévoir sur la parcelle. Trois places de stationnements minimum devront être prévues sur la parcelle dont au moins deux en extérieur. Celles-ci pourront être positionnées sur l'emprise de l'entrée charretière.

3.2 PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

3.2.1. Volumétrie et hauteur maximale des constructions

Les hauteurs des constructions sont calculées depuis le terrain naturel avant tout remaniement.

La hauteur maximale de la construction est fixée suivant la réglementation d'urbanisme en vigueur, sans pouvoir excéder 6,50 m à l'égout. Les toitures devront être à deux pans, et le faîtage principal devra être implanté parallèlement à la rue.

Les annexes auront une hauteur maximale de 3,50 mètres au faîtage.

L'ensemble architectural devra être soigné et tendre vers une réelle simplicité des formes. Une écriture contemporaine est privilégiée, en respectant toutefois une harmonie avec le cadre bâti existant.

3.2.2 Aspect extérieur des constructions

Toitures

Les toitures en tuile seront de teinte rouge ou noire.

Les vérandas avec toiture translucide sont autorisées.

Façades

Deux teintes de façades pourront être proposées sur les constructions, en suivant le nuancier suivant :



588_Oslo



15_Ton Pierre



19_Blanc de Noi.



27_Chambord



589_Corinthe



18_Ile de France



12_Vallée de Sèvre



17_Champagne



11_Plaine de Luçon



0_Ton Sable



16_Cote d'azur



3_Jaune Touraine



23_Franche comté



8_Vieux tuffeau



26_Azay le rideau



692_Athènes



721_Guérande



25_Picardie



14_Cheverny



611_Copacabana

L'usage d'un autre nuancier est autorisé sous réserve de pouvoir établir une correspondance avec les teintes autorisées. Nuancier de référence : PRB

3.3 PRESCRIPTIONS PAYSAGERES

3.3.1 *Séquence d'entrée*

La séquence d'entrée correspond à la partie située entre la limite avec la voirie, et la façade principale de la construction.

L'entrée charretière sera réalisée par l'aménageur en pavé drainant. Les espaces libres à l'avant de la construction pourront être végétalisés.

Les murets techniques intégrant les boîtes aux lettres et les coffrets seront réalisés par l'aménageur.

3.3.2 *Clôtures*

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Clôtures sur rue

Les clôtures sur rue seront implantées dans l'alignement ou en recul de la façade avant. Il ne sera autorisé aucune clôture dans la séquence d'entrée, entre la façade avant et la voirie. Leur hauteur maximale sera de 1,80 m. Il est conseillé de mettre en place des haies champêtre, composées d'essences arbustives variées, et doublée en intérieur, ou non, d'un grillage de jardin.

Clôtures en limites séparatives

Les clôtures sur les limites séparatives auront une hauteur maximale de 1,80m, et ne pourront pas être mises en place le long de la séquence d'entrée. Il est conseillé de favoriser l'intégration des clôtures au projet architectural et utiliser des matériaux pérennes ou une végétation variée. Les murets de soutènement ne sont pas autorisés en limite de propriété.

3.3.3 *Végétation*

Les Constructeurs sont invités à participer aux efforts des mesures environnementales notamment par le biais des éléments décrits ci-dessous :

- Pour les oiseaux : Haies mixtes, arbres tiges aux essences régionales,
- Pour les chiroptères : Mise en place de gîtes de substitution dans les houppiers d'arbres existants et plantés.
- Abris relais de petite faune : Massifs arbustifs en séquences, haies constituées d'essences champêtres régionales.

Les haies monospécifiques sont à éviter. Les essences locales sont à privilégier. Des exemples de sujets de hautes tiges, d'arbres fruitiers et d'arbustes sont proposés en pages 11 et 12.

Exemples sujets de hautes tiges



Alisier blanc



Merisier



Erable sycomore



Tilleul



Erable champêtre



bouleau verruqueux



frêne commun

Exemples arbres fruitiers



Pommier



Cerisier



Mirabellier



Noyer



Poirier

Exemples d'arbustes



Azalée



Camélia



Noisetier



Framboisier



Cornouiller sanguin



Troène commun



Rhododendron



Eglantier

3.4 PRESCRIPTIONS ENVIRONNEMENTALES

Les constructeurs sont tenus de respecter les réglementations environnementales en vigueur. La conception bioclimatique est encouragée, elle consiste à adapter la construction afin de profiter des éléments naturels favorables à l'habitation et se protéger des éléments défavorables. Pour information, les parcelles sont majoritairement orientés Nord-Ouest Sud-Est, et les logements mono-orientés sont déconseillés.

Afin de garantir une qualité architecturale de l'ensemble du lotissement, les éventuels éléments techniques en toiture ou façade (du type pompe à chaleur, par exemple) ne devront pas être visibles depuis la rue ou devront être habillés d'un bardage en harmonie avec la construction.

3.4.1 Protections solaires et exposition au vent

Un logement performant dans son isolation thermique et présentant des ouvertures généreuses au Sud et particulièrement à l'Ouest, risque d'être particulièrement sensible aux surchauffes d'été. La meilleure réponse vise à concevoir les protections solaires mobiles ou fixes avec le projet initial. Il sera demandé, dans le cadre du permis de construire, de se prononcer sur les protections solaires et de les dessiner sur le projet.

Il est à noter que la végétation, outre ses bienfaits pour la faune, est source de fraîcheur, de protection solaire et de protection contre le vent pour votre construction.

3.4.2 Energie renouvelables

L'usage de panneaux solaires est autorisé. Un soin particulier devra être apporté à son intégration au projet et ne devra pas porter préjudice aux habitations voisines (éblouissement par exemple).

3.4.3 Gestion alternative des eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent être traitées à la parcelle. Une note de calcul de dimensionnement de la zone d'infiltration devra être jointe à chaque permis de construire.

Chaque projet paysager devra également prendre en compte la nécessité de réaliser le plus possible de sols poreux pour offrir un impact le plus positif possible sur le ralentissement du ruissellement des EP.

L'usage de récupérateur d'eau de pluie est autorisé.



COMMUNE DE COLMEN
Lotissement Le chant des oiseaux

Cahier des charges de cession de terrain

Annexe 4 – Note relative la gestion des eaux pluviales sur les parcelles privées



V3- Août 2024

SOMMAIRE

1. Objet	3
2. Modalité de gestion des eaux pluviales sUr les parcelles privées	3
Exemples d'ouvrages et de dimensionnements.....	6
3.1. Positionnement des ouvrages de stockage et infiltration	6
3.2. Modelés de terre	7
3.3. Noues et espaces verts creux	10
3.4. Les Echelles d'eau	13
3.5. Tranchées drainantes, massifs drainants et SAUL (Structure Alvéolée Ultra Légère).....	16
3.6. Toitures stockantes	20

1. OBJET

La présente note a pour but d'expliquer sommairement le principe hydraulique général du projet et de présenter en détail les modalités de gestion des eaux pluviales des parcelles privées. Ce document est rédigé comme un guide à la conception mais n'est en aucun cas un document contractuel de dimensionnement.

L'ensemble du dimensionnement et des travaux reste sous la responsabilité des acquéreurs des parcelles et de leurs maîtres d'œuvre.

Les acquéreurs devront transmettre le plan et la note de calcul de la conception de gestion des eaux pluviales de leur parcelle à INFRASERVICES qui visera le document avant dépôt du permis de construire. Sans le VISA hydraulique, le permis ne pourra être déposé.

