

**Maître d'Ouvrage :**

**PRD**

**8 Rue Lamennais**

**75008 PARIS**

**PRD - DREUX**

**CONSTRUCTION D'UNE PLATEFORME LOGISTIQUE  
Zac des Merisiers  
28500 GERMAINVILLE**

**Demande de Permis de Construire**

**Copie du Cahier des Prescriptions Techniques Particulières et  
limite de prestation**



**ATELIER 4+ PARIS**  
ARCHITECTES  
13 rue Fernand Laget - 75020 PARIS  
01 40 21 62 37  
N° ordre des architectes 333576  
Siret : 493 290 367 00096

**JUILLET 2021**





**Agglomération du Pays de Dreux**

**CAHIER DES CHARGES  
DE CESSION DE  
TERRAIN ET DES  
PRESCRIPTIONS  
ARCHITECTURALES ET  
PAYSAGERES**

**Zone d'Aménagement Concerté  
des Merisiers**

## Table des matières

<b>PRÉAMBULE</b> .....	<b>3</b>
<b>ARTICLE 1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES</b> .....	<b>3</b>
<b>ARTICLE 2. DIVISIONS DES TERRAINS PAR L'AMÉNAGEUR</b> .....	<b>4</b>
<b>ARTICLE 3. OBJET DE LA CESSION</b> .....	<b>5</b>
<b>ARTICLE 4. DÉLAIS D'EXÉCUTION</b> .....	<b>5</b>
<b>ARTICLE 5. PROLONGATION ÉVENTUELLE DES DÉLAIS</b> .....	<b>5</b>
<b>ARTICLE 6. SANCTIONS A L'ÉGARD DU CONSTRUCTEUR</b> .....	<b>6</b>
<b>ARTICLE 7. VENTE - LOCATION - MORCELLEMENT DES TERRAINS CÉDÉS</b> .....	<b>7</b>
<b>ARTICLE 8. NULLITÉ</b> .....	<b>8</b>
<b>CHAPITRE I TERRAINS DESTINES A ÊTRE INCORPORÉS À LA VOIRIE OU AUX ESPACES LIBRES</b> .....	<b>9</b>
<b>ARTICLE 9. OBLIGATIONS DE L'AMÉNAGEUR</b> .....	<b>9</b>
<b>CHAPITRE II TERRAINS CÉDÉS</b> .....	<b>9</b>
<b>ARTICLE 10. ARCHITECTURE ET URBANISME</b> .....	<b>9</b>
<b>ARTICLE 11. BORNAGE - CLÔTURES</b> .....	<b>9</b>
<b>ARTICLE 12. DESSERTE DES TERRAINS CÉDÉS</b> .....	<b>10</b>
<b>ARTICLE 13. SANCTIONS A L'ÉGARD DE L'AMÉNAGEUR</b> .....	<b>10</b>
<b>ARTICLE 14. BRANCHEMENTS ET CANALISATIONS</b> .....	<b>11</b>
<b>ARTICLE 15. ÉTABLISSEMENT DES PROJETS DU CONSTRUCTEUR ; COORDINATION DES TRAVAUX</b> .....	<b>12</b>
<b>ARTICLE 16. EXÉCUTION DES TRAVAUX PAR LES ENTREPRENEURS DU CONSTRUCTEUR</b> .....	<b>13</b>
<b>CHAPITRE III RÈGLES ET SERVITUDES D'INTÉRÊT GÉNÉRAL</b> .....	<b>14</b>
<b>ARTICLE 17. ENTRETIEN DES ESPACES LIBRES AUTRES QUE CEUX FAISANT L'OBJET DE L'ARTICLE 10 CI-DESSUS</b> .....	<b>14</b>
<b>ARTICLE 18. USAGE DES ESPACES LIBRES : SERVITUDES</b> .....	<b>14</b>
<b>ARTICLE 19. TENUE GÉNÉRALE</b> .....	<b>14</b>
<b>ARTICLE 20. ASSURANCES</b> .....	<b>15</b>
<b>ARTICLE 21. MODIFICATIONS DU CAHIER DES CHARGES</b> .....	<b>15</b>
<b>ARTICLE 22. LITIGES - SUBROGATION</b> .....	<b>15</b>
<b>CHAPITRE IV PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES</b> .....	<b>16</b>
<b>ARTICLE 23. LA VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS</b> .....	<b>16</b>
<b>ARTICLE 24. LES TOITURES</b> .....	<b>18</b>
<b>ARTICLE 25. LES COULEURS ET LES MATÉRIAUX</b> .....	<b>18</b>
<b>ARTICLE 26. LES ENSEIGNES</b> .....	<b>21</b>
<b>ARTICLE 27. TRAITEMENT DES CLOTURES ET DES ENTREES</b> .....	<b>21</b>
<b>ARTICLE 28. ÉCLAIRAGES</b> .....	<b>22</b>
<b>CHAPITRE V PRESCRIPTIONS PAYSAGÈRES</b> .....	<b>23</b>
<b>ARTICLE 29. SOL ET PLANTATIONS</b> .....	<b>23</b>
<b>ARTICLE 30. TRAITEMENT DES ACCÈS, DES STATIONNEMENTS, DES AIRES DE STOCKAGE</b> .....	<b>24</b>

## PRÉAMBULE

### ARTICLE 1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

#### 1.1.

Les dispositions qui figurent dans ce présent cahier sont, sauf mention contraire, opposables aux tiers et ont un caractère réglementaire : elles complètent et explicitent le règlement du document d'urbanisme de la commune de Germainville, notamment en matière d'intégration paysagère.

