

Cahier des charges

ZAC du Bois des Moines

Article L.311-6 Code de l'urbanisme

[Modifié par LOI n°2021-1104 du 22 août 2021 - art. 208](#)

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 ainsi que, le cas échéant, la densité minimale de constructions qui s'applique à chaque secteur et définie par le règlement en application de l'article L. 151-27. 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 maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale, dans les cas où la création de la zone relève de la compétence du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale, ou le représentant de l'Etat dans le département dans les autres cas, peut approuver le cahier des charges. Si le cahier des charges a été approuvé, et après qu'il a fait l'objet de mesures de publicité définies par décret, celles de ses dispositions qui sont mentionnées au premier alinéa sont opposables aux demandes d'autorisation d'urbanisme.

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.

Titre I : Dispositions générales

Article 1 : Dispositions générales

Le présent cahier des charges sera inséré intégralement par les soins du notaire ou de la partie la plus diligente dans tout acte translatif de propriété ou locatif des terrains ou des constructions, qu'il s'agisse soit d'une première cession ou location, soit de cessions ou de locations successives.

Par mesure de simplification et pour la clarté du texte :

D'une part, on désignera 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, 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 ; et par « location ou « bail » tout acte conférant la jouissance temporaire de l'un des dits biens, que ce soit un bail à construction, un bail emphytéotique, etc.

Article 2 : Objet de la cession

La cession ou la location est consentie en vue de la réalisation d'une maison d'habitation défini dans l'acte de cession et de ses annexes à usage de résidence principale.

Toute cession à d'autres fins fera l'objet d'un accord de la Ville et du constructeur.

Ces bâtiments devront être édifiés conformément aux dispositions du PLU, du Règlement de ZAC et du titre II ci-après.

Le nombre de m² de superficie de plancher dont la construction est autorisée à la parcelle ciblée est de 40% de la surface de l'îlot

Article 3 : Délais d'exécution

Le constructeur s'engage à :

- 1 – déposer sa demande de permis de construire dans un délai de 3 mois à dater de l'acte de cession, 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 ;
- 2 – entreprendre les travaux de construction dans un délai de 4 mois à compter de la signature de l'acte authentique par devant notaire et postérieurement à la délivrance du permis de construire ;
- 3 – avoir réalisé les constructions dans un délai de 6 mois à compter de la délivrance du permis de construire. L'exécution de cette obligation sera considérée comme remplie par la présentation à la Ville d'une déclaration d'achèvement sous réserve de sa vérification par la Ville.

Article 4 : Prolongation éventuelle de délais

4.1 – Les délais fixés à l'article 3 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.

4.2 – Les difficultés de financement ne sont pas considérées comme 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'État en matière de logement. 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 5 : Sanctions à l'égard du constructeur

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

1. Dommages-intérêts

- Si le constructeur n'a pas respecté les délais prévus par l'article 3, la Ville le mettra en demeure de satisfaire à ses obligations dans un délai de 15 jours en ce qui concerne les délais du § 1 et 2 ou dans un délai de 3 mois en ce qui concerne celui du § 3.
- Si, passé ce délai, le constructeur n'a pas donné suite aux prescriptions de la mise en demeure, la Ville pourra résoudre la vente à moins qu'elle ne préfère recevoir une indemnité dont le montant est fixé à 1/1000 du prix de cession (hors taxe) par jour de retard avec un maximum de 10/100 (10%). Lorsque le montant de l'indemnité due pour le retard aura atteint 10%, la Ville pourra prononcer la résolution du contrat.

Article 6 : Vente – location – morcellement des terrains cédés

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

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

La Ville 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 la Ville, de la totalité des terrains ou d'une partie non encore entièrement construite, la Ville, pourra exiger que le prix de vente soit fixé dans les mêmes conditions. En cas de cession de bail, le prix de cession ne pourra être supérieur au montant des loyers déjà versés à la Ville.

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

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

Tout morcellement ultérieur des terrains après leur acquisition est interdit, sauf accord express de la Ville.

Article 7 : Exécution des travaux par les entrepreneurs du constructeur

Les entrepreneurs du constructeur auront la charge financière des réparations des dégâts causés par eux aux ouvrages de voirie, de réseaux divers et d'aménagement en général, exécutés par la Ville.

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, des sommes qui leur sont réclamées par la Ville, 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 m² de plancher hors œuvre net des programmes alloués à chaque constructeur, tels qu'ils résulteront du permis de construire.

Titre II : Règles et servitudes d'intérêt général

Article 8 : Entretien des espaces libres

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 9 : Tenue générale

Il ne pourra être établie, 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.