2. MODALITE DE GESTION DES EAUX PLUVIALES SUR LES PARCELLES PRIVATIVES

Sur le domaine privé, la gestion des eaux pluviales est basée sur le principe d'une gestion **à la parcelle**. L'intégralité de la pluviométrie trentennale sera stockée et vidangé par infiltration et par un rejet à débit régulé vers l'espace public (vers la voirie pour le BV2 et vers la noue merlonnée en limite de parcelle pour le BV1).



Chaque acquéreur a l'obligation réglementaire de gérer 100% des eaux pluviales de l'épisode pluvieux de référence (pluviométrie trentennale), sur sa parcelle, **il est formellement interdit de rejeter directement ses eaux pluviales dans les ouvrages publics (noue en fond de parcelle des lots 11 à 16) ou bien la noue du domaine public pour les lots 1 à 10.**

Chaque acquéreur aura l'obligation de mettre en place un ouvrage dimensionné pour pouvoir stocker et infiltrer le volume d'eau correspondant à une **pluviométrie trentennale sur 3h de 42,22 mm** ruisselant sur les surfaces imperméabilisées de sa parcelle, à savoir les toitures, terrasses, accès garages, abri de jardin, etc.

Cas d'une vidange des ouvrages par infiltration couplée à un débit de fuite régulé :

Une partie de la vidange des ouvrages devra être réalisée par infiltration naturelle afin d'infiltrer au maximum les eaux pluviales. Néanmoins, la perméabilité prise en compte est de **2,87.10⁻⁷ m/s (valeur moyenne d'infiltration mesurée au droit dudit lotissement)** et celle-ci n'est pas suffisante pour assurer une vidange correcte des ouvrages.

Ainsi la vidange des ouvrages sera accompagnée par débit de fuite régulé à 0,5 l/s. Un regard équipé d'une pompe avec régulateur de débit sera installé pour connecter les ouvrages du lot vers les ouvrages du domaine public dimensionnés pour recevoir ces eaux pluviales.

Pour les notes de calculs, même si les ouvrages hydrauliques mis en œuvre permettront l'infiltration des eaux de ruissellement, la perméabilité à l'eau des sols superficiels ne sera pas prise en compte dans le dimensionnement de ceux-ci est donc considérée comme nulle. Ceci permettra d'avoir une marge de sécurité supplémentaire concernant les volumes de stockage.

Il est important que le volume dans la zone d'infiltration permette de gérer 100% de l'épisode pluvieux de référence pris sur les toitures et toutes les surfaces imperméabilisées. En effet le système pour qu'il soit viable comprend d'une part un stockage, puis une infiltration. L'ouvrage devra donc être dimensionné, d'une part pour pouvoir stocker 100% des eaux pluviales, mais ensuite pour pouvoir assurer la vidange dans un délai raisonnable (au maximum 3 jours).

Les eaux pluviales seront donc collectées dans des regards en pied de chute des descentes pluviales et par caniveau ou noue pour les accès garage et terrasse avant d'être évacuées dans une zone de stockage et d'infiltration. Un trop plein vers le domaine public devra être réalisé afin d'évacuer la surverse en cas d'éventuel épisode pluvieux exceptionnel supérieur à la pluviométrie trentennale.

Les solutions de stockage et d'infiltration en espace vert (noue, espace vert creux, Echelles d'eau) ou en toiture, sont à privilégier car elles sont plus simples à mettre en œuvre et plus économiques.

Pour les autres solutions, les matériaux utilisés pour la zone d'infiltration sont laissés à l'appréciation de l'acquéreur, mais on préférera des matériaux normalisés issus de carrières agréées, comme par exemple des graves drainantes 40/70 ou 20/60 avec un indice de vide de 30% minimum (voir les informations du fournisseur). Ces matériaux drainants seront entourés d'un géotextile évitant toute migration de la terre dans les matériaux drainants et offriront à moindre coût un volume de stockage enterré. Un drain d'épandage devra permettre de disperser les eaux de toitures et de la terrasse dans la zone d'infiltration et un regard sera obligatoirement installé pour permettre le contrôle et l'entretien des ouvrages ainsi que la surverse exceptionnelle vers le domaine public.

Il est également possible de mettre en place des techniques mixte, une part des eaux de ruissellement pouvant être stockées et infiltrées dans des ouvrages enterrés (tranchées drainantes, massifs drainants, SAUL (Structures Alvéolaires Ultra Légères)) et l'autre part pouvant être acheminée par surverse au niveau d'un ouvrage à ciel ouvert (noue, espace vert creux, échelles d'eau).

Le projet de gestion des eaux pluviales doit être établi dès la demande de permis de construire et s'accompagne d'un travail de calage altimétrique du logement de façon à vérifier que celui-ci ne se trouve en aucun cas plus bas que les niveaux d'entrées charretières mis en œuvre sur le domaine public (sauf cas particulier). Ce calage altimétrique conditionne le rapport hauteur/surface de la zone d'infiltration, la surface étant conditionnée par le volume à stocker, le matériau utilisé et la durée (coefficient d'infiltration dans le sol).

Obligations de l'acquéreur :

Les contraintes et objectifs de gestion des eaux pluviales à la parcelle sont à la charge de l'acquéreur. Il doit fournir, au moment du dépôt de son permis de construire, une note de calcul de dimensionnement hydraulique des ouvrages de gestion des eaux pluviales privés ainsi qu'un plan masse détaillant la gestion des eaux pluviales de sa parcelle et l'implantation des ouvrages hydrauliques dans son dossier de permis de construire, notamment la cote et localisation du rejet exceptionnel sur le domaine public.

Au moment des dépôts de permis de construire, une mission d'avis sur PC est confiée par l'aménageur à INFRA SERVICES pour vérifier l'ensemble des dispositifs de gestion des eaux pluviales à la parcelle et leur conformité avec la stratégie de gestion des EP mise en œuvre sur le lotissement.

De plus, un contrôle a posteriori pourra être effectué sur la parcelle à la demande de l'aménageur pour s'assurer que les volumes de stockage mis en œuvre sur les parcelles privées sont conformes à ceux prévus par la note de dimensionnement des ouvrages hydrauliques.

EXEMPLES D'OUVRAGES ET DE DIMENSIONNEMENTS

Les schémas et calculs ci-après ne constituent que des exemples de mises en œuvre et de dimensionnement d'un cas particulier.

Ils n'engendrent en aucun cas la responsabilité d'INFRA SERVICES sur l'aménagement d'une quelconque parcelle de l'opération.

Tout acquéreur doit impérativement fournir dans le cadre du permis de construire une note complète adaptée à l'aménagement qu'il envisage (surface imperméabilisée, coefficient de perméabilité, solution choisie, cotations, ...).

Les acquéreurs sont soumis à une obligation de résultat. L'acquéreur peut proposer toute autre solution technique variante à condition de respecter les impératifs de fonctionnement et les données initiales du projet.