#### 1.2.

Le présent cahier des charges est divisé en quatre titres :

- Le **titre I** comprend des dispositions d'ordre général déterminant les prescriptions imposées aux constructeurs et aux utilisateurs des terrains, pour satisfaire au respect de l'utilité publique ; elles précisent notamment : le but de la cession, les conditions générales dans lesquelles la cession est consentie et résolue en cas d'inexécution des obligations.
- Le **titre II** définit les droits et obligations de l'aménageur et du constructeur pendant la durée des travaux d'aménagement de la zone et de construction des bâtiments. Il fixe notamment les prescriptions techniques et urbanistiques imposées aux constructeurs.
- Le **titre III** fixe les règles et servitudes de droit privé imposées aux cessionnaires ou locataires, à leurs héritiers ou 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 l'aménageur. Il détermine notamment les conditions de la gestion des ouvrages d'intérêt collectif et des parties communes.
- Le **titre IV** fixe les prescriptions architecturales et paysagères imposées aux constructeurs et utilisateurs des terrains, dans le but d'assurer la pertinence générale des constructions, leur cohérence globale, ainsi que la qualité des espaces extérieurs.

#### 1.3.

Le présent cahier s'impose à tous les constructeurs et plus généralement à tous les utilisateurs de terrains ou de constructions, ainsi qu'à leurs héritiers ou ayants-cause à quelque titre que ce soit, et ce, sans limitation de durée. Il s'impose également aux propriétaires antérieurs. Chacun de ces assujettis aura le droit de se prévaloir des dispositions du titre III à l'encontre des autres assujettis, l'aménageur déclarant à ce sujet, en tant que de besoin, stipuler au profit de chacun de ces assujettis.

#### 1.4.

Les prescriptions du présent cahier des charges seront insérées 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.

## 1.5.

Par mesure de simplification et pour la clarté du texte :

- d'une part, sera désigné sous le vocable de "constructeur" tout assujetti au présent cahier, qu'il soit propriétaire, acquéreur, cessionnaire, bénéficiaire d'apport, copartageant, constructeur, locataire, concessionnaire d'usage, etc.
- d'autre part, sera désigné sous le vocable général "acte de cession" tout acte transférant la propriété d'un terrain ou immeuble situé dans le périmètre d'application du présent cahier, 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 desdits biens, que ce soit un bail à construction, une concession immobilière, un bail emphytéotique, etc.

Cela exposé, l'Agglomération du Pays de Dreux, aménageur de la ZAC en régie, désignée sous le nom de « aménageur » ou « l'Agglomération du Pays de Dreux », entend diviser et céder les terrains de la Z.A.C. des Merisiers, dans les conditions prévues ci-dessous :

### **ARTICLE 2. DIVISIONS DES TERRAINS PAR L'AMÉNAGEUR**

Les terrains 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 aux constructeurs publics ou privés, désignés ci-après par le terme « constructeur ».

Cette division ne constitue pas un lotissement et ne sera pas soumise aux formalités de lotissement en vertu des dispositions de l'article R.315.2b du Code de l'Urbanisme.

### **ARTICLE 3. OBJET DE LA CESSION**

La cession des parcelles ZH21, ZH22, ZH23, ZH24, ZH25, ZH26, ZH30, ZH32, ZH63, ZH71, ZH73, ZH74, ZH76, ZH78, ZH80, ZH82 est consentie en vue de la construction d'un programme de bâtiments qui sera défini dans l'acte de cession. Ces bâtiments devront être édifiés conformément aux dispositions du document d'urbanisme et à celles des titres II et IV ci-après.

La surface de plancher des locaux que le constructeur est autorisé à construire est précisée dans l'acte de cession. Elle est fixée à 95.000 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

### **ARTICLE 4. DÉLAIS D'EXÉCUTION**

Sauf dispositions particulières à cadrer entre l'aménageur et le constructeur comme indiqué à l'article 5, ce dernier s'engage à :

#### **4.1.**

Commencer sans délai les études de la totalité des bâtiments autorisés par le document d'urbanisme sur le terrain qui lui est cédé ou loué et à communiquer à l'aménageur son projet définitif de construction quinze jours au moins avant le dépôt de la demande de permis de construire. Le cas échéant, présenter en même temps à l'approbation de l'aménageur, un programme échelonné de réalisation par tranches annuelles.

#### **4.2.**

Déposer sa demande de permis de construire dans un délai maximal de 6 mois à dater de la signature du compromis de vente ou de location.

En cas de réalisation par tranches, la demande de permis de construire afférente à toute tranche autre que la première devra être déposée au plus tard dans les six premiers mois de l'année correspondant à la tranche considérée.

