

**DEPARTEMENT
DU LOIRET**

**VILLE DE
SAINT JEAN DE LA RUELLE**

**REPUBLIQUE FRANCAISE
EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU
CONSEIL MUNICIPAL**

SEANCE DU 29 JUIN 2022

Nombre de Conseillers en exercice : 33

OBJET : Requalification de la rue Charles Beauhaire dans le cadre de l'aménagement du centre-ville : convention de maîtrise d'ouvrage unique et ajustement des crédits de paiements.

Publication électronique le : 4 juillet 2022

Le Maire, soussigné, certifie que la convocation au Conseil Municipal et la liste des délibérations examinées par le Conseil Municipal ont été affichés à la Mairie, conformément aux articles L 2121-10 et L 2121-25 et R 2121-11 du code général des collectivités territoriales.

**Pour le Conseiller Départemental-Maire
En l'absence du Directeur Général des Services
Et par délégation
Le Directeur Général Adjoint des Services**


Philippe TERVE

L'An Deux Mille Vingt-deux, le 29 juin 2022 à 19 heures, le Conseil Municipal de SAINT JEAN DE LA RUELLE légalement convoqué, s'est réuni dans la salle Anna Marly sous la Présidence de Monsieur Christophe CHAILLOU, Maire.

PRESENTS : M. CHAILLOU, Mme DESNOUES, M. LAVAL, Mme HAMEAU, M. VILLARET, Mme LE BIHAN, M. RIVIERE DA SILVA, Mme BELLIZIO, Mme BUREAU, Mme MOULIN, M. PASSEGUE, Mme PARAYRE, M. AMSTUTZ, M. DIARRA, Mme DANGE, Mme BOIS, M. ZING-TSALA, Mme GAUTHIER, Mme NOGUES, M. RINA-BASILIO, M. HUBERT, M. MABOUSSOU, Mme CAKIR, M. HUYGHUES DES ETAGES, Mme DAHOU.

Formant la majorité des membres en exercice.

ABSENTS ET REPRESENTES :

M. PIVAIN a donné pouvoir à Mme. BUREAU, M. LACOU a donné pouvoir à M. LAVAL, Mme. GAMBONI a donné pouvoir à M. RIVIERE DA SILVA, M. PAOLI a donné pouvoir à Mme NOGUES, Mme LOQUET a donné pouvoir à Mme HAMEAU et Mme PAROU a donné pouvoir à M. CHAILLOU.

ABSENTS : M. LAFRAYHI et M. DUPRE

SECRETARE DE SEANCE : Mme CAKIR



PROJET DE DELIBERATION

2022-268 Requalification de la rue Charles Beauhaire dans le cadre de l'aménagement du centre-ville : convention de maîtrise d'ouvrage unique et ajustement des crédits de paiements.

La rue Charles Beauhaire est un axe structurant de la ville et de la Métropole.

Une réflexion autour de la requalification de cet axe et du cœur de ville a donc été engagée par la municipalité, dans l'objectif de conforter son attractivité, de le rendre accessible à tous et d'assurer un maillage d'espaces publics et de liaisons douces avec les secteurs de développement récents et les projets urbains limitrophes.

Une étude urbaine pour la requalification de la rue Charles Beauhaire (de la tangentielle au pont de Tours) et des espaces publics du centre-ville a ainsi été menée en concertation avec les habitants dès 2017 (Ateliers urbains). Des aménagements ont déjà eu lieu tels que l'aménagement de la place Stéphane Hessel, incluant le déplacement du monument aux morts en 2018, la requalification de la rue François Pavard en 2019, ou la démolition de l'ancienne épicerie sociale et la création d'un parking temporaire. La commune a souhaité poursuivre la mise en valeur de son centre-ville avec l'amélioration de la lisibilité des espaces en soulignant ses points de centralité.

Une première convention de maîtrise d'ouvrage unique pour la partie études ayant été conclue avec la Métropole par délibération du 18 décembre 2020, il est proposé de conclure une nouvelle convention de maîtrise d'ouvrage unique pour la partie travaux, dans un souci de cohérence entre les périmètres de compétence de la Ville (espaces publics) et de la Métropole (voirie).

Le projet englobe l'axe routier structurant que représente la rue Charles Beauhaire (RD2157) sur sa portion allant du pont de Tours à la rocade (compétence métropolitaine).

Les espaces de compétence communale suivants sont également inclus au projet :

- le réaménagement du square Jules Ferry et du parvis de l'école Jules Lenormand ;
- le parvis de la médiathèque ;
- l'interface rue Charles Beauhaire / Parc des Dominicaines ;
- le parvis de la mairie, en intégrant une continuité avec l'impasse des Cèdres et son parking attenant ;
- la création d'une liaison douce entre le Mail des Justes de France, face au Square Edith Piaf, et la rue de la Jeunette.

La convention proposée s'inscrit ainsi dans le cadre des dispositions de l'article L2422-12 du code de la commande publique qui prévoit qu'une convention permet la désignation d'un maître d'ouvrage unique pour la réalisation d'une telle opération.

Compte tenu de l'intérêt majeur que représente le projet pour le territoire d'Orléans Métropole, le parti retenu est de confier la maîtrise d'ouvrage de l'opération à cette dernière, pour la réalisation des travaux. Les modalités de suivi des travaux de requalification par Orléans Métropole sont ainsi fixées par la convention. Le coût des travaux est estimé à 3 780 000 € et sera réparti entre Orléans Métropole (2,08M€) et la commune (1,7M€).

Cette opération fait par ailleurs l'objet d'une autorisation de programme et de crédits de paiements, créés par délibération du Conseil Municipal n°2021-167 du 30 juin 2021 (AP n°2021-3). Compte tenu



PROJET DE DELIBERATION

de l'avancement du projet, il est nécessaire d'ajuster la répartition annuelle des crédits de paiements prévisionnels portés par la ville, de la façon suivante :

AP n°2021-3	CP 2021	CP 2022	CP 2023	CP 2024	CP 2025	CP 2026
1 700 000 €	-	650 000	815 000	235 000	-	-

Les crédits de paiements pour 2022 ont été inscrits au budget primitifs 2022, et sont ajustés à l'occasion du budget supplémentaire.

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment les articles L 2333-6 à 16 et R 2333-10 à R. 2333-17,

Vu les articles L2311-3 et R2311-9 du Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu la délibération n°2021-167 du 30 juin 2021,

Vu le Budget primitif 2022,

Vu le Budget supplémentaire 2022,

Vu l'avis favorable du bureau municipal élargi du 20 juin 2022,

Vu l'avis favorable de la commission municipale aménagement, travaux et développement durable réunie le 28 juin 2022,

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré,

APPROUVE les termes de la convention de maîtrise d'ouvrage unique formalisant les engagements de chacune des collectivités.

AUTORISE Monsieur le Conseiller Départemental-Maire ou son représentant à signer ladite convention.

DECIDE de modifier l'Autorisation de Programme et les Crédits de Paiement, selon les montants fixés dans les tableaux ci-après :

TRAVAUX D'AMENAGEMENTS DU CENTRE-VILLE										
AUTORISATION DE PROGRAMME				AP/CP						
N°	Libellé	Montant AP	Date de clôture	Prévu 2021	Prévu 2022	Prévu 2023	Prévu 2024	Prévu 2025	Prévu 2026	Prévu 2027
AP2 021- 03	Travaux d'aménagement du centre-ville (opération 0391)	1 700 000 €	-	-	650 000	815 000	235 000	-	-	-

Pour extrait certifié conforme
 Pour le Conseiller Départemental-Maire
 En l'absence du Directeur Général des Services
 Et par délégation
 Le Directeur Général Adjoint des Services


 Philippe TERVE

CONVENTION DE MAITRISE D'OUVRAGE UNIQUE RELATIVE AU FUTUR MARCHÉ DES TRAVAUX POUR LA REQUALIFICATION DE LA RUE CHARLES BEAUHAIRE A SAINT-JEAN-DE-LA-RUELLE

Entre :

Orléans Métropole, représenté par Monsieur Serge GROUARD, Président, dûment habilité par délibération du Conseil métropolitain en date du ...,

Ci-après désigné par « La Métropole »,

et,

La Commune de Saint-Jean-de-la-Ruelle, représentée par Monsieur Christophe CHAILLOU, Maire, dûment habilité par délibération du Conseil municipal en date du 27 mai 2020, dont Monsieur le Préfet de la région Centre, préfet du Loiret, a accusé réception le 29 mai 2020,

ci-après désignée par « la Commune ».

Entendus ensembles « les Parties »,

PREAMBULE :

Orléans Métropole et la commune de Saint-Jean-de-la-Ruelle ont pour projet de réhabiliter l'espace public de la commune, afin de mettre en valeur son patrimoine, sa qualité de vie et de répondre aux attentes des usagers. Parallèlement, la commune de Saint-Jean-de-la-Ruelle souhaite améliorer la lisibilité de son centre-ville et intègre à ce projet, ses points de centralité.