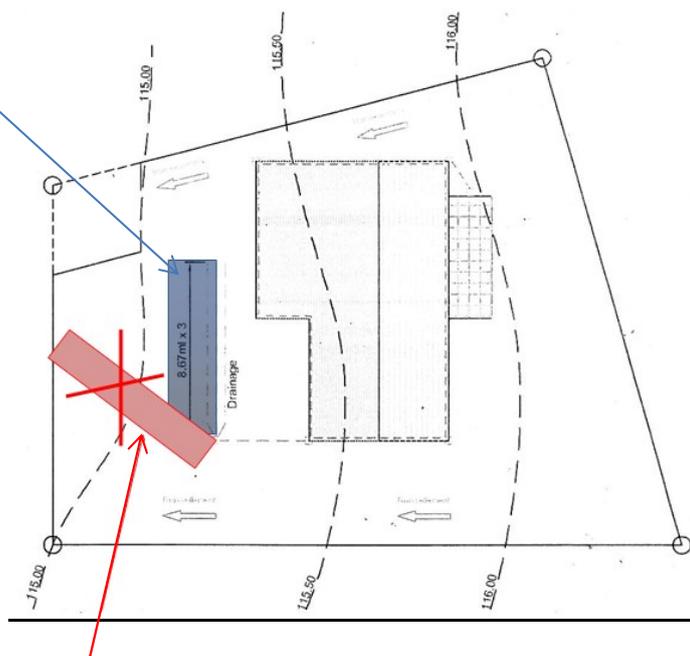
Le Maître d'œuvre en charge du VISA des permis de construire se réserve le droit durant l'instruction d'apporter un avis défavorable en cas de non-respect des présentes préconisations.

Attention : la mauvaise conception de la zone d'infiltration ou sa mauvaise réalisation en cas de sinistre ou de dommages aux tiers mettra en cause la responsabilité du concepteur, du constructeur, des entrepreneurs et du propriétaire suivant le cas.

3.1. POSITIONNEMENT DES OUVRAGES DE STOCKAGE ET INFILTRATION

Afin de maximiser les volumes de stockage des ouvrages de gestion des eaux pluviales et diminuer les coûts de mise en œuvre, il est conseillé d'adapter leur positionnement à la topographie de la parcelle. En effet, plus la zone de localisation de l'ouvrage est plane, plus sa mise en œuvre sera simple et son volume pourra être optimisé. Il est donc conseillé de positionner l'ouvrage parallèlement aux courbes de niveau du terrain et à une distance de 2m minimum des habitations.

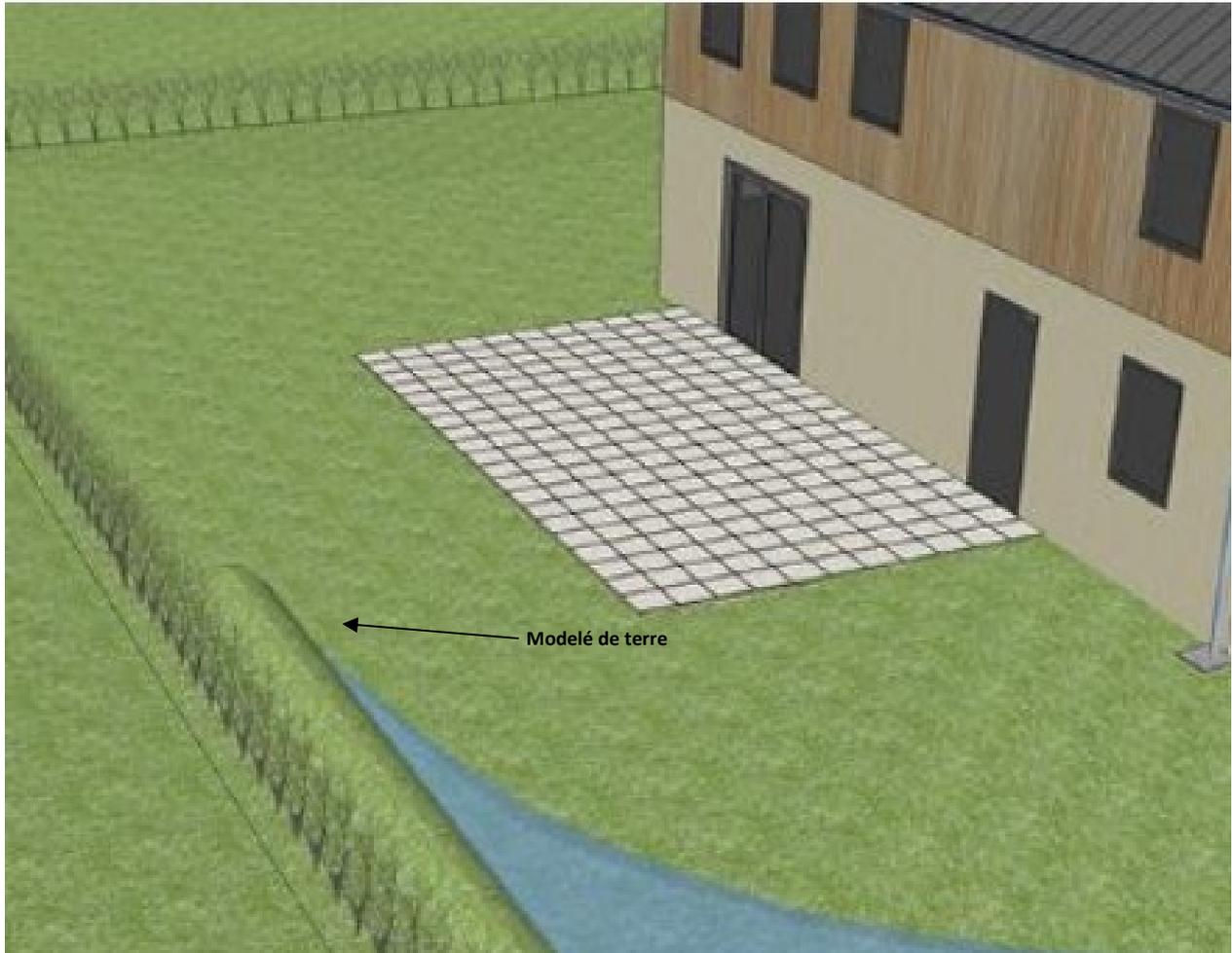
Bon positionnement des ouvrages de stockage et d'infiltration (parallèle aux courbes de niveaux).