#### **4.3.**

Entreprendre les travaux de construction dans un délai de 12 mois à compter de la délivrance du permis de construire devenu définitif et exécutoire, sous réserve que l'acte authentique de vente ait été préalablement signé.

#### **4.4.**

Avoir réalisé les constructions dans un délai de 24 mois à compter de la délivrance du permis de construire devenu exécutoire et exécutoire. L'exécution de cette obligation sera considérée comme remplie par la présentation d'une déclaration d'achèvement délivrée par l'architecte du constructeur ou le maître d'œuvre d'exécution sous réserve de sa vérification par l'architecte ou maître d'œuvre de l'aménageur.

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

### **ARTICLE 5. PROLONGATION ÉVENTUELLE DES DÉLAIS**

#### **5.1.**

Les délais fixés à l'article 4 ci-dessus seront, si leur inobservation est due à un cas de force majeure, 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.

## **ARTICLE 6. SANCTIONS A L'ÉGARD DU CONSTRUCTEUR**

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

### **6.1. Dommages et intérêts (cas particuliers)**

Si le constructeur n'a pas respecté les délais prévus par l'article 4, l'aménageur le mettra en demeure de satisfaire à ses obligations dans un délai de 1 mois en ce qui concerne les délais des § 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, l'aménageur 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 %, l'aménageur pourra prononcer la résolution du contrat dans les conditions prévues ci-après.

### **6.2. Résolution de la vente**

La cession pourra être résolue de plein droit par décision de l'aménageur, 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 de plein droit par décision de l'aménageur, 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 :

a) Si la résolution intervient avant le commencement de tous travaux, l'indemnité sera égale au prix de cession, ou le cas échéant, à la partie du prix effectivement payée, déduction faite du montant du préjudice subi par l'aménageur, 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 de l'indice dernier connu, 15 jours avant la date de la résolution.

b) Si la résolution intervient après le commencement des travaux, l'indemnité ci-dessus est augmentée d'une somme égale au montant de la plus-value apportée aux terrains par les travaux régulièrement réalisés, sans que cette somme puisse dépasser la valeur des matériaux et le prix de la main d'œuvre utilisée. Le cas échéant, l'indemnité sera diminuée de la moins-value due aux travaux exécutés.

La plus-value, ou la moins-value, sera fixée par voie d'expertise contradictoire, l'expert de l'aménageur 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 Judiciaire sur la requête de l'aménageur.

En cas de désaccord entre les experts, un tiers arbitre sera désigné par le président du Tribunal Judiciaire 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 l'aménageur, que sur les parties de terrain non utilisées dans les délais fixés.

## **ARTICLE 7. VENTE - LOCATION - MORCELLEMENT DES TERRAINS CÉDÉS**

Hormis l'hypothèse d'un recours à la vente en l'état futur d'achèvement (VEFA), contrat de promotion immobilière (CPI), bail en l'état futur d'achèvement (BEFA), expressément approuvé par l'Aménageur et dans le cadre des conditions fixées dans la promesse de vente et l'acte notarié, les terrains 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, 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 l'aménageur, au moins 2 mois à l'avance, de ses intentions.

L'aménageur pourra, jusqu'à l'expiration de ce délai, exiger que les terrains lui soient rétrocédés ou soient cédés à un acquéreur désigné ou agréé par 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 acquéreur désigné ou agréé par l'aménageur, de la totalité des terrains ou d'une partie non encore entièrement construite, l'aménageur pourra exiger que le prix de vente soit fixé dans les mêmes conditions. Le constructeur est cependant autorisé à céder le terrain à un organisme de crédit-bail, à la condition expresse que celui-ci consente le crédit-bail au profit 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 crédits preneurs aient reçu l'agrément préalable de l'aménageur.

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. En cas de cessions successives, les acquéreurs successifs seront tenus par les dispositions du présent article.

Tout morcellement ultérieur sera soumis à la réglementation en vigueur.

## **ARTICLE 8. NULLITÉ**

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 1er du présent cahier seraient nuls et de nul effet conformément aux dispositions de l'article L.21-3 du Code de l'Expropriation. Cette nullité pourra être invoquée pendant un délai de 5 ans à compter de l'acte par l'aménageur ou à défaut par le Préfet du Département d'Eure-et-Loir, sans préjudice, le cas échéant, des réparations civiles.

## **CHAPITRE I TERRAINS DESTINÉS A ÊTRE INCORPORÉS À LA VOIRIE OU AUX ESPACES LIBRES**

### **ARTICLE 9. OBLIGATIONS DE L'AMÉNAGEUR**

L'aménageur exécutera, conformément au document d'urbanisme, au dossier de réalisation de la ZAC et à leurs éventuelles modifications, tous les ouvrages de voiries, d'aménagement des espaces libres et de réseaux.

Un constat d'huissier sera réalisé à la diligence de l'agglomération de Dreux avant tout début de travaux ; lors de l'achèvement des travaux, il sera apprécié le maintien en bon état du domaine public et le cas échéant des réparations seront effectuées aux torts exclusifs du porteur de projet.