Ainsi, le programme de requalification englobe l'axe routier structurant que représente la rue Charles Beauhaire (RD2157) à Saint-Jean-de-la-Ruelle, sur sa portion allant du pont de Tours à La Tangentielle, en incluant l'étude de cette accroche (compétence métropolitaine).

A la demande de la Commune, les espaces de compétences communales suivants sont également inclus à l'étude :

- Le parvis de la médiathèque ;
- l'interface rue Charles Beauhaire / Parc des Dominicaines, afin de reconnecter ce dernier au centre-ville ;
- le parvis de la mairie, en intégrant une continuité avec l'impasse des Cèdres et son parking attenant ;
- le réaménagement du square Jules Ferry et le maintien en sécurité du parvis de l'école Jules Lenormand ;
- la création d'une liaison douce permettant d'aménager une boucle passant par le Mail des Justes de France et la rue de la Jeunette, ainsi que derrière le Square Edith Piaf.

Le projet de requalification concerne des ouvrages ou terrains qui seront intégrés soit au domaine public métropolitain, soit au domaine public communal. Sa réalisation relève de la maîtrise d'ouvrage d'Orléans Métropole et de la commune de Saint-Jean-de-la-Ruelle.

La présente convention s'inscrit ainsi dans le cadre des dispositions de l'article L. 2422-12 du code de la commande publique, qui prévoit qu'une convention permet la désignation d'un maître d'ouvrage unique, pour la réalisation d'une telle opération. Compte tenu de l'intérêt majeur que représente le projet pour le territoire d'Orléans Métropole, le parti retenu est de confier la maîtrise d'ouvrage de l'opération à cette dernière, pour la réalisation des travaux.

Ceci exposé, les Parties ont convenu ce qui suit :

ARTICLE 1.OBJET DE LA CONVENTION

La présente convention a pour objet de définir les modalités de suivi des travaux de requalification de la rue Charles Beauhaire à Saint-Jean-de-la-Ruelle et de ses espaces communaux, par Orléans Métropole.

ARTICLE 2. DESCRIPTIF DES TRAVAUX

L'opération, objet de la présente convention, concerne :

- Travaux relevant d'une maîtrise d'ouvrage d'Orléans Métropole :
 - o La requalification stricte de la rue Charles Beauhaire (RD 2157), axe structurant permettant l'entrée nord-ouest dans la ville d'Orléans.
 - o Les travaux de l'accroche à la tangentielle ne se feront pas dans le cadre de cette opération (seul l'étude ayant été commandée).

Ces travaux sont désignés par « les travaux Métropole » dans la présente convention.

- Travaux relevant d'une maîtrise d'ouvrage de la commune de Saint-Jean-de-la-Ruelle :
 - o Le parvis de la médiathèque ;
 - o l'interface entre la rue Charles Beauhaire et le Parc des Dominicaines, afin de reconnecter ce dernier au centre-ville ;
 - o le parvis de la mairie, en intégrant une continuité avec l'impasse des Cèdres et son parking attenant ;
 - o le réaménagement du square Jules Ferry et le maintien en sécurité du parvis de l'école Jules Lenormand ;
 - o la création d'une liaison douce permettant d'aménager une boucle passant par le Mail des Justes de France et la rue de la Jeunette, ainsi que derrière le Square Edith Piaf.

Ces travaux feront l'objet de tranches optionnelles dans le cadre du marché de travaux. Ces dernières seront affermées au fur et à mesure que la Commune aura actée leur réalisation et débloquée les budgets nécessaires.

Ces travaux sont désignés par « les travaux de la Commune » dans la présente convention.

L'ensemble des travaux des deux maîtrises d'ouvrage est désigné par « l'opération » dans la présente convention.

ARTICLE 3. DESIGNATION DU MAITRE D'OUVRAGE UNIQUE

L'ordonnance n° 2004-566 du 17 Juin 2004 a ajouté à l'article 2 de la loi du 12 juillet 1985 relative à la maîtrise d'ouvrage publique et à ses rapports avec la maîtrise d'œuvre privée, dite loi MOP, la disposition suivante :

~~« Lorsque la réalisation, la réutilisation ou la réhabilitation d'un ouvrage ou d'un ensemble d'ouvrages relèvent simultanément de la compétence de plusieurs maîtres d'ouvrages, ces derniers peuvent désigner, par convention, celui d'entre eux qui assurera la maîtrise d'ouvrage de l'opération. Cette convention précise les conditions d'organisation de la maîtrise d'ouvrage exercée et en fixe le terme. »~~ L'article L2422-12 du code de la commande publique dispose que « Lorsque la réalisation ou la réhabilitation d'un ouvrage ou d'un ensemble d'ouvrages relèvent simultanément de la compétence de plusieurs maîtres d'ouvrage (...) ceux-ci peuvent désigner, par convention, celui d'entre eux qui assurera la maîtrise d'ouvrage de l'opération. Cette convention précise les conditions d'organisation de la maîtrise d'ouvrage exercée et en fixe le terme. »

En application de cette disposition, Orléans Métropole est désignée, d'un commun accord, maître d'ouvrage unique de l'opération et seule compétente pour mener l'ensemble des procédures nécessaires à la réalisation de l'opération.

Le maître d'ouvrage unique exerce à ce titre la maîtrise d'ouvrage de l'ensemble de l'opération, dans l'intégralité du périmètre défini ci-après et pour toutes les prérogatives, droits et obligations afférents.

Il assume toutes les responsabilités attachées à cette fonction et il met en œuvre les règles qui lui sont applicables en propre et en particulier pour la passation des marchés publics à intervenir.

Par décision expresse des Parties, l'engagement des travaux par la Métropole ne pourra intervenir qu'après que le comité de pilotage constitué en application de cette convention par des représentants de la Métropole ainsi que de la Commune, est procédé à la validation d'un projet d'aménagement, actant de l'engagement de l'étude et des travaux en découlant. La mission de maîtrise d'ouvrage unique accordée à la Métropole ne donne pas lieu à rémunération.

ARTICLE 4. MISSION DU MAITRE D'OUVRAGE

La mission du maître d'ouvrage unique porte notamment sur les éléments suivants :

- Définition des conditions administratives et techniques selon lesquelles l'opération sera étudiée et réalisée ;
- information régulière de la Commune sur le déroulement de l'opération ;
- préparation du choix du maître d'œuvre ;
- signature et gestion du marché de maîtrise d'œuvre, versement des rémunérations du maître d'œuvre ;
- préparation du choix puis signature et gestion des marchés de contrôle technique ou des marchés d'étude d'assistance à maîtrise d'ouvrage ;
- versement de la rémunération du contrôleur technique et autres prestataires d'études ou d'assistance au maître d'ouvrage ;
- préparation du choix des entrepreneurs et fournisseurs dans le cadre des travaux de requalification ;

- Suivi des travaux de requalification sur les espaces de compétence métropolitaine et communale ;
- Versement de la rémunération des entreprises réalisant les travaux uniquement sur les espaces de compétence métropolitaine ;
- conduite de l'opération : suivi technique, administratif, financier et contentieux, en lien avec la Commune,

ainsi que l'accomplissement de tous les actes afférents à ces attributions.

ARTICLE 5. FINANCEMENT et PAIEMENT

Le montant de l'opération concernée par la présente convention de maîtrise d'ouvrage unique est estimé à environ 3 781 240€ TTC.

Le coût de l'opération se décompose sur les postes suivants, ces montants étant estimés :

- Étude : 224 940.00 € (TTC)
- Travaux décrits à l'article 2 : 3 600 000 € (TTC).

Le montant des travaux, faisant l'objet de cette convention, sera réparti de la façon suivante :

- Travaux métropole : 2 000 000€ TTC (pour réaliser l'équivalent de la tranche optionnelle 1 du programme de maîtrise d'œuvre) ;
- Travaux communaux : 1 600 000€ TTC (pour réaliser l'équivalent des tranches optionnelles 2, 3, 4, 5, 6 et 7 du programme de maîtrise d'œuvre).

Les travaux seront financés par compétence, répartis entre la Métropole et la Commune.

Les travaux communaux et leur budget associé par tranche optionnelle (les mêmes qu'en phase étude) ne seront pas libérés en une seule fois. L'affermissement se fera à mesure que les budgets nécessaires seront votés par la Commune.

L'enveloppe budgétaire allouée aux travaux de compétence métropolitaine ayant d'ores et déjà été votée, lesdits travaux métropolitains seront réalisés dès le dernier trimestre 2022.

Le paiement des travaux réalisés se fera individuellement par tranche optionnelle en cours de réalisation. Ainsi, la Métropole procédera au paiement des travaux de la tranche optionnelle 1 et la Commune procédera au paiement des travaux des tranches optionnelles 2, 3, 4, 5, 6 et 7. Cette particularité sera mentionnée dans la cadre du marché de travaux prochainement lancé.

L'entreprise retenue sera invitée à procéder à des facturations clairement identifiées.

ARTICLE 6. DATE D'EFFET ET DUREE DE LA CONVENTION

La présente convention prendra effet à compter du jour de sa notification aux Parties.

