



République Française
Mairie de Saint-Martin-Boulogne

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
CONSEIL MUNICIPAL DU 18 DÉCEMBRE 2018

L'an deux mille dix-huit, le 18 décembre à 19 heures 00, le Conseil Municipal s'est réuni au lieu ordinaire de ses séances, sous la Présidence de **Monsieur Christian BALY**, en suite de la convocation en date du 07 décembre 2018, dont un exemplaire a été affiché à la porte de la Mairie, conformément à la loi.

Nombre de conseillers municipaux en exercice : 33

Nombre de conseillers municipaux présents : 23

Nombre de conseillers municipaux votants : 33

Etaient présents : Tous les conseillers municipaux en exercice à l'exception de :

- *Alain BRÉCY, pouvoir à Françoise RÉTAUX.*
- *Pascale LEBON, pouvoir à Christian BALY.*
- *Olivier CABOCHE, pouvoir à Annie LEPORCQ.*
- *André LAPLACE, pouvoir à Irénée MIELLOT.*
- *Marcel DUQUESNOY, pouvoir à José GÉNEAU.*
- *Sabine ESTIENNE, pouvoir à Raymonde ARBLAY.*
- *Patrick DELPORTE, pouvoir à Virginie MALAYEUDE.*
- *Betty BOULOGNE, pouvoir à Raphaël JULES.*
- *Ludovic LATRY, pouvoir à Sylvie BERNARDINI.*
- *Fabienne CHOCHOIS, pouvoir à Christian PONCHE.*

Madame Virginie MALAYEUDE est désignée secrétaire de séance.

DÉLIBÉRATION N° 2018-5-18

Approbation du Cahier des Charges de Cession de Terrains du secteur la Waroquerie de la ZAC Multisites.

Par délibération en date du 18 avril 2018, la commune de Saint Martin Boulogne a approuvé le dossier de réalisation de ZAC et le Programme des Equipements Publics de la ZAC Multisites

L'article L311-6 du Code de l'Urbanisme précise que :

« Les cessions ou concessions d'usage de terrains à l'intérieur des zones d'aménagement concerté font l'objet d'un cahier des charges qui indique le nombre de mètres carrés de surface de plancher dont la construction est autorisée sur la parcelle cédée. Le cahier des charges peut en outre fixer des prescriptions techniques, urbanistiques et architecturales imposées pour la durée de la réalisation de la zone.

Le cahier des charges est approuvé lors de chaque cession ou concession d'usage par le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale, lorsque la création de la zone relève de la compétence du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale, et par le préfet dans les autres cas.

Le cahier des charges devient caduc à la date de la suppression de la zone. Les dispositions du présent alinéa ne sont pas applicables aux cahiers des charges signés avant l'entrée en vigueur de la [loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000](#) relative à la solidarité et au renouvellement urbains. »

Par ailleurs, le contrat de concession qui lie l'aménageur au concédant la ville de Saint Martin Boulogne expose en son titre V (art 18 et suivants) que les cessions, locations ou concessions d'usage de terrains doivent faire l'objet d'un cahier des charges dont le contenu est détaillé dans cet article.

Le présent Cahier des Charges de Cession de Terrains porte sur la cession des terrains sur le secteur de la Waroquerie (Ostrohove Nord) de la ZAC Multisites.

Il est composé de 3 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. Elles comportent notamment les clauses types approuvées par le décret n° 55-216 du 3 février 1955 en application des dispositions des articles L411.2 - L411.3 et L411.4 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique. Ces dispositions sont d'ordre public.
- Le titre II définit les droits et obligations de l'aménageur et du constructeur pendant la durée des travaux d'aménagement de l'opération 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 l'aménageur. Il détermine notamment les modalités de la gestion des ouvrages communs

Il est complété par 3 annexes :

- Un cahier de limites de prestations entre l'aménageur, le vendeur et l'acquéreur. Celui-ci fixe les limites techniques d'interventions entre l'aménageur et son acquéreur sur les volets terrassements, voiries, réseaux eau potable, assainissement, électricité, gaz, télécommunication.
- Un cahier de prescriptions et de recommandations architecturales, paysagères et environnementales (CRAUPE) qui définit les règles architecturales, urbaines et paysagères (volumétrie, matériaux, traitement des annexes et espaces extérieurs, essences végétales, performance énergétique).
- Une note explicative présentant les principes de fonctionnement des réseaux de desserte des parcelles (eaux usées, eaux pluviales, électricité, réseaux telecom, gaz, éclairage public)

Afin de permettre la commercialisation de terrains du secteur de la Waroquerie, il y a lieu d'approuver le Cahier des Charges de Cession de Terrains présenté sur le site de la ville : www.saintmartinboulogne.fr/lamairie/conseilsmunicipaux/18decembre2018/annexes ainsi que ses annexes que sont :

- Annexe 1 : Cahier des limites de prestations techniques
- Annexe 2 : Cahier de prescriptions urbaines, architecturales, paysagères et environnementales.
- Annexe 3 : principe de fonctionnement des réseaux

Ce Cahier des Charges précisera, lors de chaque vente ou location de terrains, le nombre de m² de surface plancher dont la construction est autorisée sur la parcelle cédée.

Vu le traité de concession d'aménagement de la ZAC Multisites (délibération du 06 octobre 2010), modifié (délibération du 14 décembre 2016) et notamment les dispositions du titre V qui précisent les modalités de commercialisation des lots (articles 18 à 21) ;

Vu le code de l'urbanisme et notamment son article L 311-6 ci-dessus retranscrit ;

Vu le Cahier des Charges de Cession de Terrains et ses 3 annexes annexé à la présente délibération,

Etant précisé que la présente délibération et le présent Cahier des Charges de Cession de Terrains et ses 3 annexes feront l'objet de l'affichage réglementaire, ils seront notamment affichés en mairie de Saint Martin Boulogne pendant 1 mois et sur le site internet de la Commune.