Il est d'ores et déjà précisé que le constructeur conservera à sa charge l'entretien de tous les espaces libres situés à l'intérieur de sa propriété y compris ceux qui pourraient être grevés de servitudes d'usage public.

## **CHAPITRE II TERRAINS CÉDÉS**

### **ARTICLE 10. ARCHITECTURE ET URBANISME**

#### **10.1 Le document d'urbanisme**

Le constructeur et l'aménageur s'engagent à respecter les dispositions du document d'urbanisme dans l'ensemble de ses documents constitutifs (règlements, servitudes, plan, etc.) et toutes les modifications qui seraient apportées à celui-ci par l'administration.

Il est rappelé à ce sujet que le document d'urbanisme est un document réglementaire.

En aucun cas la responsabilité de l'aménageur ne pourra être engagée en raison des dispositions du document d'urbanisme ou des modifications que l'administration apporterait à ce dernier, quelle que soit leur date.

#### **10.2 Prescriptions architecturales**

Outre les prescriptions figurant au document d'urbanisme (règlements écrits et graphiques, orientations d'aménagement et de programmation), l'aménageur définit des prescriptions particulières pour les différents lots (cf. chapitres IV et V).

### **ARTICLE 11. BORNAGE - CLÔTURES**

L'aménageur procédera préalablement à l'acte authentique, au bornage du terrain.

Les frais de bornage supplémentaires seront à la charge du constructeur qui pourra désigner un géomètre agréé afin de dresser, contrairement, acte de cette opération.

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

Par contre, tout acquéreur d'une parcelle bénéficiant d'une clôture mitoyenne déjà existante a l'obligation de rembourser au propriétaire 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 12. DESSERTES DES TERRAINS CÉDÉS**

Les ouvrages à la charge de l'aménageur seront réalisés par celui-ci conformément aux prescriptions du document d'urbanisme et selon les conditions fixées au dossier de réalisation de la zone d'aménagement concerté.

## **ARTICLE 13. SANCTIONS A L'ÉGARD DE L'AMÉNAGEUR**

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

## **ARTICLE 14. BRANCHEMENTS ET CANALISATIONS**

### **14.1 Assainissement des Eaux Usées**

Un assainissement autonome sera réalisé sur chaque parcelle. Pour cela, chaque occupant réalisera une étude pédologique intégrée dans le permis de construire.

L'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires artisanales et industrielles et l'assainissement de toute construction nécessitant cet équipement, doivent être rejetées en milieu naturel après traitement.

Les eaux résiduaires artisanales ou industrielles et autres eaux usées de toute nature à épurer ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales

Le contrôle de la gestion des eaux usées est de la compétence du SPANC.

### **14.2 Assainissement des eaux pluviales**

Le recueil des eaux pluviales des espaces publics, s'effectuera au moyen de noues le long des voies. Les ouvrages seront calibrés pour la reprise d'une pluie décennale.

Les eaux de ruissellement (toitures et voiries) des lots seront gérées à la parcelle et rejetées à débit régulé à 1.5litre/seconde/hectare au maximum, avec une période de retour de 10 ans conformément à l'arrêté Loi sur l'Eau.

Ce rejet à débit régulé est un plafond à ne pas dépasser. Pour ce faire, les constructeurs doivent étudier toute technique alternative donnant la priorité à une gestion intégrée des eaux pluviales et éviter au maximum les rejets.

### **14.3 Branchement au réseau électrique**

L'aménageur a la charge de la réalisation du réseau électrique basse tension sous l'emprise des voies qu'il réalise. En fonction des besoins, un réseau basse tension sera réalisé jusqu'en limite de lot privatif, sur coffret de branchement, fourni et posé par l'aménageur.

Le réseau de desserte basse tension du lot privé sera réalisé par le constructeur à sa charge et à partir des coffrets de branchement mis en place par le concessionnaire du réseau en limite de lot privatif.

Pour la moyenne tension, et autre demande spécifique, un branchement pourra être réalisé dans la limite de la puissance du réseau. En cas de demande supplémentaire à la puissance disponible, une étude conjointe aménageur/concessionnaire/constructeur devra être engagée.

### **14.4 Branchement au réseau gaz**

L'aménageur réalise l'ensemble des travaux de génie civil du réseau de gaz dans l'emprise des voies qu'il réalise. Sur demande de raccordement, les branchements seront réalisés par l'aménageur et ce jusqu'en limite de lot privatif sur coffret de branchement, ce dernier étant fourni et posé par l'aménageur.

Le constructeur réalisera, à sa charge, le réseau d'alimentation gaz dans le lot privé à partir des coffrets de branchement mis en place par l'aménageur en limite de lot privé. Le branchement et les compteurs seront mis en place par le concessionnaire du réseau à la charge du constructeur et sur sa demande. Les diamètres des tuyaux de raccordement seront indiqués

par le concessionnaire du réseau en fonction des caractéristiques et des débits des installations intérieures indiqués par le constructeur.

En cas de demande spécifique, une étude conjointe aménageur/concessionnaire/constructeur devra être engagée.