Le terme de la convention interviendra après la remise des ouvrages de compétence Communal et régularisation des comptes en dépenses et en recettes, dans un délai maximum de 5 ans.

ARTICLE 7. MODIFICATION DES CONDITIONS D'EXECUTION DE LA CONVENTION ET REGLEMENT DES LITIGES

La modification éventuelle de la convention devra s'effectuer par avenant pris dans les mêmes conditions.

Les litiges susceptibles de naître à l'occasion de la présente convention seront portés devant le Tribunal Administratif du lieu d'exécution de l'opération.

ARTICLE 8. OBLIGATIONS DES PARTIES

La Métropole s'engage à mener à bien l'ensemble des missions désignées à l'article 4 de la présente convention.

La Commune s'engage, sans qu'aucune demande de rémunération ne soit possible, à :

- Etre présente à l'ensemble des réunions, comité de pilotage, réunion publique, atelier de concertation, réunion riverains au cours du chantier ou toute autre réunion à laquelle Orléans Métropole la conviera.
- Emettre un retour sur les éléments de projets que pourrait lui présenter la Métropole, dans un délai maximum d'une semaine à compter de la date de réception des éléments.
- Mettre à disposition leurs locaux communaux, à titre gracieux, pour la réalisation de réunions aussi bien publiques que de travail, à la demande d'Orléans Métropole.

ARTICLE 9. CONDITIONS DE RESILIATION

En cas de défaillance de la Métropole dans la réalisation de ses missions et après mise en demeure restée infructueuse, la Commune pourra résilier la convention sans indemnité.

De même, dans le cas où la Commune ne respecte pas ses obligations, la Métropole pourra demander, après mise en demeure restée infructueuse, la résiliation de la présente convention.

En cas de non obtention des autorisations administratives pour une cause autre que la faute qui serait du fait de la Métropole, la résiliation pourra intervenir à l'initiative de l'une ou l'autre des Parties.

Dans les trois cas qui précèdent, la résiliation ne peut prendre effet qu'un mois après la notification de la décision de résiliation.

Fait à Orléans, le

Pour la Commune de St Jean-de-la-Ruelle,

Pour Orléans Métropole,

Le Maire de St Jean-de-la-Ruelle

Le Président d'Orléans Métropole

Convention n°0002

**DEPARTEMENT
DU LOIRET**

**VILLE DE
SAINT JEAN DE LA RUELLE**

**REPUBLIQUE FRANCAISE
EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU
CONSEIL MUNICIPAL**

SEANCE DU 29 JUIN 2022

Nombre de Conseillers en exercice : 33

OBJET : ZAC Alleville Nord - Compte-rendu annuel d'activité pour la collectivité locale (CRACL)- Exercice 2021.

Publication électronique le : 4 juillet 2022

Le Maire, soussigné, certifie que la convocation au Conseil Municipal et la liste des délibérations examinées par le Conseil Municipal ont été affichés à la Mairie, conformément aux articles L 2121-10 et L 2121-25 et R 2121-11 du code général des collectivités territoriales.

**Pour le Conseiller Départemental-Maire
En l'absence du Directeur Général des Services
Et par délégation
Le Directeur Général Adjoint des Services**


Philippe TERVE

L'An Deux Mille Vingt-deux, le 29 juin 2022 à 19 heures, le Conseil Municipal de SAINT JEAN DE LA RUELLE légalement convoqué, s'est réuni dans la salle Anna Marly sous la Présidence de Monsieur Christophe CHAILLOU, Maire.

PRESENTS : M. CHAILLOU, Mme DESNOUES, M. LAVAL, Mme HAMEAU, M. VILLARET, Mme LE BIHAN, M. RIVIERE DA SILVA, Mme BELLIZIO, Mme BUREAU, Mme MOULIN, M. PASSEGUE, Mme PARAYRE, M. AMSTUTZ, M. DIARRA, Mme DANGE, Mme BOIS, M. ZING-TSALA, Mme GAUTHIER, Mme NOGUES, M. RINA-BASILIO, M. HUBERT, M. MABOUSSOU, Mme CAKIR, M. HUYGHUES DES ETAGES, Mme DAHOU.

Formant la majorité des membres en exercice.

ABSENTS ET REPRESENTES :

M. PIVAIN a donné pouvoir à Mme. BUREAU, M. LACOU a donné pouvoir à M. LAVAL, Mme. GAMBONI a donné pouvoir à M. RIVIERE DA SILVA, M. PAOLI a donné pouvoir à Mme NOGUES, Mme LOQUET a donné pouvoir à Mme HAMEAU et Mme PAROU a donné pouvoir à M. CHAILLOU.

ABSENTS : M. LAFRAYHI et M. DUPRE

SECRETAIRE DE SEANCE : Mme CAKIR

2022-269 ZAC Alleville Nord – Compte-rendu annuel d’activité pour la collectivité locale (CRACL) – Exercice 2021.

La SA d’HLM Valloire Habitat a remis à la ville de Saint Jean de la Ruelle, conformément à l’article 15 de la concession d’aménagement signée le 13 juillet 2011 et en application de l’article L 300-5 du code de l’urbanisme, son compte-rendu annuel d’activité pour la collectivité locale (CRACL) - exercice 2021, concernant la ZAC Alleville Nord.

Les acquisitions foncières réalisées entre 2012 et 2021 représentent une surface maîtrisée totale de 16ha environ, et un montant total d’acquisitions à fin 2021 de 3.398.524 € HT.

L’année 2021 a été marquée par la poursuite des ventes de lots, avec la cession à NEXITY des quatre ilots G2-G3-D12-D13 permettant la construction de 27 maisons ; la recette de la cession s’élevant à 574.000 € HT. Les deux lots libres restant sur la 1^{ère} phase de la seconde tranche (D10-D11) ont également été cédés.

S’agissant de la 1^{ère} tranche de constructions, le dernier programme immobilier (îlot E : dix logements individuels en locatif social) a été livré en Mai 2022. Les travaux de finition sont prévus au 2nd trimestre 2022.

L’acquisition de la parcelle de l’indivision MEYNIEUX a permis le démarrage :

- des travaux de construction de 18 logements en bois-paille en juin 2021 et une livraison prévisionnelle fin 2022 ;
- des travaux par NEXITY de 27 logements individuels en septembre 2021 et une livraison prévisionnelle au 1^{er} trimestre 2023.

Concernant la tranche 2 phase 2 (22 viabilisations dont 9 lots libres), une consultation des entreprises a été lancée en novembre 2021 et l’attribution est prévue en début d’année 2022, avec un démarrage prévisionnel des travaux au 2nd trimestre 2022 et une livraison 3^e trimestre 2022.

Enfin, un preneur des ilots tertiaires a été identifié dans le cadre de la commercialisation ; un redécoupage des ilots (après intégration de l’emprise passerelle) est en cours en vue de la signature de promesses de vente.

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment les articles L 2333-6 à 16 et R 2333-10 à R. 2333-17,

Vu l’avis favorable de la commission municipale aménagement, travaux et développement durable réunie le 24 mai 2022,

Vu l’avis favorable du bureau municipal élargi du 20 juin 2022,

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, à l’unanimité,

APPROUVE le compte-rendu annuel d’activité pour la collectivité locale – exercice 2021, ci-annexé, concernant la ZAC Alleville Nord.

Pour extrait certifié conforme
Pour le Conseiller Départemental-Maire
En l’absence du Directeur Général des Services
Et par délégation
Le Directeur Général Adjoint des Services

Philippe TERVE



SAINT JEAN DE LA RUELLA « ZAC Alleville-Nord »

COMPTE - RENDU ANNUEL D'ACTIVITE A LA COLLECTIVITE LOCALE - EXERCICE 2021 -

La réalisation de la ZAC a été marquée en 2021 par :

- La signature de l'avenant n° 1 au traité de concession d'aménagement ;
- L'acquisition de la parcelle de l'indivision MEYNIEUX qui a permis :
 - o Le démarrage des travaux de 18 logements sociaux en bois-paille ;
 - o La cession de 3 ilots à NEXITY et démarrage de leur travaux (27 logements).
- La validation et les travaux de fouilles archéologiques sur la tranche 2 phase 2.

Plus précisément, les actions suivantes ont été menées :

1. Acquisitions et cessions immobilières

- Acquisitions

Pour rappel, le foncier de la ZAC « Alleville-Nord » est constitué de 316 parcelles appartenant à 109 propriétaires, pour une surface totale de l'ordre de 22 hectares.

Les acquisitions foncières réalisées entre 2012 et 2021 représentent une surface maîtrisée totale de 16ha environ, et un montant total d'acquisitions à fin 2021 de 3.398.524 € HT.

Un tableau récapitulatif des différentes acquisitions est joint en annexe ainsi qu'une explication du dépassement du coût prévisionnel foncier.

- Cessions

L'année 2021 a été marquée par la poursuite des ventes de lots, avec la cession à NEXITY des 4 ilots G2-G3-D12-D13 permettant la construction de 27 maisons ; la recette de la cession s'élevant à 574.000€ HT.