Mauvais positionnement de l'ouvrage de stockage et d'infiltration

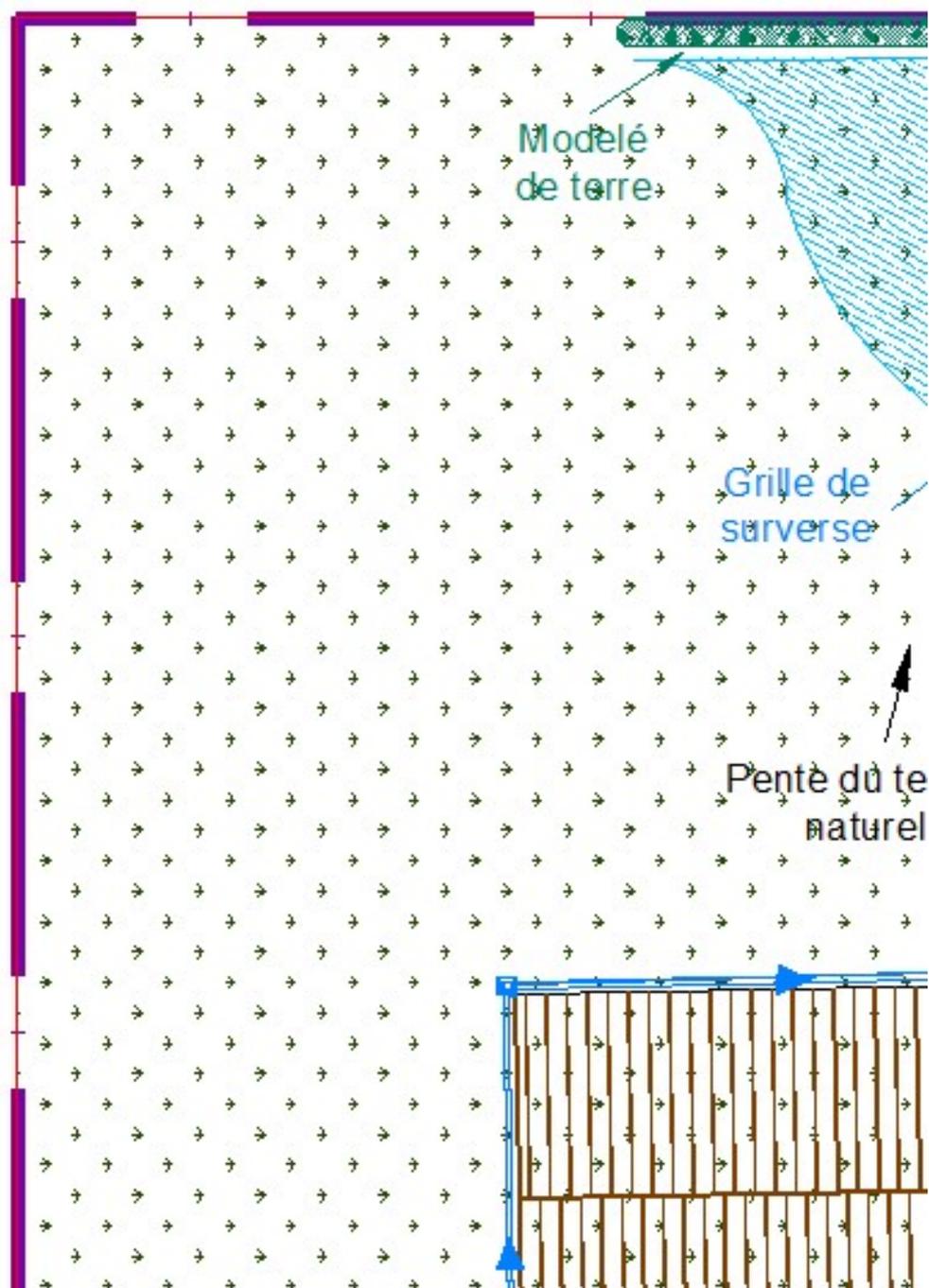
3.2. MODELES DE TERRE

Cette solution est particulièrement adaptée aux jardins en pente. Plutôt que de créer une zone de déblai en surface ou en profondeur, il est préférable et beaucoup moins coûteux de réaliser un modelé de terre (ou butte de terre) en fond de jardin afin de le rendre temporairement inondable. Cette butte de terre, généralement de 15 à 60 cm, peut accueillir une haie ou une clôture. Les eaux pluviales peuvent être acheminées en fond de jardin, soit en laissant couler les descentes de gouttières dans la pente, soit par la mise en œuvre d'une surverse permettant d'évacuer l'eau au pied du modelé de terre.



Principe de gestion des eaux pluviales avec un modelé de terre

La cote du haut du modelé de terre doit toujours être inférieure à la cote RDC pour éviter tout risque de débordement vers l'habitation.



Plan de principe – Gestion des eaux pluviales à la parcelle avec un modelé de terre

Une note de calcul d'aide au dimensionnement des noues et espaces verts creux est donnée ci-après.

Calcul de dimensionnement de la zone d'infiltration Modelé de terre (merlon)

Lot n°M.....

Paramètres initiaux :

Débit de fuite régulé : 0,5 L/s soit 1,8 m³/h
Hauteur de pluie : h = 42,22 mm = 0,04222 m

Hauteur du modelé de terre : H = m
Surface rendue inondable par le modelé de terre : S = m²

Calcul de la surface active :

$S_{active} = \text{surface toiture} + \text{surface annexe}$

La surface des toitures correspond à la projection horizontale au sol des toitures. Les surfaces annexes sont les surfaces des garages, des terrasses et autres surfaces imperméabilisées.

$S_{active} = \quad \quad \quad m^2$

Calcul du volume d'eau à gérer :

$V_{eau} = S \times h$

h correspond à la hauteur de la pluie (en m)

$V_{eau} = \quad \quad \quad m^3$

Calcul du volume de stockage dans le jardin :

$V_{modelé} = (S \times H) / 2$

S correspond à la surface rendue inondable par le modelé de terre (en m²).

H correspond à la Hauteur du modelé de terre (en m)

$V_{modelé} = \quad \quad \quad m^3$

Si $V_{modelé} < V_{eau}$, augmenter la hauteur du modelé de terre pour augmenter la surface inondable.

Vérification du temps de vidange :

$t = V_{eau} / ((S \times Pe \times 3600))$

t =h

Si t > 96h, redimensionner les ouvrages pour augmenter la surface d'infiltration afin d'obtenir t < 96h.

3.3. NOUES ET ESPACES VERTS CREUX

Sur les terrains plus plats, la création d'une légère dépression (généralement jusqu'à 60 cm) sur une partie de l'espace vert de la parcelle va permettre de stocker et infiltrer les eaux de ruissellement. Afin de maximiser le volume de stockage pour limiter la surface à creuser, il est préconisé d'avoir des pentes de type 3/2 (3 horizontal pour 2 vertical).

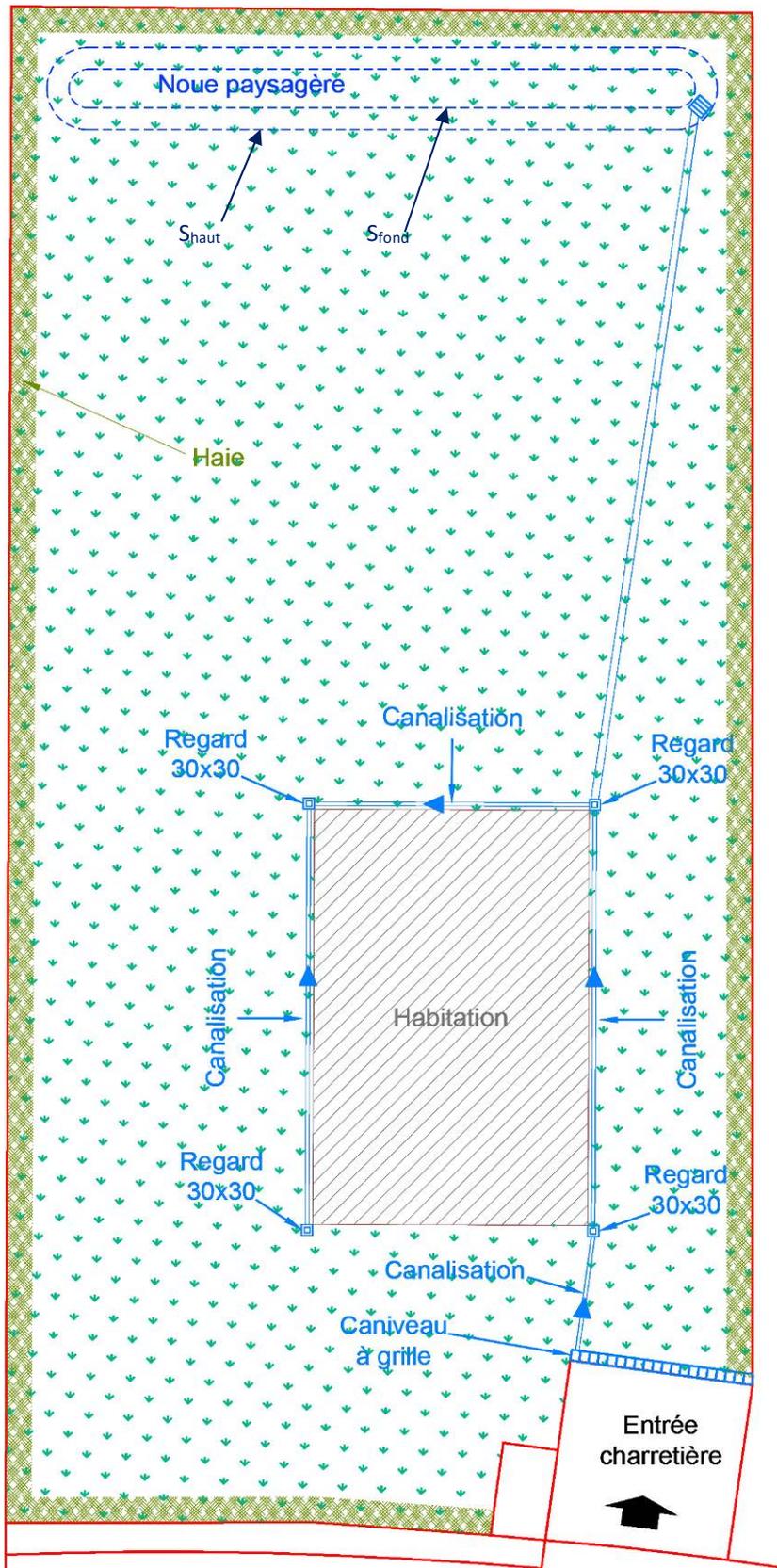
Une note de calcul d'aide au dimensionnement des noues et espaces verts creux est donnée ci-après.