#### **14.5 Branchement au réseau d'eau potable**

L'aménageur réalise l'ensemble des travaux de génie civil du réseau d'AEP dans l'emprise des voies qu'il réalise. Sur demande de raccordement les branchements seront réalisés par l'aménageur et ce jusqu'en limite de lot privatif sur chambre de comptage, ce dernier étant fourni et posé par l'aménageur.

Le constructeur réalisera, à sa charge, le réseau d'alimentation AEP dans le lot privé à partir des chambres de comptages mis en place par l'aménageur en limite de lot privé. Le branchement et les compteurs seront mis en place par le concessionnaire du réseau à la charge du constructeur et sur sa demande. Le constructeur fera son affaire des contrats et abonnements.

Les diamètres des tuyaux de raccordement seront indiqués par le concessionnaire du réseau en fonction des caractéristiques et des débits des installations intérieures indiqués par le constructeur.

En cas de demande spécifique, une étude conjointe aménageur/concessionnaire/constructeur devra être engagée.

Le constructeur fera son affaire de la défense incendie propre à son activité.

#### **14.6 Branchements aux réseaux télécom/fibre**

L'aménageur réalise l'ensemble des travaux de génie civil du réseau téléphonique/fibre dans l'emprise des voies qu'il réalise ainsi que la mise en place des chambres de tirage dont les implantations seront indiquées au constructeur. Les chambres de tirage seront posées au plus près des limites de lots privatifs (chambre et fourreaux en attente).

Le constructeur se raccordera au réseau réalisé par l'aménageur suivant l'accord technique du concessionnaire du réseau. Ce raccordement est à la charge du constructeur. Le constructeur fera son affaire de l'acceptation par le concessionnaire des cheminements intérieurs à ses constructions.

En cas de demande spécifique, une étude conjointe aménageur/concessionnaire/constructeur devra être engagée.

#### **14.7 Vérification des branchements**

Après remise des plans de recollement V.R.D., il sera procédé avec le bureau d'études techniques missionné par l'aménageur à une vérification des branchements effectués.

L'examen de ces travaux par l'aménageur ne saurait engager sa responsabilité, l'acquéreur restant seul responsable de ses études, de ses choix comme du respect de ses obligations.

## **ARTICLE 15. ÉTABLISSEMENT DES PROJETS DU CONSTRUCTEUR ; COORDINATION DES TRAVAUX**

### **15.1 Étude des projets d'utilisation des lots cédés**

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

**dessus.**

L'aménageur 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 l'aménageur une copie du dossier complet de demande de permis de construire, déposé dans le délai prévu à **l'article 4.2.** ci-dessus auprès des services instructeurs de la Commune de Germainville, pour que l'aménageur puisse s'assurer que les travaux projetés et les puissances demandées 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 (éclairage). L'aménageur pourra vérifier que l'architecture du projet est compatible avec l'environnement général et la destination de la zone et pourra subordonner son accord aux modifications qui s'avéreraient nécessaires de ce chef.

L'examen du dossier par l'aménageur ne saurait engager sa responsabilité, l'acquéreur restant seul responsable de ses études et de ses choix comme du respect de ses obligations.

### **15.2 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, l'aménageur ne pourra être tenu d'apporter des modifications aux ouvrages qui lui incombent ou d'en modifier les plans.

## **ARTICLE 16. EXÉCUTION DES TRAVAUX PAR LES CONSTRUCTEURS**

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 l'aménageur. Il sera procédé contradictoirement, à l'entrée dans les lieux par le constructeur, à un état des lieux entre le constructeur et l'aménageur. 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 l'aménageur, celle-ci pourra se retourner contre l'acquéreur qui sera tenu solidairement responsable des dégâts occasionnés par ses entrepreneurs.

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 m<sup>2</sup> de plancher hors œuvre des programmes alloués à chaque constructeur, tels qu'ils résulteront du permis de construire.

### **CHAPITRE III RÈGLES ET SERVITUDES D'INTÉRÊT GÉNÉRAL**

#### **ARTICLE 17. ENTRETIEN DES ESPACES LIBRES AUTRES QUE CEUX FAISANT L'OBJET DE L'ARTICLE 10 CI-DESSUS**

Le constructeur devra entretenir ses espaces libres et l'ensemble de ses clôtures 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 et les arbustes morts

Les plantations prévues au permis de construire de l'acquéreur devront être réalisées dans un délai de 12 mois maximum à compter de l'achèvement du bâtiment.

#### **ARTICLE 18. USAGE DES ESPACES LIBRES : SERVITUDES**

Sans objet

#### **ARTICLE 19. TENUE GÉNÉRALE**

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.

Il est interdit, à tout propriétaire ou locataire, de céder pour publicité ou affichage ou d'employer soi-même à cet effet toute partie du terrain ou de constructions autres que ceux affectés à usage commercial

## **ARTICLE 20. ASSURANCES**

Tout constructeur devra faire assurer les constructions élevées sur son terrain à une compagnie notoirement solvable et pour leur valeur réelle. La police devra contenir une clause d'assurance contre le recours des voisins. Le présent article n'est pas applicable aux personnes morales de droit public.