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal :

APPROUVE le Cahier des Charges de Cession de Terrains du secteur de la Waroquerie (Ostrohove Nord) de la ZAC Multi sites et ses 3 annexes ;

AUTORISE Monsieur le Maire ou son représentant à signer ce document à chaque cession.

Nombre de votants : 33 POUR : 33

Ainsi fait et délibéré les jour, mois et an que dessus.

Pour extrait certifié conforme au registre des délibérations.

Saint-Martin-Boulogne, le 18 décembre 2018

Le Maire,
Christian BALY



Transmis à la Sous-Préfecture le 26/12/2018

Affiché notifié le 26/12/2018

Rendue exécutoire la présente décision le 26/12/2018

Saint-Martin-Boulogne, le 26/12/2018

Le Maire,





TERRITOIRES
SOIXANTE-DEUX

**CAHIER DES CHARGES
DE CESSION DES TERRAINS
(CCCT)**

**ZAC MULTI SITES DE
SAINT MARTIN BOULOGNE**

SOMMAIRE

ARTICLE 1 - Dispositions générales	4
1.1 Appelation des Parties.....	4
1.2 Etablissement du CCCT	4
1.3 Organisation du CCCT	4
1.4 Opposabilité	4
1.5 Substitution.....	5
1.6 Insertion dans l'acte	5
1.7 Fixation du prix de cession.....	5
ARTICLE 2 - Objet de la cession	6
ARTICLE 3 - Délai d'exécution.....	6
ARTICLE 4 - Prolongation éventuelle des délais d'exécution.....	6
ARTICLE 5 - Sanctions à l'égard du constructeur	6
1.8 Dommages-intérêts.....	6
1.9 Résolution de la vente	7
1.10 Frais et charges.....	7
ARTICLE 6 - Vente – morcellement des terrains cédés.....	7
ARTICLE 7 - Nullité	8
ARTICLE 8 - Obligations de l'aménageur	9
ARTICLE 9 - Garde et entretien	9
1.11 Remise des ouvrages.....	9
1.12 Utilisation et police.....	9
1.13 Entretien	9
1.14 Stationnement.....	9
ARTICLE 10 - Urbanisme et architecture.....	10
1.15 Document d'urbanisme	10
1.16 Prescriptions techniques architecturales et urbanistiques.....	10
ARTICLE 11 - Bornage - Clôtures	10
1.17 Bornage	10
1.18 Clôtures et mitoyenneté.....	10
ARTICLE 12 - Desserte des terrains cédés ET DISPOSITIONS TECHNIQUES	10
ARTICLE 13 - DISPOSITIONS TECHNIQUES.....	11
ARTICLE 14 - ETABLISSEMENT DES PROJETS DU CONSTRUCTEUR - COORDINATION DES TRAVAUX.....	11
1.19 Etablissement des projets du constructeur.	11
1.20 Coordination des travaux	11
ARTICLE 15 - Exécution des travaux par les entrepreneurs du constructeur.....	11

ARTICLE 16 -	Entretien des espaces libres autres que ceux faisant l'objet de l'article 912	
ARTICLE 17 -	Usage des espaces libres - Servitudes.....	12
ARTICLE 18 -	Tenue générale	12
ARTICLE 19 -	Assurances	12
ARTICLE 20 -	Litiges - Subrogation	12

<u>Annexe 1</u> :	Cahier des limites de prestations techniques	13
-------------------	--	----

<u>Annexe 2</u> :	Cahier des prescriptions et recommandations architecturales, urbaines, paysagères et environnementales (CRAUPE).....	17
-------------------	--	----

<u>Annexe 3</u> :	Principe de fonctionnement des réseaux.....	22
-------------------	---	----

ARTICLE 1 - DISPOSITIONS GENERALES

1.1 APPELATION DES PARTIES

Par mesure de simplification et pour la clarté du texte :

- d'une part, on désignera sous le vocable de « constructeur » tout assujetti au présent CCCT, qu'il soit propriétaire, acquéreur, cessionnaire, bénéficiaire d'apport, copartageant, constructeur, 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....,
- enfin, on désignera indifféremment sous le vocable « Aménageur » ou « Société » ou « SEM » la Société d'économie mixte chargée de l'aménagement de la zone.

1.2 ETABLISSEMENT DU CCCT

Aux termes d'une concession d'aménagement confiée à la SEM ADEVIA devenu TERRITOIRES 62 du 24 novembre 2010, passée en application des articles L.300-4 et L.300-5 du code de l'urbanisme, la Commune de SAINT MARTIN BOULOGNE a confié à la SEM TERRITOIRES SOIXANTE-DEUX, l'aménagement de la zone d'aménagement concerté (ZAC) MULTI SITES, sur cette Commune.

Conformément à la concession d'aménagement et de l'article L311-6 du code de l'urbanisme, l'aménageur a établi le présent cahier des charges de cession ou de concession d'usage des terrains et immeubles bâtis situés à l'intérieur du périmètre de l'opération.