Schéma type d'une noue



Exemple de noue



Plan de principe – Gestion des eaux pluviales à la parcelle avec une noue

Calcul de dimensionnement de la zone d'infiltration Noue et Espace vert creux

Lot n°M.....

Paramètres initiaux :

Débit de fuite régulé : 0,5 L/s soit 1,8 m³/h
Hauteur de pluie : h = 42,22 mm = 0,04222 m

Calcul de la surface active :

$S_{active} = \text{surface toiture} + \text{surface annexe}$

La surface des toitures correspond à la projection horizontale au sol des toitures. Les surfaces annexes sont les surfaces des garages, des terrasses et autres surfaces imperméabilisées.

$S_{active} =$ m²

Calcul du volume d'eau à gérer :

$V_{eau} = S \times h$

h correspond à la hauteur de la pluie (en m)

$V_{eau} =$ m³

Calcul du volume de l'ouvrage :

$V_{\text{espace d'infiltration}} = (S_{haut} + S_{fond}) / 2$

S_{haut} (en m²) correspond à la surface haute du dispositif, avant débordement,

S_{fond} (en m²) correspond à la surface du fond de l'ouvrage

P correspond à la profondeur de la noue ou espace vert creux (en m)

$V_{\text{espace d'infiltration}} =$ m³

Nota : les pentes du dispositif sont de type 3/2 (3 horizontal pour 2 vertical) pour faciliter son entretien. La profondeur ne devra pas être supérieure à 0.6 m.

Si $V_{\text{espace d'infiltration}} < V_{\text{eau}}$, augmenter la profondeur et / ou la surface.

Vérification du temps de vidange :

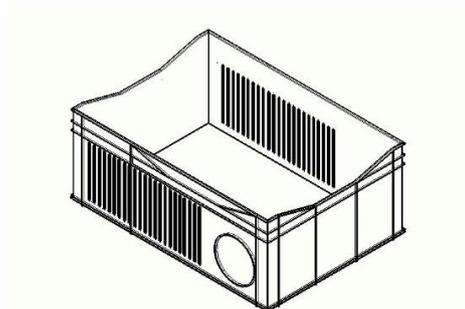
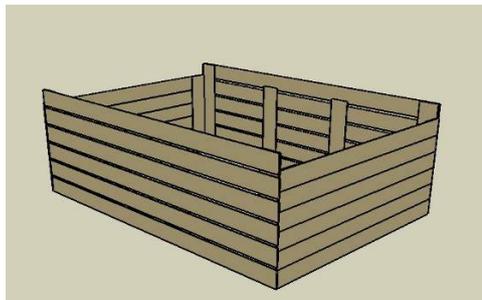
$t = V_{\text{eau}} / ((S_{haut} \times P_e \times 3600)$

$t =$ h

Si $t > 96h$, redimensionner les ouvrages pour augmenter la surface d'infiltration afin d'obtenir $t < 96h$.

3.4. LES ECHELLES D'EAU

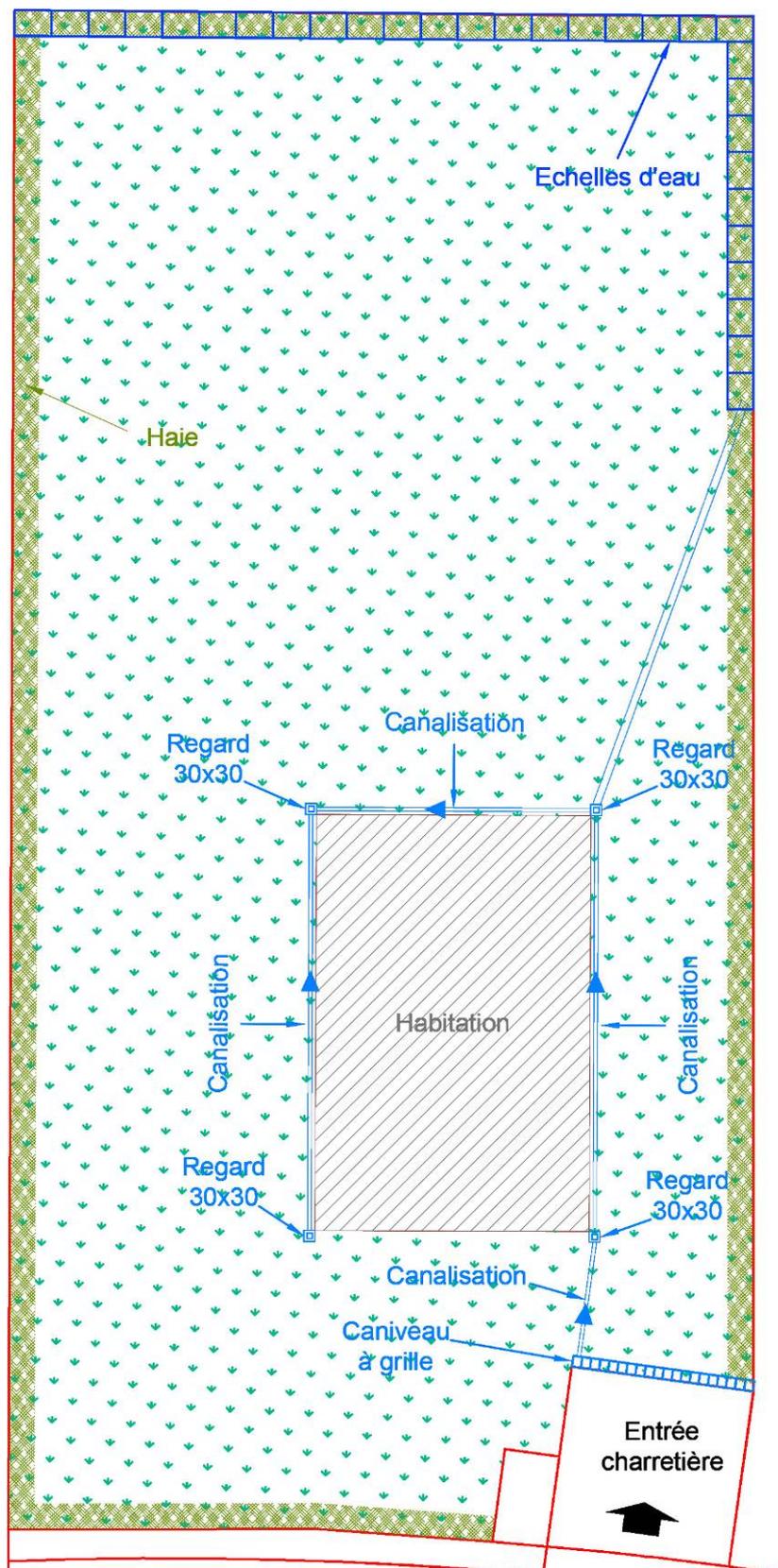
Le fonctionnement des Echelles d'eau est basé sur le même principe que les noues et espaces verts creux. Cette solution consiste à la mise en œuvre de casiers de stockage en série qui permettent de stocker et infiltrer les eaux de ruissellement issues des surfaces imperméabilisées de la parcelle. Ces ouvrages, positionnés au point bas de la parcelle, pourront être plantés et constitueront une haie séparative en limite de propriété.