Les 2 lots libres restant sur la 1^{ère} phase de la seconde tranche (D10-D11) ont également été cédés.

2. Note de conjoncture sur les conditions de réalisation physiques et financières de l'opération au cours de l'exercice écoulé et sur les prévisions de l'année à venir

- Avenant n° 1 :

Un avenant au traité de concession d'aménagement a été signé le 06 Juillet 2021. Son objet est un ajustement de la durée d'exécution, à savoir une prolongation de 3,5 années supplémentaires, soit le 31 Décembre 2024.

- **Maîtrise foncière :**

La maîtrise foncière représente environ 16ha de la surface de la ZAC.

Les négociations se sont poursuivies auprès des propriétaires ; la vente suite au règlement de la succession de l'indivision MEYNIEUX a pu être régularisée.

- **Première tranche de constructions :**

Le dernier programme immobilier (ilot E : 10 logements individuels en locatif social) va être livré en Mai 2022.

Les travaux de finition (notamment couche de roulement en enrobé) sont prévus au 2nd trimestre 2022 et le concessionnaire souhaite réaliser la rétrocession des espaces communs cette tranche après ces travaux.

- **Deuxième tranche opérationnelle :**

L'acquisition de la parcelle de l'indivision MEYNIEUX a :

- permis le démarrage des travaux de construction de 18 logements en bois-paille en Juin 2021 et une livraison prévisionnelle fin 2022 ;
- permis le démarrage des travaux par NEXITY de 27 logements individuels en septembre 2021 et une livraison prévisionnelle au 1^{er} trimestre 2023.

Un opérateur (l'INRAP) a été sélectionné pour la réalisation des fouilles archéologiques d'un montant de 253 080 € HT. Une demande de subvention va être réalisée auprès du FNAP pour un montant d'environ 60 K€ HT. La fin prévisionnelle des travaux est prévue en Mars 2022, avec libération du terrain par la DRAC en Avril 2022.

Concernant la tranche 2 phase 2 (22 viabilisations dont 9 lots libres), une consultation des entreprises a été lancée en Novembre 2021 et l'attribution est prévue en début d'année 2022, avec un démarrage prévisionnel des travaux au 2nd trimestre 2022 et une livraison 3^e trimestre 2022.

- **Ilot tertiaire / passerelle Piétons-Cycles:**

Afin de relier le quartier des « Chaises » en cours de rénovation, avec celui d'« Alleville » en cours d'aménagement, la Métropole a été amenée à porter une réflexion sur un projet de passerelle piétons/cycles sur ce secteur.

L'emplacement de la passerelle reliant les deux quartiers a été validé ; le foncier devra faire l'objet d'une cession entre Valloire Habitat et la Métropole, ramenant l'emprise destinée aux îlots tertiaires à 14.900 m² environ (après compensation d'une emprise en partie Nord de ce secteur) ; des échanges avec la Métropole sont en cours sur la question de la valorisation de l'emprise ;

Un preneur des îlots tertiaires a été identifié dans le cadre de la commercialisation ; un redécoupage des îlots (après intégration de l'emprise passerelle) est en cours en vue de la signature de promesses de vente.

- **Dépenses d'opération :**

Les engagements financiers de l'opération d'aménagement, qui se répartissent entre acquisitions foncières et études et travaux, ont été revus à la hausse (sur la partie foncière) par rapport aux prévisions du Traité de Concession de juillet 2011.

- **Recettes d'opération :**

Les recettes de l'opération s'élèvent à fin 2021 à près de **3.136 k€, maintenant l'écart entre dépenses et recettes à environ 2.739 k€.**

Perspectives 2022

L'année 2022 sera orientée notamment vers :

- Mise en œuvre de la DUP / Expropriation sur le volet judiciaire ;
- Poursuite des acquisitions foncières sur l'ensemble du périmètre de la ZAC ;
- Réalisation des travaux de viabilisation de la tranche 2 phase 2 (22 viabilisations) ;
- Commercialisation des îlots tertiaire (à l'Est) et des 9 terrains à bâtir (T2P2) ;
- Fin des travaux de fouilles archéologiques prescrites et libération du terrain par la DRAC ;
- Dépôt de permis construire pour la réalisation de 13 maisons individuelles par Valloire Habitat ;
- Réalisation du diagnostic archéologique sur la tranche 3 et une partie du tertiaire ;
- Lancement des études pour la réalisation de la 3^e tranche,

L'ensemble de ces réalisations portera, à terme, le nombre de logements réalisés sur la ZAC à plus de 200 unités (sur les 3 tranches).



ST JEAN DE LA RUELLA - ZAC ALLEVILLE-NORD

DEPENSES HT

31/12/2021

POSTE	MONTANT HT EUROS	Réalisées au 31/12/2018	Réalisées au 31/12/2019	Réalisées au 31/12/2020	Réalisées au 31/12/2021	Dépenses prévisionnelles	OBSERVATIONS
ACQ. TERRAINS PARTICULIERS	3 360 000	3 202 170	3 241 558	3 248 091	3 248 091	630 000	reste à acquérir 6 ha
ACQ. TERRAINS VILLE	114 000		146 045	149 709	149 709	0	
PROVISION SUR FONCIER	100 000		0	0	0	100 000	Provision pour aléas expropriation
FRAIS D'ENREGISTREMENT	10 000	625	625	625	625	9 375	Enregistrement promesses de vente
FRAIS DE NOTAIRE	340 000	191 892	209 338	210 598	210 598	129 402	
INDEMNITES D'EVICITION	20 000	2 523	2 523	2 523	2 523	17 477	
SONDAGES	10 000	4 800	4 800	4 800	5 650	4 350	
GEOMETRE-Opérations foncières	6 000	6 855	6 855	6 855	6 855	-855	Constitution D.A, recherches hypothécaires
DIAG + DEMOLITION	6 000	24 532	24 532	24 532	24 532	-18 532	
TAXES FONCIERES	20 000	1 916	1 916	1 940	1 940	18 060	
FONCIER	3 986 000	3 435 314	3 638 192	3 649 673	3 650 523	889 277	
ARCHEOLOGIE PREVENTIVE	0		0	0		253 080	Fouilles archéologiques tranche 2 (sans FNAP)
PARTICIPATION CONST. STADE	250 000		0	0		250 000	
TAXES ET PARTICIPATIONS	250 000	0	0	0		503 080	
DEFRICHAGE-DESSOUCHAGE	220 000	6 435	6 435	6 435	6 435	213 565	Base: 1 à 4 €/m² sur 10 ha
TRAVAUX VRD + ESPACES VERTS (Voirie-Assainissement-Eclairage-Télécom)	4 257 904	707 471	1 040 322	1 175 394	1 180 436	3 077 468	
ELECTRICITE	252 770	131 254	138 946	174 862	174 862	77 908	Propositions de raccordement ENEDIS
DESSERTE GAZ	14 553	-9 675	-9 675	-9 675	-9 675	24 228	Provision
AMENAGEMENT PLAINE URBAINE	150 000		0	0	0	150 000	
COLLECTE ENTERREE DES O.M	140 000		0	0	0	140 000	5% des dépenses travaux ht
PROVISIONS + ACTUALISATIONS VRD	244 761		0	0	0	244 761	
TRAVAUX VRD	5 279 988	835 485	1 176 028	1 347 016	1 352 058	3 927 931	
ETUDES PREALABLES VRD	44 420	44 420	44 420	44 420	44 420	0	E.Préliminaires+AVP+relevé zones humides
DOSSIER LOI SUR L'EAU	12 000	12 000	12 000	12 000	12 000	0	Dossier d'autorisation (bassin versant >20 ha)
BET VRD	286 175	35 174	35 174	35 174	39 407	246 768	5,42% du montant des trvx
VISA HYDRAULIQUES	62 000	29 071	29 071	29 071	29 071	32 929	Contrat Infra
PILOTAGE COORDINATION	50 000	6 085	6 085	18 129	18 129	31 871	Estimation
URBANISTE	65 000	54 623	54 623	54 623	54 623	10 377	Contrat P.Bertrand
VISA PC	78 000	24 694	24 694	31 013	31 013	46 987	Contrat P.Bertrand
ETUDE ENERGETIQUE	7 000	700	700	700	700	6 300	
ASSISTANT MOA	31 000	32 850	32 850	32 850	32 850	-1 850	Contrat MDTS
DOSSIER PARCELLAIRE	13 000	11 450	11 450	11 450	11 450	1 550	Estimation
ASSISTANT DEVLPT DURABLE	24 900	23 890	23 890	23 890	23 890	1 010	
ETUDE D'IMPACT	15 000	12 436	12 436	12 436	12 436	2 564	Complément flore+circulation
TRANSFERT ESPECES PROTEGEES	10 000	22 654	22 654	22 654	22 654	-12 654	Etude et assistance IEA
ETUDE DE CIRCULATION	13 000	12 740	12 740	12 740	12 740	260	Etude Trans-mobilités
ETUDE EXPLORATOIRE EDF	5 630		0	0	0	5 630	Lettre de commande ERDF
HONORAIRES DE PROCEDURE	20 000	2 200	2 200	2 200	2 200	17 800	Estimation
COORDINATEUR SPS	15 000	1 595	2 745	2 745	2 745	12 255	Estimation
GEOMETRE - levés	41 000	33 440	33 440	33 440	33 440	7 560	Estimation
GEOMETRE - Implant.+ Doc vente	79 000	9 162	11 105	13 560	14 670	64 330	Estimation
ASSURANCES	20 000		0	0	0	20 000	Assurance RC sur travaux VRD
HONORAIRES	892 125	369 183	372 277	393 095	398 438	493 687	
COMMUNICATION - PUBLICITE	182 636	16 410	16 925	17 646	17 646	164 990	1,5% sur recettes HT hors stade
HONOS COMM. INTERNES	332 880	35 707	35 707	35 707	36 426	296 454	3,5% sur recettes HT accession
HONOS COMM. EXTERNES	63 000		0	0	0	63 000	7% ht sur recettes HT activités
COMMERCIALISATION	578 516	52 117	52 632	53 353	54 072	524 445	
FRAIS FINANCIERS	700 000		0	0		700 000	Portage foncier+travaux
FRAIS FINANCIERS	700 000					700 000	
FRAIS DIVERS	133 458	22 244	25 778	30 411	45 620	87 838	1% des recettes HT y compris stade
HONORAIRES INTERNE GESTION	608 788	375 000	375 000	375 000	375 000	233 788	5% des recettes HT hors stade
AUTRES DEPENSES	742 246	397 244	400 778	405 411	420 620	321 626	
TOTAL DEPENSES	12 428 876	5 089 342	5 639 908	5 848 549	5 875 711	7 360 045	
MARGE	916 886		0	0		140 686	
TOTAL PRIX DE REVIENT	13 345 762	5 089 342	5 639 908	5 848 549	5 875 711	7 500 731	