1.3 ORGANISATION DU CCCT

Le présent cahier des charges est divisé en trois 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. Elles comportent notamment les clauses types approuvées par le décret n°55-216 du 3 février 1955 en application des dispositions des articles L411.2 - L411.3 et L411.4 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique. Ces dispositions sont d'ordre public.
- - Le titre II définit les droits et obligations de l'aménageur et du constructeur pendant la durée des travaux d'aménagement de l'opération 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 l'aménageur. Il détermine notamment les modalités de la gestion des ouvrages communs

1.4 OPPOSABILITE

Les deux premiers titres contiennent des dispositions purement bilatérales entre l'aménageur et chaque constructeur. Elles ne comportent aucune stipulation pour autrui et ne pourront, en conséquence, ni être opposées aux autres constructeurs ou à tous tiers en général, ni être invoquées par ceux-ci à l'encontre des constructeurs, conformément aux dispositions de l'article 1199 du code civil. Le premier titre peut être invoqué par le préfet, au titre des articles L411.2 - L411.3 et L411.4 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Le titre III s'impose à tous les constructeurs et plus généralement à tous les utilisateurs de terrains ou de bâtiments, ainsi qu'à leurs ayants-cause à quelque titre que ce soit. Il s'impose également aux propriétaires antérieurs qui auraient déclaré adhérer au présent cahier des charges par voie de convention avec l'aménageur. Chaque assujetti est fondé à se prévaloir des dispositions de ce troisième titre 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.

Sauf disposition contraire prévues dans l'acte de cession ou de location, les dispositions du CCCT seront caduques à la suppression de la ZAC.

1.5 SUBSTITUTION

A l'expiration de la concession d'aménagement visée à l'article 1.2 ci-dessus pour quelque raison que ce soit, la collectivité publique cocontractante sera substituée de plein droit à l'aménageur dans tous les droits et obligations résultant pour celle-ci du présent cahier des charges, sans que le constructeur ait le droit de s'y opposer.

1.6 INSERTION DANS L'ACTE

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, soit de cessions successives.

1.7 FIXATION DU PRIX DE CÉSSION

Par ailleurs, il est rappelé que, conformément aux dispositions de la concession d'aménagement, le prix de cession du terrain est fixé par l'aménageur en accord avec la collectivité publique cocontractante.

TITRE I - DISPOSITIONS D'ORDRE PUBLIC

ARTICLE 2 -OBJET DE LA CESSION

La cession est consentie en vue de la réalisation du programme de constructions défini dans l'acte de cession ou de location, décomposé comme suit :

- Réalisation d'un programme de construction d'environ 32 logements

Ces constructions devront être édifiées conformément aux dispositions du document d'urbanisme applicable et du titre II ci-après.

Le nombre de mètres carrés de surface de plancher dont la construction est autorisée sur la parcelle cédée est de 200 m².

Le constructeur s'engage à :

1. Commencer sans délai les études de la totalité des bâtiments autorisés sur le terrain qui lui est cédé;
2. Déposer sa demande de permis de construire dans un délai de 6 mois, étant précisé que, sauf disposition contraire du dit acte, c'est la date de signature de l'acte sous seing privé qui est prise en considération à ce titre;
3. Entreprendre les travaux de construction dans un délai de 12 mois à compter de la date de la signature de l'acte authentique ;
4. Avoir réalisé les constructions dans un délai de 24 mois à compter de la délivrance du permis de construire purgé du recours des tiers.

L'exécution de cette obligation sera considérée comme remplie par la présentation à l'aménageur d'une déclaration d'achèvement délivrée par l'architecte du constructeur sous réserve de sa vérification éventuelle par l'architecte de l'aménageur.

Des délais différents, pourront être stipulés dans chaque acte de cession ou de location. La SEM pourra de même accorder des dérogations et autoriser une surface de plancher supérieure à 200 m² avec l'agrément du concédant dans des cas exceptionnels et justifiés.

ARTICLE 3 -PROLONGATION EVENTUELLE DES DELAIS D'EXECUTION

Les délais fixés à l'article 3 ci-dessus seront, prolongés d'une durée égale à celle durant laquelle le constructeur aura été dans l'impossibilité de réaliser ses obligations, si leur inobservation est due à un cas de force majeure. La preuve de la force majeure et de la durée de l'empêchement est à la charge du constructeur.

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 constituant des cas de force majeure, les retards non imputables au constructeur dans l'octroi des prêts aidés par l'Etat en matière de logement. 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 4 -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 et leurs annexes, l'aménageur 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.

1.8 DOMMAGES-INTERETS

Si le constructeur n'a pas respecté les délais prévus par l'article 3, l'aménageur 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, l'aménageur pourra résoudre la vente dans les conditions fixées ci-après à moins qu'il 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.

1.9 RESOLUTION DE LA VENTE

La cession pourra être résolue par décision de l'aménageur, notifiée par acte d'huissier, en cas d'inobservation d'un des délais fixés à l'article 3 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 :

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 l'aménageur, lequel sera réputé ne pas être inférieur à 10 % du prix de cession toutes taxes comprises. 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. Si la résolution intervient après le commencement des travaux mais que ces travaux ne respectent pas le programme défini à l'article 3 du CCCT, objet de la cession, l'indemnité sera égale au prix de cession, ou le cas échéant, à la partie du prix effectivement payée, déduction faite du montant des travaux nécessaires à la remise en l'état initial du terrain. Si ce montant excède le prix de cession, le constructeur sera redevable auprès de la SEM du delta de la somme restant dû.
3. Si la résolution intervient après le commencement des travaux conformément à l'article 3 du CCCT, objet de la cession, 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, si besoin pourra être désigné d'office par le président du tribunal de grande instance sur la requête de l'aménageur.

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.

1.10 FRAIS ET CHARGES

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 dans les conditions fixées aux articles L411.2, L411.3 et L411.4 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

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.

ARTICLE 5 - VENTE – MORCELLEMENT DES TERRAINS CEDES

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 2 ci-dessus.

Toutefois, le constructeur pourra procéder à la cession globale de la propriété des terrains 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 de ses intentions, au moins trois mois à l'avance.

Avant toute cession, le constructeur devra aviser la SEM, au moins 3 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 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 crédits 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.

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 6 - NULLITE

Les actes de vente 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 conformément aux dispositions des articles L411.2 - L411.3 et L411.4 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

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, sans préjudice, le cas échéant, des réparations civiles.