Aucun dispositif extérieur de réception ne sera admis lorsque les immeubles seront reliés à un réseau de télédistribution ou à une antenne collective. Les immeubles collectifs non raccordés devront obligatoirement être équipés d'antennes collectives, avec un maximum d'une antenne par cage d'escalier, les antennes individuelles étant formellement prohibées.

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

Titre III : Prescriptions techniques, urbanistiques et architecturales

Article 10 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Les constructions principales des maisons individuelles à usage d'habitation devront être réalisées dans une bande de 25 m à partir des emprises publiques. Les logements locatifs sociaux, au sens de l'article L.302-5 du Code de la construction et de l'habitation, ne sont pas concernés par cet article.

Article 11 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété

Si la construction ne joint pas une limite séparative, les façades latérales doivent être écartées de la limite séparative d'une distance au moins égale à la mi-hauteur sans être inférieure à 3m.

Cette règle aussi s'appliquera aux fonds de jardin

La mitoyenneté sur les deux limites séparatives est interdite.

Article 12 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de distance minimale entre deux constructions implantées sur une même propriété. Les annexes maçonnées ne devront pas être implantées isolément sur le terrain. Elles devront être adossées à une construction existante, un mur ou en limite latérale de propriété.

Article 13 : Emprise au sol des constructions

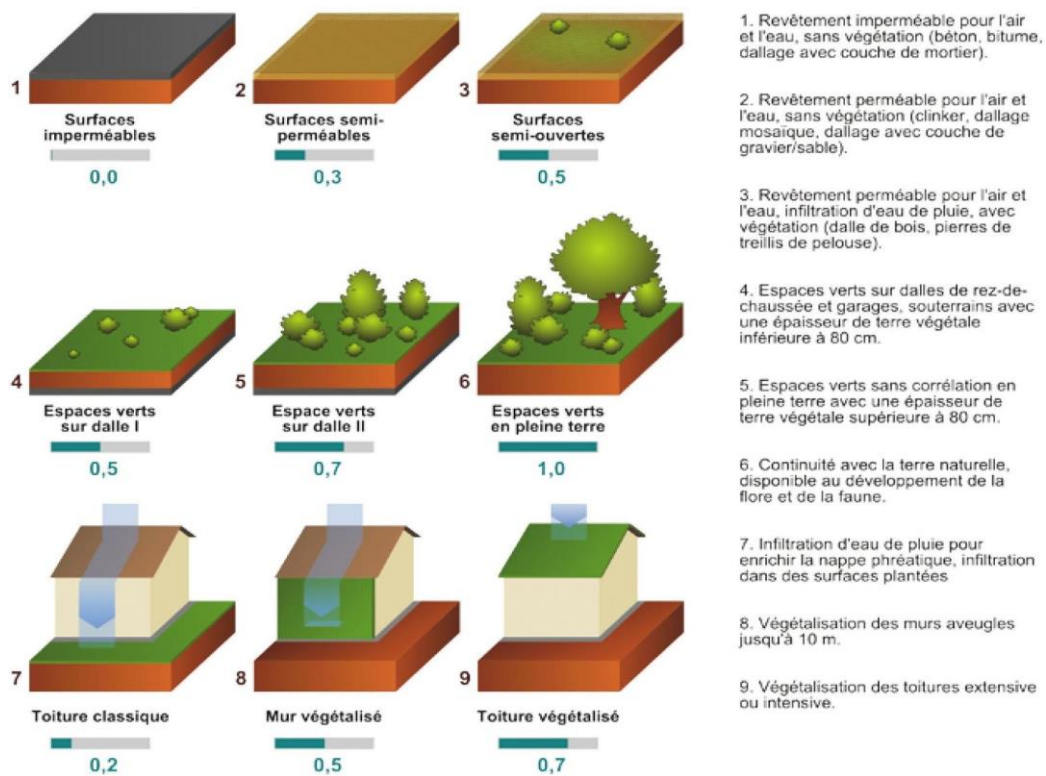
L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 70 % de la surface de l'îlot de propriété. 10 à 15 % de la surface parcellaire sera non imperméabilisée. Un Coefficient de Biotope par Surface² de 0,3 devra être atteint. Le CBS est une valeur qui se calcule de la manière suivante :

$$\text{CBS} = \frac{\text{Surface éco-aménageable}}{\text{Surface totale de la parcelle}}$$

La surface éco-aménageable est calculée à partir des différents types de surfaces qui composent la parcelle :

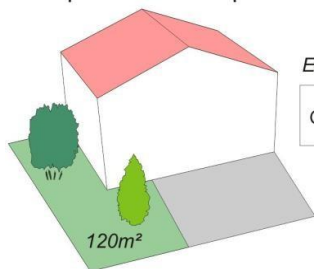
$$\text{Surface éco-aménageable} = (\text{surface de type A} \times \text{coef. A}) + (\text{surface de type B} \times \text{coef. B}) + \dots + (\text{surface de type N} \times \text{coef. N})$$

Pour les commerces, activités, services et équipements, aucun CBS n'est imposé.