TOTAL RECETTES	13 345 762	2 128 173	2 387 500	2 449 614	3 135 868	10 240 574
-----------------------	-------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	-------------------

ST JEAN DE LA RUELLE - ZAC ALLEVILLE-NORD

RECETTES

BILAN CONVENTION 07/2011						RECETTES AU 31/12/2021										RECETTES A VENIR																
TYPE	NB	€/lot HT	€/lot TTC	€/m² shon	€/m² terrain	RECETTES HT	NB	TERRAIN U/LGT	TERRAIN TOTAL	SP MOYENNE	SP TOTALE	SURF.Terr TOTALE	€/lot HT	€/lot TTC	€/m² shon	€/m² terrain	RECETTES HT	Taux TVA	TVA Collectée	RECETTES TTC	NB	€/lot HT	€/lot TTC	€/m² shon	€/m² terrain	RECETTES HT	Taux TVA	TVA Collectée	RECETTES TTC			
LOCATIFS SOCIAL																																
Individuels	20	23 000				460 000 €	10	130 m²	1 300 m²	100 m²	1 000 m²	2 500 m²	23 000 €					0 €	5,50%	0 €	0 €	10	23 000 €				210 000 €	5,50%	6 986 €	216 986 €		
Individuels 1ère tranche Vallogis							10	130 m²	1 300 m²	100 m²	1 000 m²	2 500 m²	23 000 €					0 €	5,50%	0 €	0 €	10	23 000 €				250 000 €	5,50%	9 186 €	259 186 €		
Collectifs	80			180 €/m²		1 180 800 €	80			83 m²	6 640 m²	10 400 m²			180 €/m²			0 €	5,50%	0 €	0 €	80			180 €/m²		1 180 800 €	5,50%	34 639 €	1 215 439 €		
							100															100										
ACCESSION PRIMO ACCEDANTS																																
Individuels Vergers d'Alleville							13	250 m²	3 250 m²	105 m²	1 370 m²	3 250 m²	25 000 €					319 402 €	5,50%	11 969 €	331 371 €	13	25 000 €									
Individuels Nexity							27											541 707 €	20,00%	108 341 €	650 048 €	23										
Individuels	195	25 000 m²				4 875 000 €	155	0 €		96 m²	14 938 m²	38 750 m²	25 000 €					0 €	20,00%	0 €	0 €	155	25 000 €				4 013 891 €	20,00%	554 860 €	4 568 751 €		
Collectifs:	20			210 €/m²		336 000 €	20		3 150 m²	83 m²	1 660 m²	2 600 m²			210 €/m²			0 €	20,00%	0 €	0 €	20			210 €/m²		336 000 €	20,00%	39 650 €	375 650 €		
							215															211										
TERRAINS A BATIR																																
Lots libres 1ère Tranche																																
9 Lots Libres 300/350 m² 1ère tr.								375 m²																								
B1	1						1			150 m²	150 m²	347 m²						61 373 €	5,50%	2 691 €	64 064 €	1										
B3	1						1			150 m²	150 m²	339 m²						62 635 €	5,50%	2 780 €	65 415 €	1										
B4	1						1			150 m²	150 m²	328 m²						62 824 €	5,50%	2 771 €	65 595 €	1										
C2	1						1			150 m²	150 m²	354 m²						62 653 €	5,50%	2 761 €	65 414 €	1										
C11	1						1			150 m²	150 m²	343 m²						63 829 €	5,50%	2 826 €	66 655 €	1										
D6	1						1			150 m²	150 m²	353 m²						63 695 €	5,50%	2 819 €	66 514 €	1										
D7	1						1			150 m²	150 m²	328 m²						59 820 €	5,50%	2 695 €	62 515 €	1										
D8	1						1			150 m²	150 m²	328 m²						59 667 €	5,50%	2 597 €	62 264 €	1										
D9	1						1			150 m²	150 m²	328 m²						59 510 €	5,50%	2 452 €	59 962 €	1										
D10	1						1			150 m²	150 m²	328 m²						55 417 €	20,00%	8 594 €	64 011 €	1										
D11	1						1			152 m²	150 m²	328 m²						56 836 €	20,00%	8 678 €	65 514 €	1										
Lots Libres 300/350 m²	16	47 405 €	55 000 €			758 475 €	5			150 m²	750 m²	1 625 m²										5					92 703 €	20,00%	6 093 €	98 796 €		
7 Lots Libres 350/450 m² 1ère tr								500 m²																								
B2	1						1			150 m²	150 m²	360 m²						60 644 €	5,50%	2 651 €	63 295 €	1										
C3	1						1			150 m²	150 m²	423 m²						67 942 €	5,50%	3 052 €	70 994 €	1										
C5	1						1			150 m²	150 m²	449 m²						70 501 €	5,50%	3 193 €	73 694 €	1										
C6	1						1			150 m²	150 m²	395 m²						62 114 €	5,50%	2 732 €	64 846 €	1					0 €	5,50%	0 €	0 €		
C7	1						1			150 m²	150 m²	430 m²						69 230 €	5,50%	2 958 €	69 194 €	1										
C12	1						1			150 m²	150 m²	421 m²						70 672 €	5,50%	3 202 €	73 874 €	1										
C15	1						1			150 m²	150 m²	412 m²						67 924 €	5,50%	3 051 €	70 975 €	1										
Lots Libres 350/450 m²	19	64 320 €	75 000 €			1 222 089 €	8			150 m²	1 200 m²	3 200 m²						0 €	20,00%	0 €	0 €	8					604 056 €	20,00%	100 896 €	704 952 €		
Lots Libres 400 m² dation							4	500 m²	2 000 m²	150 m²	600 m²	1 600 m²						152 000 €	20,00%	17 483 €	152 000 €	4										
11 Lots Libres 450/550 m² 1ère tr								700 m²																								
A2	1						1			150 m²	150 m²	523 m²						74 767 €	5,50%	3 428 €	78 195 €	1										
A3	1						1			150 m²	150 m²	492 m²						77 960 €	5,50%	3 414 €	77 925 €	1										
A4	1						1			150 m²	150 m²	461 m²						74 084 €	5,50%	3 390 €	77 474 €	1										
C4	1						1			150 m²	150 m²	466 m²						72 132 €	5,50%	3 283 €	75 415 €	1										
C8	1						1			150 m²	150 m²	536 m²						75 900 €	5,50%	3 374 €	77 162 €	1										
C9	1						1			150 m²	150 m²	551 m²						73 633 €	5,50%	3 365 €	76 998 €	1										
C16	1						1			150 m²	150 m²	517 m²						74 937 €	5,50%	3 437 €	74 437 €	1										
C17	1						1			150 m²	150 m²	517 m²						74 937 €	5,50%	3 437 €	78 374 €	1										
C18	1						1			150 m²	150 m²	517 m²						74 937 €	5,50%	3 437 €	78 374 €	1										
D4	1						1			150 m²	150 m²	467 m²						77 960 €	5,50%	3 333 €	76 375 €	1										
D5	1						1			150 m²	150 m²	467 m²						73 658 €	5,50%	3 367 €	77 025 €	1										
Lots Libres 450/550 m²	11	73 004 €	85 000 €			803 043 €	0			150 m²								0 €	20,00%	0 €	0 €	0					0 €	20,00%	0 €	0 €		
2 Lots Libres > 550 m² 1ère tr																																
C10	1						1			150 m²	150 m²	583 m²						72 650 €	5,50%	3 310 €	75 932 €	1										
C19	1						1			150 m²	150 m²	566 m²						71 610 €	5,50%	3 254 €	74 864 €	1										
Lots Libres > 550 m²	5	77 185 €	90 000 €			385 923 €	3			150 m²	450 m²																					

**DEPARTEMENT
DU LOIRET**

**VILLE DE
SAINT JEAN DE LA RUELLE**

**REPUBLIQUE FRANCAISE
EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU
CONSEIL MUNICIPAL**

SEANCE DU 29 JUIN 2022

Nombre de Conseillers en exercice : 33

OBJET : ZAC Alleville Nord - Approbation du Cahier des Prescriptions Urbaines, Architecturales, Paysagères et Environnementales.