TITRE II - DISPOSITIONS BILATERALES

CHAPITRE 1 - TERRAINS DESTINES A ETRE INCORPORES DANS LE DOMAINE PUBLIC

ARTICLE 7 - OBLIGATIONS DE L'AMENAGEUR

La SEM exécutera, en accord avec le concédant, conformément au PLUi et aux autorisations d'urbanisme obtenues par la SEM pour cette opération d'aménagement et à leurs éventuelles 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 techniques" joint ci-après.

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 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 PLUi.

ARTICLE 8 - GARDE ET ENTRETIEN

1.11 REMISE DES OUVRAGES

Conformément aux dispositions de la concession d'aménagement, la remise intervient à l'achèvement, qui est réputé accompli aux plus tard, pour les voies et espaces libres, dès leur ouverture au public, et pour les réseaux et superstructures publiques, dès leur mise en exploitation.

Cette définition s'applique à l'ensemble du présent CCCT.

1.12 UTILISATION ET POLICE

Les espaces et ouvrages réalisés par l'aménageur sont gardés par elle jusqu'à leur remise à la collectivité compétente ou à une association syndicale. L'aménageur pourra interdire au public, et notamment aux constructeurs, la circulation et le stationnement sur tout ou partie de ces voies, places et espaces publics.

Dès l'ouverture de ces ouvrages au public, la police y sera assurée par la personne publique compétente.

1.13 ENTRETIEN

La collectivité compétente assure la garde et l'entretien des ouvrages dès leur remise.

1.14 STATIONNEMENT

Le principe d'aménagement prévoit que les utilisateurs de la zone feront leur affaire de la création des zones de stationnement nécessaires à leurs projets dans l'emprise des terrains qui leur seront cédés.

En conséquence les espaces objet du présent article ne permettront pas le stationnement privatif des véhicules dans leurs sections courantes.

CHAPITRE 2 - TERRAINS DESTINES A ETRE VENDUS

ARTICLE 9 - URBANISME ET ARCHITECTURE

1.15 DOCUMENT D'URBANISME

Le constructeur et l'aménageur s'engagent à respecter les dispositions du PLUi applicable dans l'ensemble de ses documents constitutifs et toutes les modifications qui seraient apportées à celui-ci par l'autorité compétente.

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

1.16 PRESCRIPTIONS TECHNIQUES ARCHITECTURALES ET URBANISTIQUES

Pour assurer une cohérence architecturale de l'ensemble du site, l'aménageur remet à chaque constructeur préalablement à sa demande de permis de construire, un document intitulé «Cahier de prescriptions urbaines, architecturales, paysagères », qui sera annexé au présent CCCT (annexe 2).

En application de l'article R431.23A du code de l'urbanisme, cette pièce est obligatoire pour l'instruction du PC que le constructeur joindra au dossier de demande d'autorisation d'urbanisme.

Ces prescriptions devront être prises en compte dans la phase d'étude, de permis de construire et de réalisation du projet.

En fonction des différents secteurs, ces prescriptions pourront notamment imposer l'implantation ou l'alignement des constructions, les volumétries, ainsi que les accès aux parcelles. D'une façon générale, la qualité architecturale s'imposera comme une donnée fondamentale dans la démarche de conception des projets et devra notamment prendre en compte les principaux thèmes de composition de l'architecture urbaine (socle, entrée, couronnement ou toiture, etc...).

ARTICLE 10 - BORNAGE - CLOTURES

1.17 BORNAGE

L'aménageur fera procéder à ses frais par un géomètre-expert à :

- L'établissement du ou des documents d'arpentage qui est ou sont nécessaire(s) à la vente ;
- Le bornage du terrain.

1.18 CLOTURES ET MITOYENNETE

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

Lorsqu'une clôture sera établie en limite de l'espace public et de l'espace privé, celle-ci devra faire l'objet d'un projet précis inclus dans la demande de permis de construire.

ARTICLE 11 - DESSERTE DES TERRAINS CEDES ET DISPOSITIONS TECHNIQUES

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 sont précisées dans un "cahier des limites de prestations techniques" qui sera annexé à l'acte de vente et tel que figurant en 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 de Saint Martin Boulogne, conformément aux prescriptions de l'opération et dans les délais fixés au cahier de limite de prestation technique.

ARTICLE 12 - DISPOSITIONS TECHNIQUES

La zone devra être équipée de l'ensemble des réseaux nécessaires aux constructeurs. Ils feront part des obligations qui leur incombent au travers notamment des « cahier des limites de prestations techniques » qui seront établies par la SEM.

L'ensemble de ces réseaux sera posé en souterrain. Les réseaux aériens seront proscrits.

Le constructeur sera tenu de se raccorder à ses frais aux boîtes de branchement des différents réseaux installés par la SEM en limite de propriété.

Est joint en annexe 3 , le « Principe de fonctionnement des réseaux ».

ARTICLE 13 - ETABLISSEMENT DES PROJETS DU CONSTRUCTEUR - COORDINATION DES TRAVAUX

1.19 ETABLISSEMENT DES PROJETS DU CONSTRUCTEUR.

La SEM établira les documents définissant l'utilisation du sol pour les îlots ou parcelles cédés. A cet effet, elle pourra notamment établir des plans-masse définissant le parti architectural et d'organisation, ainsi que les contraintes techniques particulières qui en procèdent.

Il devra communiquer à la SEM une copie du dossier complet de demande du permis de construire déposé dans le délai prévu à l'article 3.2 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 (éclairage). La SEM 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'avèreraient nécessaires de ce chef.

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

1.20 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 14 - EXECUTION DES TRAVAUX PAR LES ENTREPRENEURS DU CONSTRUCTEUR

Les constructeurs auront la charge financière des réparations des dégâts causés par lui ou ses entrepreneurs 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 le constructeur 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.