Chaque module a une longueur de 1m, une largeur de 0,7m et une hauteur de 0,4m. Une ouverture de 5cm sera réalisée pour permettre la surverse dans le module positionné directement à l'aval. La hauteur utile de stockage sera donc de 0,35m. Les parois de chaque module sont par ailleurs percées ce qui permet de favoriser l'infiltration horizontale.

Exemple de positionnement des Echelles d'eau





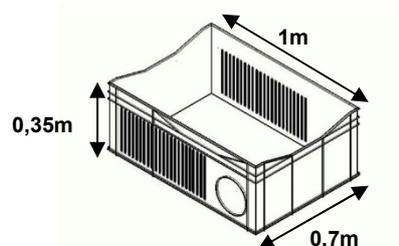
Calcul de dimensionnement des Echelles d'eau

Lot n°M.....

Paramètres initiaux :

Débit de fuite régulé : 0,5 L/s soit 1,8 m³/h
Hauteur de pluie : h = 42,22 mm = 0,04222 m

Dimensions modules : l = 1m
 L = 0,7m
 H = 0,35 m
 V_{module} = 0,25 m³



Calcul de la surface active :

S_{active} = surface toiture + surface annexe

La surface des toitures correspond à la projection horizontale au sol des toitures.
 Les surfaces annexes sont les surfaces des garages, des terrasses et autres surfaces imperméabilisées.

S_{active} = m²

Calcul du volume d'eau à gérer :

V_{eau} = S x h

h correspond à la hauteur de la pluie (en m)

V_{eau} = m³

Calcul du volume des Echeld'O :

Linéaire de module à implanter (= nombre de modules) :

L_{modules} = V_{eau} / V_{module}

L_{modules} = / 0,25 =m

Calcul de la surface d'infiltration :

S_{inf} = L_{modules} x 1,4

S_{inf} =m²

Vérification du temps de vidange :

t = V_{eau} / (S_{inf} x Pe x 3600)

t =h

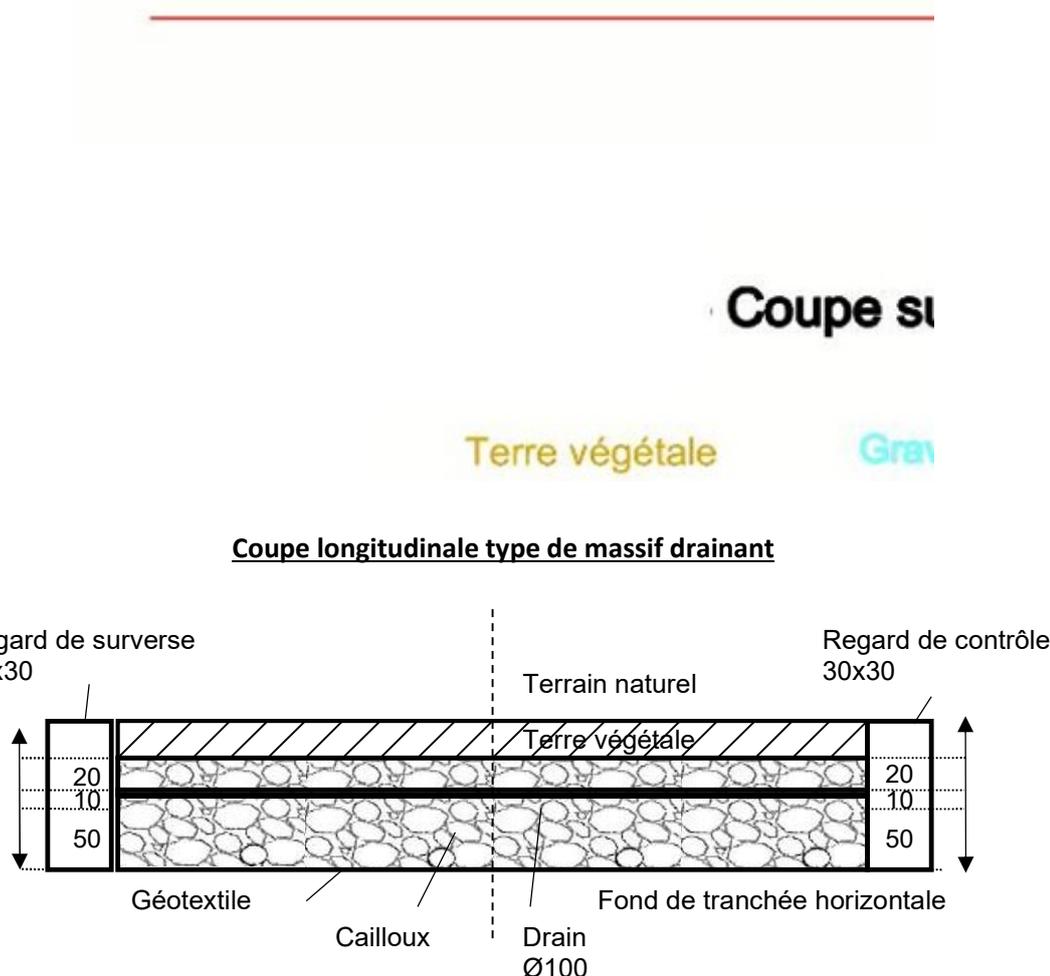
Si t > 96h, redimensionner les ouvrages pour augmenter la surface d'infiltration afin d'obtenir t < 96h.

3.5. TRANCHEES DRAINANTES, MASSIFS DRAINANTS ET SAUL (STRUCTURE ALVEOLEE ULTRA LEGERE)

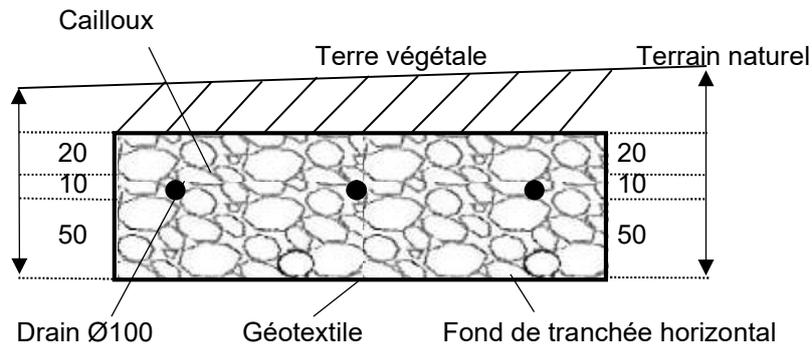
Tranchées drainantes et massifs drainants :

Les tranchées drainantes et les massifs drainants fonctionnent sur le même principe. Ces ouvrages enterrés sont constitués d'une couche de matériau drainant (en général grave drainante) possédant un indice de vide important (généralement 30%). La couche de grave drainante, enveloppée d'un géotextile, va permettre de stocker et infiltrer les eaux de ruissellement.