## **ARTICLE 21. 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, sous la réserve que la majorité en superficie soit calculée, pour l'application du présent article, d'après le nombre de m<sup>2</sup> de plancher 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 22. LITIGES - SUBROGATION**

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

L'aménageur 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

## CHAPITRE IV PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

Le constructeur devra impérativement respecter les règles d'urbanisme en vigueur définies dans le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Germainville.

La localisation des voiries de desserte en bordure nord de l'opération permet de préserver la profondeur des parcelles comprises entre la RN12 et la voie ferrée.

L'implantation de cet espace d'accueil d'activités économiques, à distance du centre-bourg de Germainville et du centre voisin de Serville est également un choix pour préserver la qualité de vie et l'environnement des habitants de ces villages.

Le paysage est caractérisé par la dominante des grandes étendues céréalières. Cette configuration permet de maintenir des horizons amples et lointains où peu d'obstacles visuels viennent perturber le regard.

Ainsi, compte tenu de ce cadre, les projets développés par les constructeurs devront s'assurer d'une bonne intégration paysagère d'ensemble.

### ARTICLE 23. LA VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS

La qualité architecturale attendue des constructions se veut simple, sobre, lisible et qualitative sur toutes les faces du projet, même la toiture.

Cette nouvelle génération de ZAC s'inscrit dans une démarche environnementale forte, elle sera le témoin d'un changement, d'une prise de conscience faisant la « part belle » au naturel, aux identités locales, à la préservation des paysages et de l'environnement. Son architecture et son paysage devront nécessairement faire le lien entre ces deux entités.

L'architecture développée intégrera des thématiques fortes autour de l'origine des matériaux, de leurs impacts sur l'environnement, de leur durabilité ... Il est attendu ici des volumes sobres, bien orientés et bien implantés.

Les architectes sont invités à travailler sur l'opération dans sa globalité en veillant à ce que la pureté de l'architecture ne soit pas « abimée » par des excroissances en toitures (cheminées, aérateurs, panneaux solaires ...) par des « ajouts » non intégrés au bâtiment. Les équipements annexes devront être anticipés et intégrés à l'ensemble (zone de stockage par exemple).

Les principes d'insertion volumétrique des constructions seront les suivants :



INSERTION PAYSAGERE GABARIT PROJET



REPERAGE POINT DE VUE SUR PLAN MASSE



INSERTION PAYSAGERE GABARIT PROJET DEPUIS D136B / VOIE FERRÉE



INSERTION PAYSAGERE GABARIT PROJET DEPUIS D136B



INSERTION PAYSAGERE GABARIT PROJET DEPUIS D136B / VOIE FERRÉE



INSERTION PAYSAGERE GABARIT PROJET DEPUIS D136B

## **ARTICLE 24. LES TOITURES**

Le constructeur devra impérativement respecter les règles d'urbanisme en vigueur définies dans le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Germainville.

Les architectes sont invités à travailler sur l'opération dans sa globalité en veillant à ce que la pureté de l'architecture ne soit pas « abimée » par des excroissances en toitures (cheminées, aérateurs, panneaux solaires ...) par des « ajouts » non intégrés au bâtiment.

Le constructeur devra étudier la possible mise en œuvre de végétalisation des toitures dans le cadre d'une gestion alternative des eaux pluviales ou l'utilisation des espaces de toitures ou ombrière pour la production d'énergie.

## **ARTICLE 25. LES COULEURS ET LES MATÉRIAUX**

Cette ZAC est en co-visibilité avec la campagne et à ce titre, il est important qu'elle se fonde avec le paysage afin d'être en accord avec ce qui l'entoure, c'est-à-dire des terres cultivées.

### La palette chromatique

De façon pratique, ces références de teintes sont exprimées dans différents systèmes de codification de la couleur afin d'être facilement utilisables. Les systèmes de codification proposés sont :

- *le NCS, le RAL Design System et le RAL K5.* Ces trois systèmes sont connus des professionnels, des fabricants de peintures et des entreprises réalisant des mises à la teinte sur mesure à l'aide de machines à teinter.

- *le Weber et PRB* (selon les couleurs), qui font référence aux catalogues d'enduits industriels prêts-à-l'emploi de ces fabricants.

- *le CMJN*, qui correspond au système de couleur utilisé par les imprimantes (impression et reproduction)

- *le RVB*, qui correspond au système de couleur utilisé par les écrans (affichage numérique) Leur utilisation en fonction de leur indice Y de luminescence sera conditionnée à la situation du bâtiment.

Pour le bon respect des couleurs, on veillera à ne pas mélanger les systèmes de codification de la couleur et à choisir l'intégralité de ses teintes dans le même système. Le choix dépendra des besoins exprimés par les fabricants de peintures et les entreprises réalisant des mises à la teinte.