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. Ces sommes seront imputés sur la retenue de garantie conformément à la promesse de vente.

TITRE III - REGLES ET SERVITUDES D'INTERET GENERAL

ARTICLE 15 - ENTRETIEN DES ESPACES LIBRES AUTRES QUE CEUX FAISANT L'OBJET DE L'ARTICLE 9

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.

ARTICLE 16 - USAGE DES ESPACES LIBRES - SERVITUDES

Le constructeur sera tenu de subir, le cas échéant, sans indemnité, toutes les servitudes nécessitées par le passage sur son terrain, des canalisations d'eau, gaz, électricité, réseaux de télécommunication, éclairage public, chauffage urbain, assainissements, câbles ... etc., telles qu'elles seront réalisées par l'aménageur, la commune, les concessionnaires ou toute autre personne publique ou privée, ou pour leur compte.

ARTICLE 17 - 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. Il ne pourra, notamment, être exécuté aucun travail sur les bâtiments ou sur les terrains qui en modifierait l'aspect ou la fonction, tels qu'ils ont été prévus dans le permis de construire.

Il est interdit, à tout propriétaire, de céder pour publicité ou affichage ou d'employer lui-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.

ARTICLE 18 - 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 19 - 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.

Annexe 1 : Cahier des limites de prestations techniques

Annexe 2 : Cahier de prescriptions urbaines, architecturales, paysagères et environnementales

Annexe 3 : principe de fonctionnement des réseaux

ANNEXE 1

CAHIER DES LIMITES DE PRESTATIONS TECHNIQUES

TYPE DE PRESTATIONS

On peut diviser les prestations dues par la SEM TERRITOIRES 62 aux constructeurs et les obligations de ceux-ci en trois types de prestations :

1. Prestations de desserte du chantier :

Ces prestations portent sur l'obligation de la SEM de fournir aux constructeurs les moyens physiques d'accéder à leur chantier et des desservir en eau et en électricité.

2. Réalisation des dessertes définitives :

Ces prestations concernant la réalisation des travaux d'infrastructure (voirie et réseaux divers pour la desserte des bâtiments, parkings, etc...).

3. Prestations diverses :

Ces prestations comprenant les services et obligations nécessaires à la bonne exécution des chantiers (fonds de plans, plans exécution, de recollement, planning, coordination topographique, etc...).

I – DESSERTES DE CHANTIER

Les prestations assurées par la SEM sont les suivantes :

a) Accès de chantier carrossable :

Cet accès sera réalisé à partir de la voirie existante la plus proche de la parcelle concernée par les travaux, et jusqu'à la limite de celle-ci.

b) Alimentation en eau :

Possibilité de branchement sur une conduite de réseau proche de l'îlot à construire et assurant un débit suffisant pour le chantier. (Les frais de branchement au réseau et de consommation étant à la charge du constructeur).

c) Alimentation en électricité :

Possibilité d'un raccordement à une source électrique (basse ou moyenne tension) proche de l'îlot à construire. Au cas où le raccordement ne pourrait se faire qu'à partir de la moyenne tension, la SEM ne sera pas tenue, pendant la période de chantier, de fournir un poste de transformation. (Les frais de branchement et de consommation étant à la charge du constructeur).

Les organismes constructeurs devront faire leur affaire des autorisations administratives, demande de branchement, contacts avec les services concessionnaires nécessaires à leur installation de chantier.

II – REALISATION DES DESSERTES DEFINITIVES

<u>1 / MISE EN ETAT DES SOLS</u>		
A LA CHARGE DE LA SEM	A LA CHARGE DE L'ACQUIREUR	OBSERVATIONS
Travaux situés à l'extérieur des parcelles privatives.	Travaux situés à l'intérieur des parcelles privatives	
<u>2 / TERRASSEMENTS GENERAUX</u>		
A LA CHARGE DE LA SEM	A LA CHARGE DE L'ACQUIREUR	OBSERVATIONS
Tous les terrassements liés aux VRD situés à l'extérieur des parcelles privatives	Tous les terrassements liés aux constructions d'infra et super structures et terrassements liés aux voiries situés à l'intérieur de la propriété privée (raccordement des voiries à l'intérieur de la parcelle ou des parcelles privatives à la voirie publique ou voirie à l'extérieur des parcelles privatives).	Les déblais provenant des constructions des infra et super structures seront évacués aux frais de l'acquéreur. Les dépôts réalisés sans accord de la société devront obligatoirement être évacués aux frais de l'acquéreur.
<u>3/ PARKINGS</u>		
A LA CHARGE DE LA SEM	A LA CHARGE DE L'ACQUIREUR	OBSERVATIONS
Place de stationnement visiteurs conformément au PLUi et/ou règlement de ZAC.	Travaux d'aménagement en domaine privatif des parkings en nombre suffisant pour répondre aux besoins en stationnement. Soit 2 places de parking minimum par logement.	
<u>4/ VOIRIE</u>		
A LA CHARGE DE LA SEM	A LA CHARGE DE L'ACQUIREUR	OBSERVATIONS
Travaux de voirie situés à l'extérieur des parcelles privatives. Transmission de la coté « niveau fini » en limite de propriété	Travaux de voirie situés à l'intérieur des parcelles privatives.	L'acquéreur sera responsable de lui-même et de ses entreprises, des dégradations des équipements publics, lors de la réalisation de ses travaux de voirie. Les infrastructures devront se raccorder à la topographie des équipements publics.

5/ CHEMINEMENT PIETONNIER

A LA CHARGE DE LA SEM	A LA CHARGE DE L'ACQUEREUR	OBSERVATIONS
Travaux relatifs à la matérialisation de cheminement piétonnier à l'extérieur des parcelles privées.	Travaux relatifs à la matérialisation des cheminements piétonniers à l'intérieur des parcelles privées.	