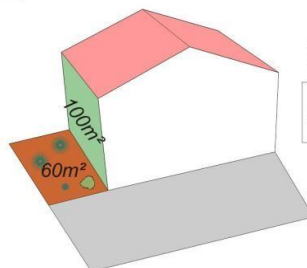
Source : Fiche outil : Le Coefficient de Biotope par Surface (CBS), réalisé par l'ADEME

Exemple de calcul pour une parcelle de 400m²:



Espaces verts : 120m²

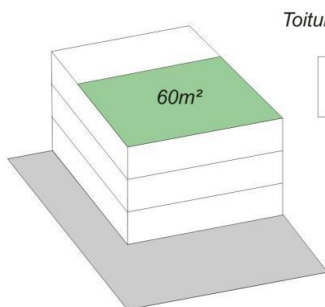
$$CBS = \frac{120 \times 0,7}{400} = 0,2$$



Mur végétalisé : 100m²
Surfaces semi-ouvertes : 60m²

$$CBS = \frac{(100 \times 0,5) + (60 \times 0,5)}{400} = 0,2$$

Exemple de calcul pour une parcelle de 200m²:



Toiture végétalisée : 60m²

$$CBS = \frac{60 \times 0,7}{200} = 0,2$$

Article 14 : Hauteur maximale des constructions

Pour les équipements publics ou bâtiments d'intérêt collectif, il n'est pas fixé de règle.

Les hauteurs sont mesurées au milieu de la façade entre le point le plus haut de la construction et le sol existant avant travaux.

Au-dessus des limites fixées dans cet article, seuls peuvent être édifiés des ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminée, garde-corps, antennes, murs-pignon, etc. Les bâtiments de type logements collectifs, commerce, ou d'intérêt général doivent respecter simultanément les deux conditions de hauteur suivantes :

- Hauteur maximale de 9 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse.
- Hauteur maximale de 10,5 mètres au faîtage.

Le nombre de niveaux habitables est limité à trois, soit R+1+Combles habitables ou R+2+T.

Article 15 : Aspect extérieur

L'autorisation de construire sera refusée ou ne sera accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leurs dimensions ou leur aspect, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants et des paysages.

- Les constructions projetées seront respectueuses de l'environnement et du patrimoine en s'inspirant des formes, de l'implantation et des matériaux localement employés dans l'architecture traditionnelle locale. Tout pastiche d'architecture étranger à la région est interdit.

Les constructions annexes telles que clapiers, poulaillers, abris divers, remises, etc. réalisées avec des moyens de fortune (matériaux de récupération, véhicules désaffectés...) sont interdites.

La pente des toitures des constructions principales sera de 37° au minimum, sauf dans le cas de matériaux de couverture de type bac acier, zinc et revêtement continu pour lesquels il n'est pas fixé de pente minimale. La couverture sera réalisée en ardoise, zinc, tuile, ou avec un matériau présentant une forme et un aspect équivalent, ou un matériau permettant la mise en œuvre de dispositifs de récupération d'énergie, ou des matériaux naturels et durables.

Les toitures terrasse sont autorisées ainsi que les toitures végétalisées.

Les panneaux solaires seront, de préférence, intégrés à la couverture.

Les coffres de volets roulants seront intégrés à la construction.

Les mouvements de terre créant un relief artificiel en surélévation par rapport au terrain naturel sont limités à 80 cm.

Les annexes (non contiguës à la construction principale) de moins de 20 m² au sol et les vérandas peuvent être réalisées avec des matériaux différents, et avoir une pente de toiture inférieure à 37°.

- Les paraboles ne devront pas être implantées sur les façades sur rue.
- Pour les logements individuels, les rampes d'accès aux volumes construits enterrés, même partiellement, ne peuvent être réalisés à l'extérieur du bâti.

Pour les logements individuels, les garages en sous-sol et les rampes d'accès aux souterrains sont interdits.

Les lucarnes seront de type charpenté à deux versants faisant saillie sur le devant, à croupes avec surplomb ou à fronton exécuté en maçonnerie enduite ou de brique de pays au nu du mur de façade, soit à la capucine, c'est-à-dire à trois pans et arêtières au mortier de chaux couverte en tuile au minimum 27 par m² ou en ardoise. Leur largeur hors tout sera inférieure à celle des ouvertures de façades. La largeur des menuiseries ne devra pas excéder 0,80 m x 1,15 m. Elles seront alignées dans l'axe des ouvertures basses. Elles seront espacées d'au moins 5 m.