Publication électronique le : 4 juillet 2022

Le Maire, soussigné, certifie que la convocation au Conseil Municipal et la liste des délibérations examinées par le Conseil Municipal ont été affichés à la Mairie, conformément aux articles L 2121-10 et L 2121-25 et R 2121-11 du code général des collectivités territoriales.

**Pour le Conseiller Départemental-Maire
En l'absence du Directeur Général des Services
Et par délégation
Le Directeur Général Adjoint des Services**


Philippe TERVE

L'An Deux Mille Vingt-deux, le 29 juin 2022 à 19 heures, le Conseil Municipal de SAINT JEAN DE LA RUELLE légalement convoqué, s'est réuni dans la salle Anna Marly sous la Présidence de Monsieur Christophe CHAILLOU, Maire.

PRESENTS : M. CHAILLOU, Mme DESNOUES, M. LAVAL, Mme HAMEAU, M. VILLARET, Mme LE BIHAN, M. RIVIERE DA SILVA, Mme BELLIZIO, Mme BUREAU, Mme MOULIN, M. PASSEGUE, Mme PARAYRE, M. AMSTUTZ, M. DIARRA, Mme DANGE, Mme BOIS, M. ZING-TSALA, Mme GAUTHIER, Mme NOGUES, M. RINA-BASILIO, M. HUBERT, M. MABOUSSOU, Mme CAKIR, M. HUYGHUES DES ETAGES, Mme DAHOU.

Formant la majorité des membres en exercice.

ABSENTS ET REPRESENTES :

M. PIVAIN a donné pouvoir à Mme. BUREAU, M. LACOU a donné pouvoir à M. LAVAL, Mme. GAMBONI a donné pouvoir à M. RIVIERE DA SILVA, M. PAOLI a donné pouvoir à Mme NOGUES, Mme LOQUET a donné pouvoir à Mme HAMEAU et Mme PAROU a donné pouvoir à M. CHAILLOU.

ABSENTS : M. LAFRAYHI et M. DUPRE

SECRETARE DE SEANCE : Mme CAKIR



2022-270 ZAC Alleville Nord – Approbation du Cahier des Prescriptions Urbaines, Architecturales, Paysagères et Environnementales.

Par délibérations du 21 décembre 2007 et du 8 juillet 2011, la ville de Saint Jean de la Ruelle approuvait le programme prévisionnel des constructions et des équipements publics, le périmètre et les modalités de financement de l'opération d'aménagement de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) Alleville Nord, en vue de la construction de 394 logements selon des objectifs prédéfinis de mixité sociale, la réalisation d'une zone d'activité économique, la réalisation d'un équipement sportif et d'une plaine urbaine aménagée en espaces verts.

La réalisation de cette ZAC a été confiée à la Société Bâtir-Centre [devenue Valloire Habitat], par un traité de concession d'aménagement conclu le 13 juillet 2011 pour une durée de dix ans. Par délibération du 30 juin 2021, la ville approuvait le projet d'avenant n°1 au traité de concession d'aménagement de l'opération. Ce dernier a été signé le 6 juillet 2021 entre la Société Valloire habitat et la ville de Saint Jean de la Ruelle.

Conformément aux dispositions de l'article L.311-6 du Code de l'urbanisme, les cessions ou concessions d'usage de terrains à l'intérieur des Zones d'Aménagement Concerté (ZAC) font l'objet d'un cahier des charges, dit Cahier des Charges de Cession de Terrains (CCCT). Celui-ci définit les droits et devoirs des acquéreurs, de l'aménageur et de la collectivité dans le cadre de la vente des terrains à commercialiser au sein du périmètre de la ZAC. Le CCCT indique notamment le nombre de mètres carrés de surface de plancher dont la construction est autorisée sur la parcelle cédée.

Le CCCT est accompagné d'une annexe : le « Cahier des Prescriptions Architecturales, Urbaines, Paysagères et Environnementales » (CPAUPE) qui précise les règles particulières à la construction et à l'aménagement des parcelles privées, et fixe les prescriptions techniques, urbanistiques et architecturales imposées pour la durée de la réalisation de la zone.

L'objet du CPAUPE est de compléter les règles d'urbanisme fixées par le Plan Local d'Urbanisme métropolitain (PLUM) sur la zone, afin de garantir la qualité des constructions et des aménagements réalisés sur les parcelles privées au sein de la ZAC, afin d'offrir un cadre de vie agréable et pérenne à ses habitants. Le CPAUPE a ainsi vocation à transcrire à l'échelle de la parcelle privée les objectifs qualitatifs définis par la collectivité et l'aménageur dans le cadre du projet d'aménagement.

Les deux documents - CCCT et CPAUPE - seront annexés à chaque acte de vente. Les règles et prescriptions qu'ils fixent s'imposeront ainsi à l'ensemble des acquéreurs, constructeurs et opérateurs au sein de la ZAC.

Vu l'article L 2122-21 du Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le code de l'urbanisme notamment son article L.300-1 relatif aux opérations d'aménagement, ses articles L.311-1 et suivants ainsi que R.111-1 et suivants relatifs aux zones d'aménagement concerté,

Vu la délibération du Conseil Municipal du 21 décembre 2007 décidant la création de la ZAC « Alleville Nord »,

Vu l'approbation du dossier de création de la ZAC en Conseil Municipal le 21 décembre 2007,

Vu l'approbation du modificatif n°2 du PLU en Conseil Municipal le 8 juillet 2011,

Vu l'approbation du dossier de réalisation de la ZAC en Conseil Municipal le 8 juillet 2011,

Vu l'approbation et l'attribution du traité de concession de la ZAC « Alleville Nord » à la SA Bâtir Centre, Groupe Valloire en Conseil Municipal le 8 juillet 2011,



Vu l'arrêté préfectoral en date du 13 juillet 2012 portant approbation de la fusion-absorption de la SA d'HLM Hamoval par la SA d'HLM Bâtir Centre ayant pour dénomination la SA d'HLM Vallogis,
Vu l'arrêté préfectoral en date du 7 octobre 2014 déclarant d'Utilité Publique les travaux d'aménagement de la ZAC Alleville Nord,
Vu l'arrêté préfectoral en date du 22 juillet 2016 prescrivant l'ouverture d'une enquête parcellaire complémentaire sur le territoire de Saint Jean de la Ruelle en vue des acquisitions foncières nécessaires à la réalisation du projet d'aménagement de la ZAC Alleville Nord,
Vu les enquêtes publiques conjointes (Déclaration d'Utilité Publique et Parcellaire) qui se sont tenues du 12 au 28 octobre 2016,
Vu l'arrêté préfectoral en date du 6 août 2019 prorogeant les effets de l'arrêté préfectoral du 7 octobre 2014 déclarant d'utilité publique les travaux d'aménagement de la ZAC Alleville Nord à Saint Jean de la Ruelle,
Vu l'avenant n°1 au traité de concession du 13 juillet 2011 approuvé par le Conseil Municipal en date du 30 juin 2021 prolongeant la durée d'exécution pour 3,5 ans supplémentaires afin de poursuivre l'achèvement de l'opération,
Vu l'arrêt du plan local d'urbanisme métropolitain (PLUm) prescrit par délibération du Conseil Métropolitain du 29 avril 2021,
Vu le plan local d'urbanisme métropolitain (PLUm) approuvé par délibération du Conseil Métropolitain du 7 avril 2022,

Conformément aux dispositions des articles L.311-6, D.311-11-1 et D.311-11-2 du Code de l'urbanisme introduites par la Loi ELAN du 23 novembre 2018, il est précisé que lorsque le Cahier des Charges de Cession de Terrains a fait l'objet d'une approbation en Conseil Municipal ainsi que des mesures de publicité prévues au même Code, ses dispositions, y compris les prescriptions techniques, urbanistiques et architecturales qu'il contient, sont opposables aux demandes d'autorisation d'urbanisme.