Ces ouvrages, réalisés sur fond plat, pourront être positionnés sous les espaces verts ou espaces minéralisés (entrées charretières). Dans ce dernier cas, la grave drainante pourra également former la couche de constitution de l'entrée charretière.



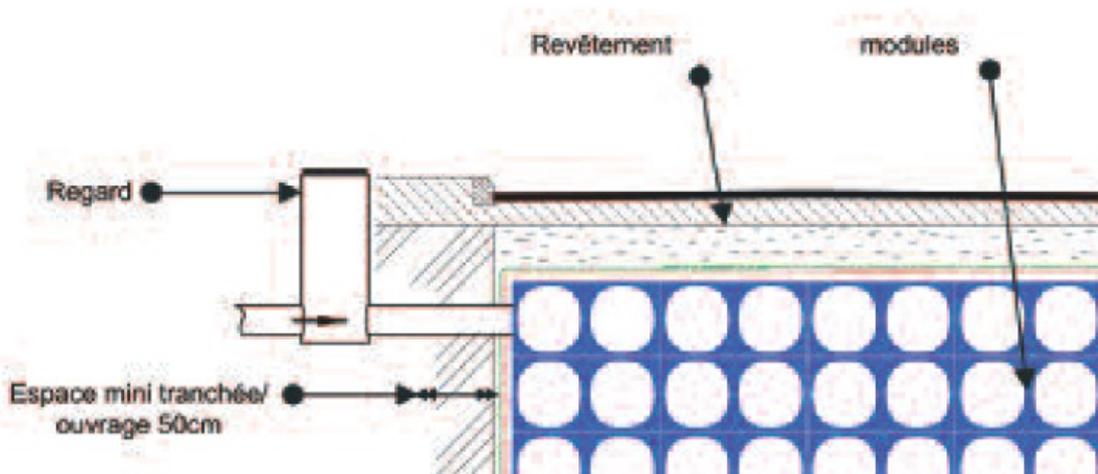
Coupe transversale type d'un massif drainant



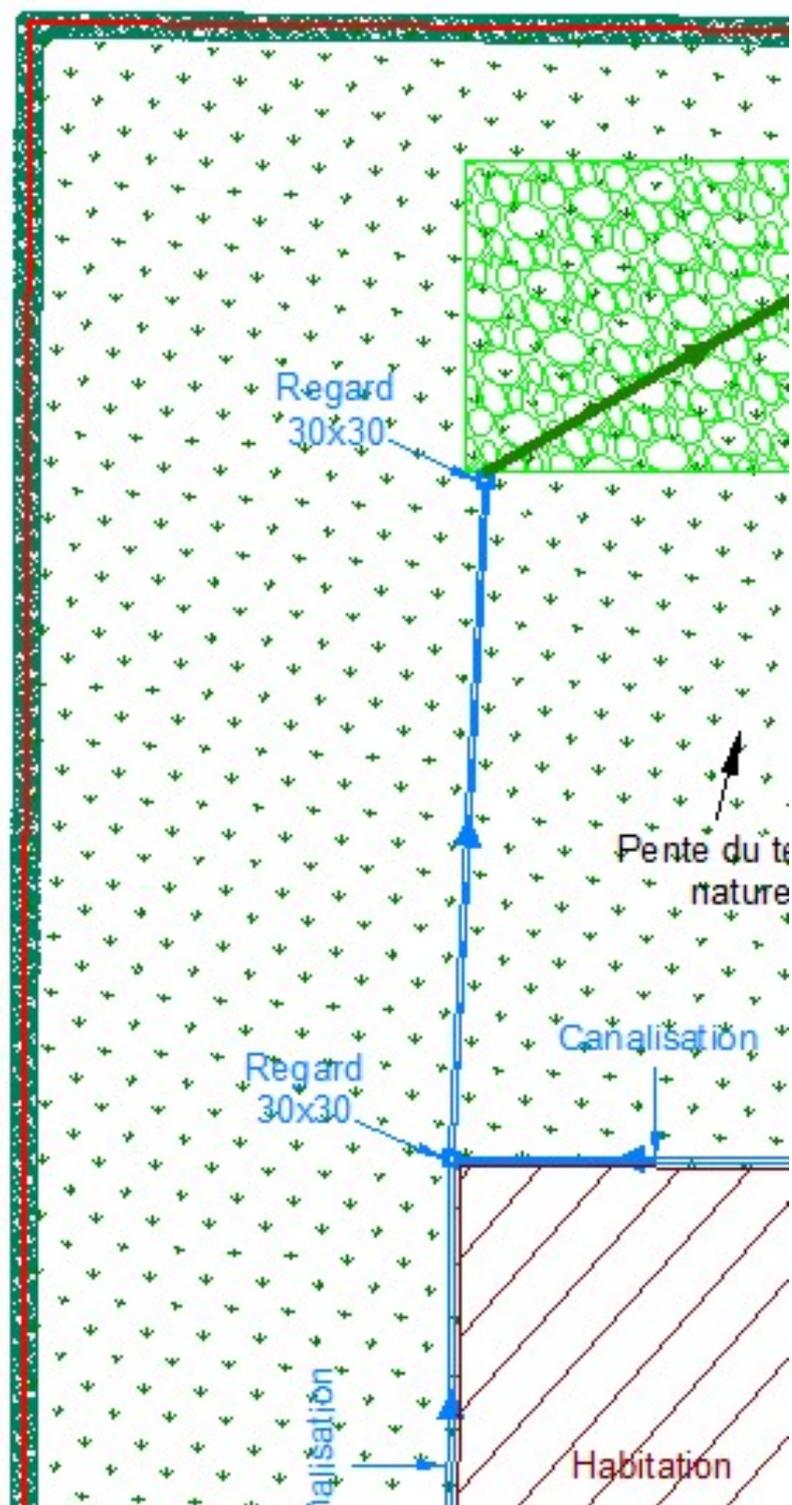
SAUL (Structures Alvéolaires Ultra-Légères) :

Les SAUL ont un fonctionnement similaire à celui des massifs drainants. Cependant, ces ouvrages sont composés de plusieurs modules de dimensions variables. Ces modules, d'un indice de vie de 95 % forment une structure enterrée permettant le stockage et l'infiltration des eaux de ruissellement.

Exemples de modules (Source : Wavin)



Ces ouvrages sont également réalisés sur fond plat, dans des zones non-carrossables (espaces verts, cheminements piétons, etc.).



Plan de principe – Gestion des eaux pluviales à la parcelle avec un massif drainant

Calcul de dimensionnement des massifs drainants, tranchées drainantes et SAUL (Structures Alvéolaires Ultra-Légères)

Lot n°M.....