6/ ASSAINISSEMENT EAUX USEES/EAU PLUVIALES

A LA CHARGE DE LA SEM	A LA CHARGE DE L'ACQUEREUR	OBSERVATIONS
Les travaux d'assainissement en réseaux eaux usées et eaux pluviales à partir des boîtes situées en limite domaine privé / public.	Tous les travaux de distribution à partir de la boîte de raccordement Eaux usées et de la boîte de raccordement eaux pluviales.	<u>Eaux usées</u> : L'acquereur réalisera le raccordement au réseau (mis à disposition par l'aménageur) dans le regard existant (mis à disposition par l'aménageur) et ce impérativement au radier de la boîte de branchement. Le colmatage devra être effectué par l'acquereur avec soin, de manière à éviter toute fuite (utilisation d'un joint souple). Le non-respect de ces prescriptions entraînera la non-conformité du branchement et le cas échéant la remise en état aux frais de l'acquereur lors de la remise des ouvrages d'assainissement à la collectivité. <u>Eaux pluviales</u> : Les eaux pluviales de l'ensemble du projet (bâtiments, voiries) seront collectées par des noues végétalisées et des collecteurs d'assainissement qui permettront l'acheminement des eaux pluviales vers des bassins de rétention des eaux pluviales dans le respect du « récépissé de dépôt » du dossier déclaratif n°62-2017-0250 (DDTM/Police de l'Eau) du 28 novembre 2017.

7/ EAU POTABLE

A LA CHARGE DE LA SEM	A LA CHARGE DE L'ACQUEREUR	OBSERVATIONS
Tous les travaux de conduites principales de réseau en voirie publique et de branchement jusqu'à la fosse à compteur d'eau. Posé en limite de propriété	Tous les travaux de distribution à partir de la fosse à compteur d'eau (fournie et posée par l'acquereur).	

8/ GAZ

A LA CHARGE DE LA SEM	A LA CHARGE DE L'ACQUEREUR	OBSERVATIONS
Tous les travaux de conduites principales de réseau en voirie publique et de branchement jusqu'au coffret gaz en limite du domaine privé/public. Posé en limite de propriété	Tous travaux de distribution à partir du coffret gaz.	

9/ ELECTRICITE

A LA CHARGE DE LA SEM	A LA CHARGE DE L'ACQUEREUR	OBSERVATIONS
Tous travaux du réseau principal basse tension extérieurs à la parcelle privée jusqu'au coffret électrique en limite du domaine privé/public. Posé en limite de propriété	Tous travaux de distribution à partir du coffret électrique.	

10/ TELECOMS

A LA CHARGE DE LA SEM	A LA CHARGE DE L'ACQUIREUR	OBSERVATIONS
Tous les travaux de génie civil du réseau principal extérieur à la parcelle privée jusqu'à la boîte de raccordement télécom en limite du domaine privé/public. Posé en limite de propriété	Tous travaux de distribution à partir de la boîte de raccordement télécom.	

ANNEXE 2

ZAC MULTI SITES – SAINT MARTIN BOULOGNE SECTEUR WAROQUERIE - OSTROHOVE NORD

CAHIER DE PRESCRIPTIONS ET DE RECOMMANDATIONS ARCHITECTURALES, URBAINES, PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES

(CRAUPE)

L'ensemble de ces dispositions viennent compléter les dispositions générales règlementaires du Plan local d'urbanisme intercommunal du 06 avril 2017 de la Communauté d'Agglomération du Boulonnais (CAB).

Présentation :

Le secteur d'Ostrohove nord dit de « la WAROQUERIE » concerne l'aménagement d'un quartier à vocation principale d'habitation le long de la rue de Bertinghen et prévoit l'aménagement d'environ 32 lots libres de constructeur.

Prescriptions générales pour l'aménagement des lots privés :

▪ QUALITE ARCHITECTURALE :

Composition architecturale.

- Le parti architectural devra favoriser tout à la fois la cohérence globale et la singularité des logements individuels. Ces logements permettront :
 - Un corps de bâtiment qui favorise les ouvertures (baies vitrées) tout en préservant l'intimité des habitats.
 - Le recours à des matériaux de construction et de couverture de qualité
 - L'ensemble des façades fera l'objet d'une composition architecturale soignée mettant en évidence des volumes simples
 - L'architecture devra respecter une composition équilibrée de la façade
- Les annexes, non accolées à la construction principale, d'une surface au sol inférieure à 20 m² et inférieure à 3 m de hauteur, pourront s'implanter en dehors de limites de constructibilité, en fond de parcelle sans être visibles de la voirie publique qui dessert le logement et dans le respect du PLUi- (1AUh.7. 5),
- Les boîtes aux lettres devront respecter les normes en vigueur (dimension, hauteur) et être implantées en limite de propriété.

IMPLANTATION DES BATIMENTS

La hauteur maximale des bâtiments

- Hauteur limitée en R+1+C
- Hauteur limitée en R+1 pour les toitures terrasse

L'alignement des façades par rapport aux emprises publiques et séparatives

- L'alignement sur la limite parcellaire en front à rue est interdit.
- Pour les lots à dresser sur la rue de Bertinghen, le retrait par rapport à l'espace public est de 5 mètres minimum.

Le traitement des limites : clôtures, séparations

Dans tous les cas, les clôtures pleines sont interdites.