Cela signifie que les dispositions contenues au Cahier des Prescriptions Architecturales, Urbaines, Paysagères et Environnementales, annexe du CCCT, peuvent être rendues opposables aux acquéreurs des lots ainsi qu'à l'administration lors de l'instruction et de la délivrance du permis de construire, s'il est approuvé par le Conseil Municipal et s'il fait l'objet des mesures de publicité prévues au Code précité.

Par conséquent, qu'afin d'assurer l'opposabilité des prescriptions contenues au CPAUPE de la ZAC « Alleville Nord » à l'ensemble des services et des administrés, le Maire a décidé de soumettre ce document à l'approbation du Conseil Municipal.

Il est proposé aux membres du Conseil Municipal :

- d'approuver le Cahier des Charges de Cession de Terrain (CCCT) ainsi que son annexe, le Cahier des Prescriptions Architecturales, Urbaines, Paysagères et Environnementales (CPAUPE) portant sur la ZAC Alleville Nord, ci-annexés,
- d'autoriser la publicité du CCCT et du CPAUPE en mettant en œuvre les mesures prévues à l'article D.311-11-1 du code de l'urbanisme,
- de définir en conséquence les modalités de publicités suivantes :
 - la mention de l'approbation du CCCT et du CPAUPE de la ZAC Alleville Nord sera affichée pendant un mois en mairie (Hôtel de Ville et Direction de l'Aménagement et du Renouvellement urbain) et diffusée sur le site internet de la ville,

- Le CPAUPE sera mis à disposition du public, à la Direction de l'Aménagement et du Renouvellement urbain – 77 rue Croix Baudu à Saint Jean de la Ruelle, sur demande et aux horaires d'ouverture habituels.

Il est précisé que l'opposabilité du CCCT et du CPAUPE portant sur la ZAC Alleville Nord sera effective à l'expiration du délai d'affichage d'un mois mentionné ci-avant,

Vu l'avis favorable de la commission municipale d'aménagement, travaux et développement durable réunie le 24 mai 2022,

Vu l'avis favorable du bureau municipal élargi du 20 juin 2022,

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, à l'unanimité,

APPROUVE les termes du Cahier de Cession de Terrain (CCCT) et du Cahier des Prescriptions Architecturales, Urbaines, Paysagères et Environnementales (CPAUPE) de la ZAC Alleville Nord, ci-annexés.

Pour extrait certifié conforme
Pour le Conseiller Départemental-Maire
En l'absence du Directeur Général des Services
Et par délégation
Le Directeur Général Adjoint des Services



Philippe TERVE

Envoyé en préfecture le 01/07/2022

Reçu en préfecture le 01/07/2022

Affiché le



ID : 045-214502858-20220629-2022270-DE

SAINT JEAN DE LA RUELLE

ZAC ALLEVILLE-NORD

LOTS/ILOTS.....

**CAHIER DES CHARGES DE CESSION
DES TERRAINS
(CCCT)
SITUES A L'INTERIEUR DU PERIMETRE
DE LA ZAC**

SOMMAIRE**PREAMBULE****PAGES**

ARTICLE 1	Dispositions générales	4
ARTICLE 2	Division des terrains par VALLOIRE HABITAT	5

TITRE I

ARTICLE 3	Objet de la cession	5
ARTICLE 4	Délais d'exécution	5
ARTICLE 5	Prolongation éventuelle des délais	6
ARTICLE 6	Sanctions à l'égard de l'acquéreur	6
	6.1 Dommages et intérêts (cas particuliers)	6
	6.2 Résolution de la vente	7
	6.3 Résiliation de l'acte de location	7
ARTICLE 7	Vente - location - morcellement des terrains cédés	8
ARTICLE 8	Nullité	8

TITRE II**CHAPITRE I TERRAINS DESTINES A ETRE INCORPORES
A LA VOIRIE ET AUX ESPACES LIBRES PUBLICS**

ARTICLE 9	Obligations de VALLOIRE HABITAT	9
ARTICLE 10	Voies - places et espaces libres publics	10
	10.1 Utilisation	10
	10.2 Entretien	10

CHAPITRE II TERRAINS DESTINES A ETRE VENDUS OU DONNES A BAIL

ARTICLE 11	Urbanisme et architecture	11
	11.1 PLU	11
	11.2 Prescriptions architecturales	11
ARTICLE 12	Bornage - Clôtures	11
ARTICLE 13	Desserte des terrains cédés	11
ARTICLE 14	Sanctions à l'égard de VALLOIRE HABITAT	12

Envoyé en préfecture le 01/07/2022

Reçu en préfecture le 01/07/2022

Affiché le



ID : 045-214502858-20220629-2022270-DE

ARTICLE 15	Branchements et canalisations	
ARTICLE 15 bis	Electricité	12
ARTICLE 15 ter	Gaz	13
ARTICLE 16	Etablissement des projets de l'acquéreur - coordination des travaux	13
ARTICLE 17	Exécution des travaux par les entrepreneurs de l'acquéreur	14

TITRE III

REGLES ET SERVITUDES D'INTERET GENERAL

ARTICLE 18	Entretien des espaces libres autres que ceux faisant l'objet de l'article 10	15
ARTICLE 19	Usage des espaces libres - servitudes	15
ARTICLE 20	Tenue générale	15
ARTICLE 21	Assurances	15
ARTICLE 22	Litiges - subrogation	16
ARTICLE 23	Application de l'article L311-6 du code de l'urbanisme	16
ARTICLE 24	Suppression de la ZAC	16
ANNEXE 1 (ART. 13)	Cahier des limites de prestations	
ANNEXE 2 (ART. 11-2)	Cahier des prescriptions architecturales, paysagères, urbanistiques et environnementales –CPAUPE-	

PREAMBULE

ARTICLE 1 - DISPOSITIONS GENERALES

1.1 Au terme d'une concession d'aménagement passée en application des articles L.300-4 et L.300-5 du code de l'urbanisme et approuvée par délibération du 8 juillet 2011, la Ville de SAINT JEAN DE LA RUELLA a confié à la société VALLOIRE HABITAT, anciennement VALLOGIS et BATIR-CENTRE, l'aménagement de la Zone d'Aménagement Concerté Alleville-Nord.

Conformément aux dispositions de l'article 12-2 de la concession d'aménagement, VALLOIRE HABITAT a établi le présent cahier des charges de cession, de location ou de concession d'usage des terrains ou immeubles bâtis situés à l'intérieur du périmètre de la ZAC Alleville-Nord.

Suivant l'article L.21-3 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique le présent cahier des charges de cession de terrain sera annexé à l'acte de cession à intervenir entre l'aménageur et les différents acquéreurs.

1.2 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. 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 de l'acquéreur pendant la durée des travaux d'aménagement de la ZAC et de construction des bâtiments. Il fixe notamment les prescriptions techniques et architecturales imposées aux acquéreurs.
- **Le titre III** fixe les règles et servitudes de droit privé imposées aux acquéreurs, à leurs ayant-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 VALLOIRE HABITAT. Il détermine notamment les modalités de la gestion des ouvrages d'intérêt collectif.

Les deux premiers titres constituent des dispositions purement bilatérales entre l'aménageur et chaque acquéreur. Elles ne comportent aucune stipulation pour autrui et ne pourront, en conséquence, ni être opposées aux autres acquéreurs ou à tous tiers en général, ni être invoquées par ceux-ci à l'encontre des acquéreurs, conformément aux dispositions de l'article 1165 du Code Civil, sous réserve toutefois, en ce qui concerne le titre I, des prérogatives accordées au Préfet par l'article L21-3 du Code de l'Expropriation.

Le titre III s'impose à tous les acquéreurs et plus généralement à tous les utilisateurs de terrains ou de bâtiments, ainsi qu'à leurs ayant-cause à quelque titre que ce soit et ce, sans limitation de durée. Il s'impose également aux propriétaires antérieurs qui auraient déclaré adhérer au cahier des charges par voie de convention avec VALLOIRE HABITAT. Chacun de ces assujettis aura le droit de se prévaloir des dispositions de ce troisième titre à l'encontre des autres assujettis, VALLOIRE HABITAT déclarant à ce sujet, en tant que de besoin, stipuler au profit de chacun de ces assujettis.

A l'expiration de la convention d'aménagement visée à l'article 1 ci-dessus pour quelque raison que ce soit, la Commune de SAINT JEAN DE LA RUELLA sera substituée de plein droit à VALLOIRE HABITAT dans tous les droits et obligations résultant pour celui-ci du présent cahier des charges, sans que l'acquéreur ait le droit de s'y opposer.

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

Ceci exposé, VALLOIRE HABITAT entend diviser et céder les terrains de la ZAC Alleville-Nord à SAINT JEAN DE LA RUELE, dans les conditions prévues ci-dessous :

ARTICLE 2 - DIVISION DES TERRAINS PAR VALLOGIS

Les terrains de la ZAC Alleville-Nord, à SAINT JEAN DE LA RUELE 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 acquéreurs publics ou privés.

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.