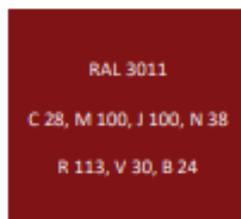
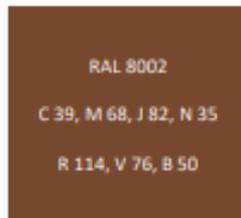
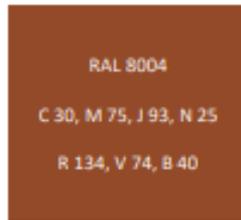
### Couleurs et matériaux de l'architecture industrielle, commerciale et agricole

Les architectures industrielles, commerciales ou agricoles utilisent le plus souvent des bardages métalliques, laqués ou laissés brut, couleur métal, dont la gamme des coloris disponibles est essentiellement issue du nuancier RAL K5, majoritairement utilisé dans l'industrie et le bâtiment. Proposer prioritairement les références de la gamme RAL permet de faciliter le choix et d'éviter les problèmes d'approvisionnement des matériaux de façades. Cette palette est destinée aux bâtiments et hangars agricoles, aux bâtiments commerciaux, industriels. Pour proposer de nouveaux coloris n'existant pas dans le nuancier RAL K5, certaines références complémentaires sont extraites du nuancier RAL Design System.

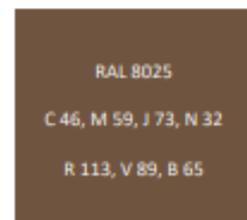
Les choix des constructeurs devront se conformer au nuancier suivant, qui garantit une bonne insertion paysagère et une qualité de projet :

## - Les chauds

### Les ocres rouges

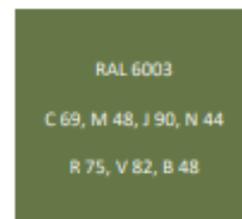
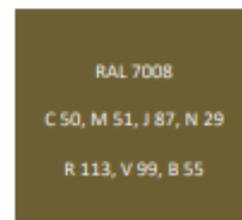
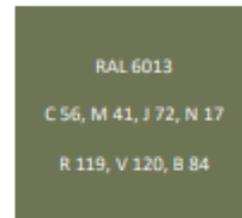
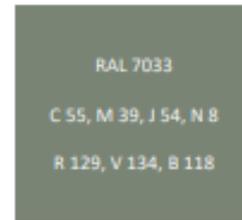


### les bruns

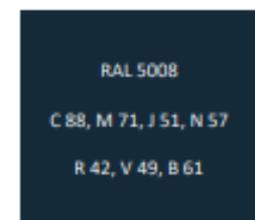
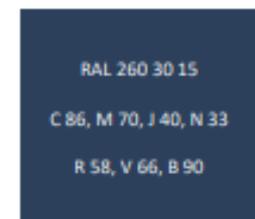
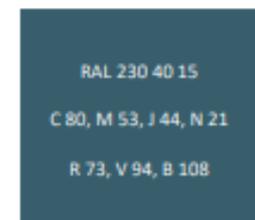
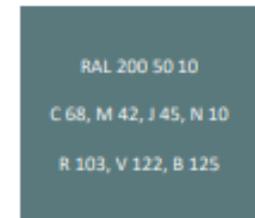
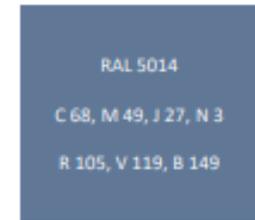


## - Les froids

### les verts



### les bleus



## - Les gris

### les gris froids

RAL 7001\*

C 51, M 36, J 33, N 1

R 144, V 150, B 157

RAL 7000

C 58, M 42, J 38, N 7

R 123, V 130, B 138

RAL 7031

C 68, M 51, J 47, N 19

R 95, V 103, B 109

RAL 7015

C 70, M 59, J 52, N 34

R 80, V 81, B 86

RAL 7016

C 78, M 64, J 59, N 57

R 53, V 57, B 59

### les gris chauds

RAL 7037

C 55, M 45, J 45, N 8

R 127, V 126, B 126

RAL 7006

C 59, M 49, J 59, N 19

R 118, V 111, B 96

RAL 7010

C 66, M 52, J 60, N 32

R 88, V 91, B 83

RAL 7013

C 62, M 55, J 74, N 45

R 81, V 77, B 59

RAL 6014

C 63, M 60, J 89, N 61

R 65, V 59, B 35

## ARTICLE 26. LES ENSEIGNES



Les enseignes doivent être intégrées au bâtiment, fixées sur une façade sans pouvoir dépasser le faitage de la construction (comme indiqué sur les photos de principe ci-annexées).

Chaque entreprise pourra installer à son entrée, une autre enseigne intégrée à son portail.



## ARTICLE 27. TRAITEMENT DES CLOTURES ET DES ENTREES

La pose de clôtures autour des parcelles une obligation.

Les modèles les plus simples et les moins visibles sont à privilégier. Elles seront en grillage souple ou à mailles rigides, la finition galvanisée sans couleur est imposée avec une hauteur de 200 cm maximale. Toutes les clôtures devront être doublées de végétations.

Les portails d'entrée seront de type grille en métal laqué de couleur sombre ou galvanisé à barreaudage, d'une hauteur maximale de 200 cm maximum, à ouvrant ou coulissant.

Les portails d'entrée auront avantage à être encadrés de deux murets/piliers, situés de part et d'autre des portails.

Ces murets intégreront les coffrets techniques, boîtes aux lettres, éclairages et enseignes secondaires.