- Concernant les clôtures côté espace public rue de Bertinghen, la clôture devra être alignée sur la façade. Aucune clôture en alignement de la limite de propriété n'est autorisée. Ces espaces resteront dégagés afin de permettre le stationnement des résidents et un avant plan de préférence planté. Une haie arbustive de 1,2m de hauteur maximum est autorisée à l'alignement (limite entre le domaine public et le domaine privé).
- Les clôtures sur les limites séparatives, latérales ou fond de parcelles à l'exception des caractéristiques ci-dessus, ne pourront excéder 2 m de hauteur. Elles seront autant que possible doublées de haies végétales mixtes. Les haies mono-spécifiques (une seule essence) sont proscrites de manière à conserver le caractère bocager du site et à garantir l'intégration paysagère du projet (voir la liste des végétaux autorisés dans le chapitre Qualité Paysagère)

UTILISATION DES SURFACES

Emprise au sol des bâtiments

En complément du règlement du plan Local d'Urbanisme, les constructions devront s'implanter dans les pavés de constructibilité représentés sur le plan masse.

Emprise au sol maximale sur le terrain : 60 %

Stationnement

Stationnement en Espace public :

Le projet prévoit un espace de stationnement de 19 places ouvertes à tous.

Le stationnement en Espace privatif :

- Les dispositions du PLUi doivent être respectées, néanmoins, à minima il devra être prévu 2 places de stationnements par habitation.
- Le traitement du stationnement cherchera à apporter des solutions à la gestion des eaux pluviales sur la parcelle (solutions drainantes). Ces solutions permettront d'intégrer ces surfaces comme perméables dans le calcul de l'emprise au sol. Il est admis qu'une des deux places de stationnement soit réalisée à l'aide de matériau imperméable (enrobé, béton...) pour une surface inférieure à 20m².

QUALITE PAYSAGERE

Les espaces non construits de la parcelle devront être traités en jardin d'agrément.

Le choix des essences végétales

Les aménagements paysagers visent de manière générale un caractère «champêtre et naturel», qui doit être affirmé par l'utilisation d'une palette végétale favorisant l'utilisation de végétaux à baies ou à fleurs indigènes dans le but de permettre le développement d'une faune locale adaptée et de minimiser les procédés d'aide au développement des espèces (traitements, arrosages ...)

DEVELOPPEMENT DURABLE

Eau, sol et sous-sol

Les objectifs du projet : limiter l'imperméabilisation du site, recourir à des techniques alternatives de régulation des eaux pluviales.

Lutter contre les pollutions du sol et du sous sol.

La gestion des eaux pluviales fera l'objet d'une attention toute particulière. Les surfaces imperméabilisées seront minimisées. Les espaces de stationnement automobile seront notamment revêtus de matériaux (pavés...) drainant permettant l'infiltration de l'eau et offrant une surface enherbée.

Air

Les ambitions du projet sont d'assurer une bonne qualité de l'air intérieur, éviter la concentration d'espèces allergènes, préserver la qualité de l'air extérieur durant la phase chantier.

Déchets

Les ambitions du projet sont d'optimiser les modes de collecte, de favoriser la valorisation et d'optimiser la gestion des déchets en phase chantier.

En phase chantier l'ensemble des opérateurs devra respecter les bonnes pratiques d'un chantier à faibles nuisances précisant notamment les modalités liées au stockage et à l'élimination des déchets de chantier.

Ressources naturelles et énergie

Il est conseillé d'avoir recours aux énergies renouvelables.

En cas de mise en place de capteurs solaires, intégration dans l'enveloppe architecturale.

Les ambitions du projet sont de maîtriser les consommations en eau potable, stocker et réutiliser les eaux pluviales, tirer profit des énergies renouvelables, limiter les consommations énergétiques globales du quartier, mettre en œuvre des modes constructifs écologiques.

Concernant l'eau pluviale, l'installation de récupérateurs pour les usages extérieurs est recommandée.

Biodiversité

Les ambitions du projet sont de favoriser des espèces locales adaptées au site et bannir les espèces invasives, d'assurer une conception et une gestion des lots favorables à la biodiversité.

Qualité de vie et usage

L'ambition du projet est d'anticiper l'appropriation par les utilisateurs et les occupants des lieux créés et concevoir un urbanisme bioclimatique et de qualité.

Il est recommandé que les bâtiments soient conçus selon une approche bioclimatique prenant en compte l'ensemble des données climatiques du site, les masques, les ombres portées et l'ensoleillement (privilégier le positionnement des ouvertures de bâtiments au sud est à sud ouest).

■ QUALITE PAYSAGERE - Palette végétale autorisée :

Couvre-sol préconisés

Lierre commun *Hedera helix*
Pervenche *Vinca minor*
Fleur des Elfes *Epimedium sulphureum*.

Prairie

Privilégier un mélange d'espèces indigènes – et des mélanges sélectionnés par l'opération « Plantons le décor » ENRx et Parc Naturel Caps et Marais d'Opale.

Arbustes pour haie basse

Haie mélangée composée majoritairement d'essences locales

Troène *Ligustrum vulgare*
Fusain *Euonymus europaeus*
Prunellier *Prunus spinosa*
Charme *Carpinus betulus*

Quelques essences plus décoratives peuvent être intégrées ponctuellement dans la haie.

Arbustes pour haie champêtre libre en limites séparatives, et limite de fond de parcelle

Haie mélangée composée majoritairement d'essences locales

Erable champêtre *Acer campestre*
Hêtre *Fagus sylvatica*
Houx *Ilex aquifolium*
Charme *Carpinus betulus*
Argousier *Hippophae rhamnoides*
Bourdaine *Frangula alnus*
Cornouiller sanguin *Cornus sanguinea*
Eglantier *Rosa canina*
Eleagnus *Eleagnus angustifolia (caduc)*
Fusain d'Europe *Euonymus europaeus*
Nerprun purgatif *Rhamnus cathartica*

Noisetier	<i>Corylus avellana</i>
Prunellier	<i>Prunus spinosa</i>
Saule cendré	<i>Salix cinerea</i>
Saule marsault	<i>Salix caprea</i>
Saule osier	<i>Salix viminalis</i>
Sureau	<i>Sambucus nigra</i>
Troène d'Europe	<i>Ligustrum vulgare</i>
Viorne mancienne	<i>Viburnum lantana</i>
Viorne obier	<i>Viburnum opulus</i>

Quelques essences plus décoratives peuvent être intégrées ponctuellement dans la haie : seringats, genêts, groseillers à fleurs, spirées ...