Sont interdits :

- Les motifs fantaisistes formant un relief et les faux joints ;
- Les enduits blancs purs ;
- Les bardages en tôle ondulée ;
- Les briques jaunes flammées ;
- Les matériaux destinés à être recouverts ;
- Tous matériaux d'imitations sauf les panneaux de résines.

Au sein du périmètre de protection des monuments historiques, des modénatures doivent être réalisées : encadrement de baie, linteaux...

Au sein du périmètre de protection des monuments historiques, les couleurs d'enduits devront s'approcher des teintes suivantes :

Couleurs dans les teintes beiges, grège :
de type Weber et Broutin :



012 - Brun



013 - Brune foncé



215 - Ocre rompu



010 - Beige ocre

Ou Parex parlumière fin :



G30



T30



T50



T60



T80



V10

Couleurs dans les tons de la brique rouge soutenue :
de type Weber et Broutin :



320 - Rose brun



327 - Rouge territe



330 - Brique rouge

Ou Parex parlumière fin :



R90

Au sein du périmètre de protection des monuments historiques, les menuiseries extérieures, volets ou persiennes doivent être d'une tonalité se rapprochant des teintes suivantes :



Les finitions seront satinées ou mat.

Au sein du périmètre de protection des monuments historiques, en façade sur rue, il sera exigé, pour une bonne intégration au paysage bâti, que la forme et les dimensions des ouvertures s'inspirent des caractéristiques des ouvertures traditionnelles (hauteur supérieure à largeur). Le PVC n'est pas autorisé.

Garages et annexes :

Les garages et annexes en tôles sont interdits. Les garages et annexes doivent être traités en harmonie avec la construction principale du point de vue de la nature et de la mise en œuvre des matériaux. Ils seront dissimulés par rapport aux parties du terrain visibles depuis l'espace public par des plantations : haies, arbustes ou plantes grimpantes d'essences locales.

Les logements collectifs auront un local pour les poubelles intégré dans la construction.

Clôtures :

Les clôtures doivent être sobres et dépourvues de toute ornementation fantaisiste.

Clôtures sur rue :

Les clôtures sur rue seront constituées :

- soit d'un mur plein de 1,20 m de hauteur maximale,
- soit d'un muret de 0,80 m de hauteur maximale, surmontés ou non d'une grille, le tout ne pouvant excéder 1,80 m. Les grilles seront à barreaudage verticale, ne dépassant pas les piliers.

Les clôtures en plaques de béton préfabriquées sont interdites sur la limite avec l'espace public.

Dans le cas d'opérations d'ensemble, les clôtures seront réalisées par l'aménageur.

Dans le périmètre de protection du monument historique : Les murs pleins sont autorisés, ils seront constitués de brique rouge de pays ou de pierres naturelles.

Exemple de grille à barreaudage vertical



Clôtures en limites séparatives :

Les clôtures végétales seront composées de végétaux d'essences locales, elles seront doublées ou pas d'un grillage. Les plaques de béton sont autorisées sur une hauteur maximale d'un mètre.

Article 16 : Stationnement

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors du domaine public dans des conditions répondant aux besoins des constructions projetées et notamment :

- pour les constructions à usage d'habitations collectives, une place et demie de stationnement par logement ;

- pour les constructions à usage d'habitation, deux places de stationnement par logement dont au moins une couverte.
- 1 place pour 40 m² de surface de vente pour les entreprises commerciales d'une surface de vente supérieure à 100 m² ;

Il n'est pas fixé de règle pour les entreprises commerciales d'une surface de vente inférieure à 100 m². Toute construction recevant du public doit comporter une aire de stationnement pour les véhicules à deux roues.

Article 17 : Espaces libres et plantations

Les haies à créer doivent être composées d'arbres et arbustes d'essence locale (par exemple : argousier, noisetier, prunellier, saule, troène, charme, orme, hêtre, aubépine, houx, if, etc.).

Les thuyas et les résineux en général sont interdits en haies.

Dans le cas d'aménagement d'ensemble, les haies en clôture seront réalisées par l'aménageur.

Titre IV : Modalités annexes

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 : Modification du cahier des charges

Les dispositions contenues dans le présent cahier des charges de cession de terrain, pourront être modifiées dans les conditions prévues par la loi en matière de modification des documents d'un lotissement. 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 20 : Litiges – Subrogation

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

La Ville 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.