## **ARTICLE 28. ÉCLAIRAGES**

Le matériel d'éclairage sera simple et équipé de led afin de réduire la consommation d'énergie et de limiter la pollution lumineuse nocturne.

Il est indispensable de ne pas créer un halo de lumière vu depuis le lointain, notamment les villages voisins, dans un souci de bonne intégration.

Les enseignes sur bâtiments ne seront pas éclairées (seule les enseignes d'entrée pourront l'être), les bâtiments ne seront pas équipés de dispositifs décoratifs lumineux, aucun projecteur depuis les acrotères ne pourront être installés, aucun éclairage ne devra être projeté depuis le sol. L'éclairage des parcelles sera assuré par des mats d'éclairage ne dépassant pas 9 mètres. En résumé les projets respecteront la nouvelle réglementation qui vise à la prévention, à la réduction et à la limitation des nuisances lumineuses.

Les dispositions de cet article peuvent être assouplies si l'éclairage est une des composantes de la sécurité d'exploitation du site.

### ARTICLE 29. SOL ET PLANTATIONS

La création d'un merlon paysager en doublement des clôtures est très vivement recommandée côté voie ferrée (au nord de la ZAC), afin d'intégrer au mieux les bâtiments construits, et réduire nettement l'impact visuel de ces derniers dans le grand paysage.



INSERTION PAYSAGERE GABARIT PROJET DEPUIS ENTREE VOIE NOUVELLE



REPERAGE POINT DE VUE SUR PLAN MASSE

#### Choix des essences

Le choix des essences doit se porter sur la palette locale. Elle sera composée uniquement de feuillus. Le document de référence pour le choix des végétaux peut s'appuyer sur l'observatoire régional Centre-Val de Loire.

Le paysage végétal se "fabrique" avec peu d'éléments. Des haies, soit taillées, soit de formes libres, des arbres plantés en alignements ou en boisement. La plantation de quelques masses boisées est recommandée, elles nécessitent peu d'entretien une fois qu'elles ont atteint le stade forestier. Elles permettent enfin de créer des refuges pour la faune et le développement de la flore locale et sont cohérentes avec le paysage environnant qui alterne plaines cultivées et bois. La philosophie de ce projet encourage à observer une gestion naturelle des lieux, cela consiste à pratiquer une gestion avec fauches différenciées, à s'appuyer également sur la végétation spontanée avec laquelle il est possible de composer, pour générer des lieux capables de faire refuges pour la faune.

Il est encouragé de pratiquer une gestion différenciée qui consiste ne pas recourir à 100% à la tonte et à pratiquer, sur une partie du terrain, le fauchage une fois par année. En extension de ce mode de gestion, il est aussi possible de mettre en place un pâturage.

*Nota. - Rappel du code civil*

*Toute végétation de plus de 2 m de hauteur doit être plantée à 2 m minimum de la limite de propriété. Toute végétation inférieure à 2 m sera plantée à 50 cm minimum de la limite de propriété*



**Pour les haies de formes libres:** Bourdaine - Aubépine - Cerisier de Sainte Lucie - Cornouiller Sanguin - Cornouiller mâle - Fusain d'Europe - Noisetier coudrier - Prunellier - Saule cendré - Saule marsault - Sureau noir - Viorne - Charme

**Pour les haies taillées:** Charmes - Aubépines

**Les haies peuvent être remplacées par des plantes grimpantes** à faire "courir" sur les clôtures. Le lierre, le chèvrefeuille, la clématite, la vigne-vierge ... sont des exemples de plantes utilisables à cet effet.

**Pour les arbres d'alignements ou de boisement :** Alisier - Aulne glutineux - Charme - Chêne pédonculé - Chêne pubescent - Chêne sessile - Erable champêtre - Merisier - Tilleul à grandes feuilles - Tremble

## **ARTICLE 30. TRAITEMENT DES ACCÈS, DES STATIONNEMENTS, DES AIRES DE STOCKAGES**

Les aires de stationnements sont à soigner, elles nécessitent d'être accompagnées de trames végétales conséquentes destinées à fondre les véhicules dans le paysage. Des haies, des bosquets, des arbres d'alignements sont à planter autour et à l'intérieur, sans pour autant contraindre l'exploitation du bâtiment et sa sécurité.

Afin de limiter l'imperméabilisation des sols, il est attendu qu'une partie des zones de stationnement soit réalisée avec des matériaux drainants (à minima sur 25% des places de stationnement). Les pavés à joint en herbe et les dalles engazonnées sont adéquats. Ils permettent de drainer l'eau, offre de la végétalisation et diminuent les montées de chaleur.



Dalle losange engazonnées



Pavés jointés de graviers en cours de végétalisation



Pavés jointés en herbe

**Les aires de stockage** devront être soignées de manière à ne pas créer de co-visibilités avec les espaces extérieurs. La solution la plus simple est de planter autour, le recours aux plantes grimpantes sur grillages est particulièrement adapté à cette fonction

Lu et approuvé à ....., le.....

Pour Agglo du Pays de  
Dreux, Le Président

Pour l'acquéreur,