ANNEXE 3

PRINCIPE DE FONCTIONNEMENT DES RESEAUX

Présentation :

La note a pour objet de présenter les principes envisagés, de la desserte des lots par les réseaux publics et privés.

Assainissement Eaux Usées :

Le projet prévoit spécifiquement pour le lotissement, la création d'un réseau de collecte des eaux usées, avec comme exutoire un raccordement sur le réseau rue de l'Orme / rue de la Croix Abot.

Un regard de branchement sera posé pour chaque parcelle.

Assainissement Eaux Pluviales :

Les eaux pluviales du projet seront collectées séparativement des eaux usées.

Un regard de branchement sera posé pour chaque parcelle.

La gestion des eaux pluviales du projet (voiries, parkings, toitures), qu'elles soient issues du domaine public ou du domaine privé (habitations), sera effectuée par des ouvrages privilégiant l'intégration paysagère et écologique, situés dans le domaine public et dans le respect du dossier déclaratif n°62-2017-0250 (DDTM/Police de l'Eau) du 28 novembre 2017.

Les eaux résiduelles de ruissellement sur ce secteur seront dirigées après tamponnement vers un bassin d'eaux pluviales créée par l'aménageur puis vers le ruisseau de Pont Pitendal, au droit de la rue de la Fontaine du Bourreau.

Réseaux électrique lignes hautes et moyennes tensions :

Le secteur d'Ostrohove nord est traversé par des lignes hautes et moyennes tensions.

- **Lignes de Transport Electrique (RTE)**

La ligne RTE Liaison 90kV n°1 Echinghen-Ostrohove survole le lot trente deux (32). Une consultation des services de RTE devra être effectuée afin de définir les dispositions de construction suivant le type d'habitation à implanter.

- **Lignes moyennes tensions.**

Les lignes moyennes tensions survolent les lots 12-13-18-19-30 et 31. IL est prévu un effacement de cette ligne aérienne au droit de l'îlot loti.

Réseau électrique basse tension :

La desserte de l'opération est conçue en accord avec le concessionnaire du réseau d'électricité.

Pour la desserte des lots, l'entreprise déroulera les câbles dans la tranchée commune.

Chaque logement sera alimenté dans un coffret de raccordement type CIBE et sera bouclé par un câble téléreport en accord avec les services d'ENEDIS.

Réseau d'eau potable :

Les logements en front à rue de Bertinghen seront raccordés sur le réseau existant rue de Bertinghen.

Le raccordement pour la desserte interne du lotissement est réalisé sur le réseau existant rue de Bertinghen. Un bouclage du réseau sur ces deux points de raccordement sera ainsi assuré conformément aux exigences du gestionnaire.

La canalisation principale ainsi que les branchements au sein du projet seront conformes aux exigences du gestionnaire du réseau.

Le réseau d'eau potable de desserte des lots sera de DN 53-63 mm pour les canalisations principales.

Les branchements d'eau potable des parcelles de section Ø25 mm seront réalisés sur la conduite principale en PEHD avec mise en place d'une fosse à compteur incongelable placée en limite de parcelle.

Les compteurs individuels seront posés par le gestionnaire du réseau sur demande des acquéreurs de parcelles.

Le poteau incendie le plus proche se trouve face au n°10 rue de Bertinghen au droit du projet. Il est référencé par les services de VEOLIA n°62758-0084 avec un débit de 87m³/h sous 1 bar.

Afin d'assurer la défense incendie de l'ensemble du lotissement, un poteau incendie conforme aux exigences du SDIS sera créé en complément de celui-ci.

Réseau TELCOM – Génie Civil :

La desserte de l'opération est conçue en accord avec le concessionnaire des réseaux de télécommunications.

Le raccordement est prévu sur le réseau existant à l'intersection rue de Bertinghen / Clos des Chanterelles.

Le génie civil sera posé dans la tranchée commune. Les travaux comprendront la fourniture et la pose de gaines PVC Ø42/45mm et Ø60mm ainsi que leur protection, la construction de chambres de tirage normalisées et la pose d'un regard de branchement 30x30cm en domaine privé comme branchement individuel en limite de parcelle.

Le réseau principal entre les chambres de tirage sera constitué de 3 fourreaux Ø42/45mm. Chaque branchement de parcelle sera constitué d'un fourreau Ø42/45mm issu d'une chambre de tirage et raccordé à la boîte de branchement.

Réseau de Gaz :

La desserte de l'opération est conçue en accord avec le concessionnaire du réseau de gaz (GAZ DE FRANCE).

Le raccordement est prévu sur le réseau existant à l'intersection rue de Bertinghen / Clos des Chanterelles.

Les services techniques de GAZ DE FRANCE dérouleront les canalisations dans la tranchée commune ouverte par l'aménageur.

Le branchement de chaque parcelle est raccordé au coffret gaz de type S22 posé en limite de parcelle.

Réseau Eclairage public :

L'aménageur réalise le réseau d'éclairage sur la voie nouvelle du lotissement ainsi qu'un renforcement de l'éclairage rue de Bertinghen.

Les candélabres sont implantés en trottoir ou en espace vert pour l'ensemble du lotissement.

Le type de candélabre mis en place dans le lotissement sera défini selon les prescriptions de la commune de Saint-Martin-Boulogne.

La position et le nombre de candélabres sont donnés à titre indicatif. Ils seront validés par la réalisation d'une étude d'éclairement.