Paramètres initiaux :

Débit de fuite régulé : 0,5 L/s soit 1,8 m³/h
 Hauteur de pluie : h = 42,22 mm = 0,04222 m

Indice de vide du matériau drainant : i = (voir prescriptions du fournisseur)
 Epaisseur de matériau drainant : E =m (maximum 1 m)

Calcul de la surface active :

$$S_{active} = \text{surface toiture} + \text{surface annexe}$$

La surface des toitures correspond à la projection horizontale au sol des toitures.
 Les surfaces annexes sont les surfaces des garages, des terrasses et autres surfaces imperméabilisées.

$$S_{active} = \quad \quad \quad m^2$$

Calcul du volume d'eau à gérer :

$$V_{eau} = S_{active} \times h \text{ (en m)}$$

$$V_{eau} = \quad \quad \quad m^3$$

Calcul du volume de la zone d'infiltration :

$$V_{massif\ drainant} = V_{eau} / i \text{ (indice de vide)}$$

$$V_{massif\ drainant} = \quad \quad \quad m^3$$

Calcul de la surface de la zone d'infiltration :

$$S_{zone\ infiltration} = V_{massif\ drainant} / E$$

$$S_{zone\ infiltration} = \quad \quad \quad m^2$$

Vérification du temps de vidange :

$$t = V_{eau} / (S_{inf} \times P_e \times 3600)$$

t correspond au temps de vidange (en jours), il doit être inférieur à 96 h

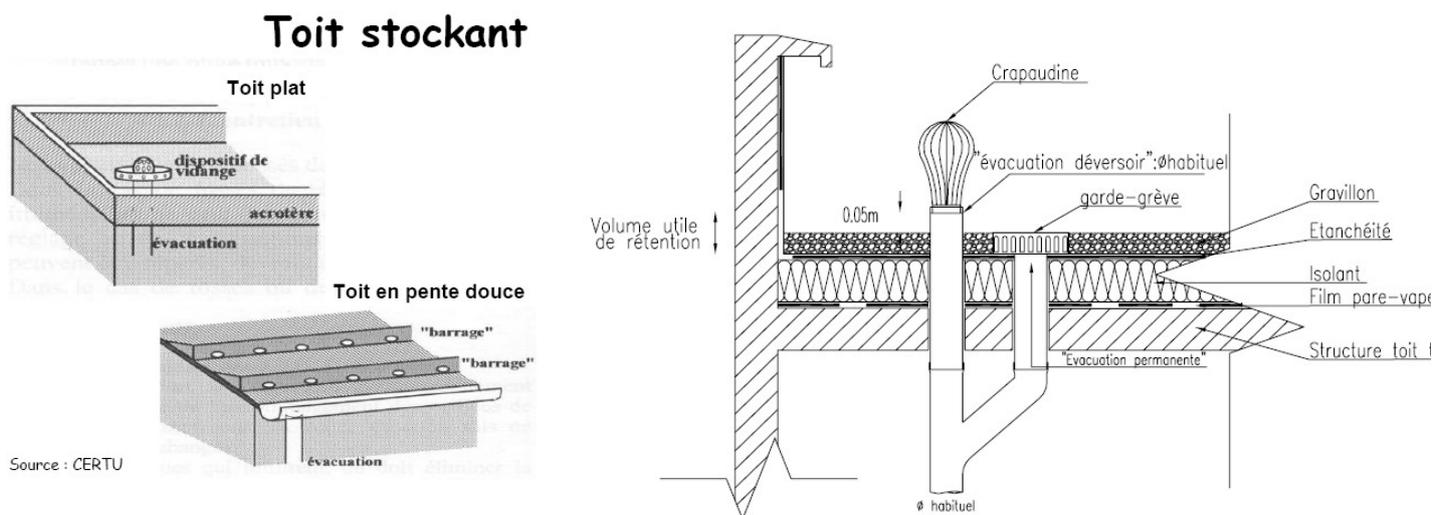
$$t = \quad \quad \quad h$$

Si t > 96h, redimensionner les ouvrages pour augmenter la surface d'infiltration afin d'obtenir t < 96h.

3.6. TOITURES STOCKANTES

Nous pouvons donc envisager un stockage temporaire d'une partie des précipitations sur le toit des bâtiments. Cependant, il faudra également envisager une zone de stockage supplémentaire ainsi qu'un espace d'infiltration pour le volume d'eau du toit ainsi que pour les surfaces annexes (terrasse, etc.)

Le stockage en toiture-terrasse est une technique consistant à stocker provisoirement l'eau de pluie au plus près de la surface captatrice. Cette solution, est bien adaptée en milieu urbain dense pour l'assainissement pluvial de petites surfaces imperméabilisées.



Les toits dits « stockant » collectent l'eau directement sur leur surface. Ils ne nécessitent donc pas d'ouvrage de collecte. Le stockage est permis grâce à un revêtement d'étanchéité. Un petit parapet, en pourtour de toiture, permet de stocker quelques centimètres d'eau avant de la restituer à débit limité vers un exutoire grâce à un organe de régulation. De plus, un système de trop-plein permet d'éviter une surcharge de la structure lors d'un épisode pluvieux qui saturerait les systèmes de stockage et de régulation.

Plusieurs solutions s'offrent afin de créer un effet retardateur de l'écoulement significatif :

Stocker de l'eau libre sur le toit avant qu'elle n'atteigne un tuyau de débit de fuite (système de trop-plein permettant d'éviter une surcharge de la structure lors d'un épisode pluvieux qui saturerait les systèmes de stockage et de régulation). Une couche de gravillons permet de réduire les débits de pointe et assure une « filtration » des eaux pluviales, réduisant ainsi l'effet de colmatage.

Les avantages de cette technique sont multiples :

- Réduction des débits de pointe s'écoulant vers les exutoires,
- Technique qui lorsqu'elle est employée en toiture végétalisée permet de réaliser une économie d'énergie substantielle (isolation),
- Faible consommation d'espace,
- Bonne intégration au milieu urbain.

Pour être optimale, cette technique nécessite toutefois un entretien régulier du système de régulation et une conception relevant d'entreprises qualifiées afin de garantir une parfaite étanchéité.

Calcul de dimensionnement de la zone d'infiltration pour les eaux de toitures (stockage temporaire puis envoi vers ouvrage type noue)

Lot n°M.....

Paramètres initiaux :

Débit de fuite régulé : 0,5 L/s soit 1,8 m³/h
Hauteur de pluie : h = 42,22 mm = 0,04222 m

Calcul de la surface active :

Sactive = surface toiture + surface annexe

La surface des toitures correspond à la projection horizontale au sol des toitures.

Les surfaces annexes sont les surfaces des terrasses et autres surfaces imperméabilisées non vectrices de polluants.

Sactive = m²

Calcul du volume d'eau à gérer :

Veau = S x h

h correspond à la hauteur de la pluie (en m) et S à la surface de la toiture rendue stockante.

Veau = m³

Calcul du volume du bassin (noue, espace vert creux, etc.) :

Vespace d'infiltration = $((f + (3P + f)) \times P) / 2 \times L$

f correspond à la largeur du fond du bassin d'infiltration (en m)

P correspond à la profondeur du bassin (en m)

L correspond à la longueur du bassin

Vespace d'infiltration = m³

Nota : les pentes du bassin d'infiltration sont de type 3/2 (3 horizontal pour 2 en vertical) pour faciliter son entretien. La profondeur du bassin d'infiltration ne devra pas être supérieure à 0.6 m.

Calcul de la surface du bassin d'infiltration :

S espace d'infiltration = Veau / P

P correspond à la profondeur du bassin d'infiltration (en m)

S =m

Vérification du temps de vidange :

t = Veau / ((S espace d'infiltration x Pe x 3600)

t correspond au temps de vidange (en heures), il doit être inférieur à 96h.

Si t > 96h, augmenter S zone infiltration afin d'obtenir t < 96h.

t = heures