TITRE I

ARTICLE 3 - OBJET DE LA CESSION

Le terrain objet de la cession est situé dans le secteur... du PLU métropolitain, ZAC Alleville-Nord :

- Adresse du terrain : ZAC Alleville-Nord- à SAINT JEAN DE LA RUELE
l'lot/lot ... pour ... m²,
- Identité du propriétaire : **VALLOIRE HABITAT**
- Identité de l'acquéreur : **.....**

Ce terrain est destiné à recevoir
d'une surface de plancher maximale de m², répartie comme suit :

Ce programme devra être édifié conformément aux dispositions du PLUM d'ORLEANS METROPOLE , du présent CCCT et du Cahier des Prescriptions Architecturales, Urbanistiques, Paysagères et Environnementales (CPAUPE), approuvé par délibération du Conseil municipal en date du en date du 29 juin 2022..

ARTICLE 4 - DELAIS D'EXECUTION

L'acquéreur s'engage à :

- 4.1** Soumettre à l'approbation préalable de l'aménageur le choix du maître d'œuvre auquel il souhaite confier la conception de son projet de construction dans les 15 jours de la signature de la promesse de vente du terrain auquel est joint le présent CCCT.
- 4.2** Commencer sans délai les études de la totalité des bâtiments autorisés sur le terrain qui lui est cédé et à communiquer à VALLOIRE HABITAT son projet définitif de construction un mois au moins avant le dépôt de sa demande de permis de construire.

Le cas échéant, présenter en même temps à l'approbation de VALLOIRE HABITAT un programme échelonné de réalisation par tranches annuelles.

- 4.3** Déposer sa demande de permis de construire dans un délai de **... mois** à dater de la signature de la promesse de vente, étant précisé que, sauf disposition contraire dudit acte, c'est la date de signature de l'acte sous seing privé qui est prise en considération à ce titre. 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 6 premiers mois de l'année correspondant à la tranche considérée.
- 4.4** Entreprendre les travaux de construction dans un délai de **... mois** à compter de la délivrance du permis de construire présentant un caractère définitif.
- 4.5** Avoir réalisé les constructions dans un délai de **... mois** à compter de la délivrance du permis de construire. L'exécution de cette obligation sera considérée comme remplie par la présentation à VALLOIRE HABITAT d'une déclaration d'achèvement délivrée par l'architecte de l'acquéreur, sous réserve de sa vérification par VALLOIRE HABITAT.

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

ARTICLE 5 - PROLONGATION EVENTUELLE DES DELAIS

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

Toutefois, seront considérés pour l'application du présent article comme constituant des cas de force majeure, les retards non imputables à l'acquéreur dans l'octroi des prêts aidés par l'Etat en matière de logement. Mais dans ce cas, l'acquéreur ne sera pas dispensé du paiement des intérêts de retard sur la partie du prix de cession qu'il n'aura pas réglée aux échéances fixées.

ARTICLE 6 - SANCTIONS A L'EGARD DE L'ACQUEREUR

En cas d'inobservation des obligations mises à la charge de l'acquéreur 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 et intérêts et résoudre la vente, le cas échéant cumulativement, dans les conditions suivantes :

6.1 Dommages et intérêts (cas particuliers)

- Si l'acquéreur n'a pas respecté les délais prévus par l'article 4, VALLOIRE HABITAT le mettra en demeure de satisfaire à ses obligations dans un délai de 10 jours en ce qui concerne les délais des paragraphes 4.2, 4.3 et 4.4 ou dans un délai de 3 mois en ce qui concerne celui du paragraphe 4.5.
- Si, passé ce délai, l'acquéreur n'a pas donné suite aux prescriptions de la mise en demeure, VALLOIRE HABITAT 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^e du prix de cession hors taxes par jour de retard, avec un maximum de 10/100^e (10 %). Lorsque

le montant de l'indemnité due pour le retard aura atteint 10 % VALLOIRE HABITAT prononcer la résolution du contrat dans les conditions prévues ci-après.

6.2 Résolution de la vente

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

La cession pourra également être résolue par décision de VALLOIRE HABITAT, 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.

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

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

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

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 VALLOIRE HABITAT, que sur les parties de terrains non utilisées dans les délais fixés.

6.3 Résiliation de l'acte de location

En cas de location, les conditions de la résiliation seront fixées dans l'acte de location.

- Tous les frais seront à la charge de l'acquéreur. Les privilèges et hypothèques ayant grevé l'immeuble ou le bail du chef de l'acquéreur défaillant seront reportés sur l'indemnité de résolution ou de résiliation calculée comme il est dit à l'article 6.2 ci-dessus.
- 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 d'habitation.

ARTICLE 7 – VENTE – LOCATION - MORCELLEMENT DES TERRAINS CEDES

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

Toutefois, l'acquéreur 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 utilisée, 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, l'acquéreur devra aviser VALLOIRE HABITAT au moins 3 mois à l'avance de ses intentions.

VALLOIRE HABITAT 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 lui ou, le cas échéant, que le bail soit résilié ou ne soit cédé qu'à un cessionnaire agréé par lui.

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 VALLOIRE HABITAT, de la totalité des terrains ou d'une partie non encore entièrement construite, VALLOIRE HABITAT 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 VALLOIRE HABITAT.

L'acquéreur 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 de l'acquéreur lui-même.

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

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 - NULLITE

Les actes de vente, de partage, de location ou de concession d'usage, etc. qui seraient consentis par l'acquéreur ou ses ayant-cause en méconnaissance des interdictions, restrictions ou obligations stipulées dans le présent cahier des charges seraient nuls et de nul effet.

Cette nullité pourra être invoquée pendant un délai de 5 ans à compter de l'acte par VALLOIRE HABITAT ou à défaut par la commune de SAINT JEAN DE LA RUELLE.

TITRE II**CHAPITRE 1****TERRAINS DESTINES A ETRE INCORPORES
A LA VOIRIE ET AUX ESPACES LIBRES PUBLICS****ARTICLE 9 - OBLIGATIONS DE VALLOGIS**

VALLOGIS exécutera, conformément à la convention d'aménagement signée avec la commune de SAINT JEAN DE LA RUEILLE, au dossier de réalisation et à leurs éventuelles modifications, tous les ouvrages de voiries, 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 de prestations dues à ce titre par VALLOIRE HABITAT sont définies dans le « cahier des limites de prestations » (annexe 1).

- 1/ Chaque terrain cédé sera desservi par une voie publique à laquelle sera rattaché un réseau public :
- D'assainissement eaux usées ;
 - De distribution d'eau potable ;
 - De distribution en électricité ;
 - De téléphone ;

A noter qu'il n'est pas prévu de réseau d'assainissement pluvial pour les terrains support de constructions, qui devront faire appel aux techniques alternatives de gestion des eaux pluviales.

L'acquéreur aura à sa charge les frais de branchements et les ouvrages de raccordement des divers réseaux pour desservir son terrain.

Tout accès ou branchement supplémentaire qui serait demandé par un acquéreur pourra être autorisé. L'acquéreur aura alors à sa charge, après approbation des projets par les divers concessionnaires, l'établissement des ouvrages de raccordement aux divers réseaux.

- 2/ VALLOIRE HABITAT assurera, conformément au programme des équipements publics annexé à la convention d'aménagement susvisée, la réalisation des installations d'éclairage public des voies structurantes et espaces libres publics.

Ces installations seront alimentées à partir de postes publics de transformation.

En matière de clôture des divers terrains, les acquéreurs seront tenus de se conformer aux prescriptions du PLUM et au cahier des prescriptions architecturales, urbanistiques, paysagères et environnementales - annexe 2 -.

Les acquéreurs des terrains seront tenus de maintenir de façon permanente les ouvrages ainsi réalisés en parfait état d'entretien.

Sous réserve que d'autres délais ne soient pas fixés dans l'acte de cession, l'aménageur s'engage à exécuter :

- Dans les 3 mois de la cession ou de la location de chaque parcelle, d'une part une voirie provisoire suivant le tracé de la voie définitive et permettant l'accès à la parcelle cédée et d'autre part, les canalisations d'eau et d'électricité permettant une alimentation de chantier à proximité de ladite parcelle ;
- Tous les travaux de réseaux à sa charge dans les délais nécessaires pour assurer la desserte des bâtiments au fur et à mesure de leur mise en service, conformément aux dispositions du PLUM ;
- La voirie définitive dans un délai de 18 mois après la date où tous les bâtiments prévus par le programme seront terminés et occupés. Toutefois, lorsque l'aménagement de la zone fera l'objet d'un programme échelonné de réalisation par tranches, ce délai s'appliquera au périmètre concerné par la tranche considérée.

Toutefois, les délais prévus ci-dessus ne sauraient être opposés à VALLOIRE HABITAT si les travaux étaient rendus irréalisables du fait de la saison ou des intempéries.

ARTICLE 10 – VOIES - PLACES ET ESPACES LIBRES PUBLICS

10.1 Utilisation

Jusqu'à leur remise à la commune de SAINT JEAN DE LA RUELLÉ, VALLOIRE HABITAT pourra interdire au public, et notamment aux acquéreurs, la circulation et le stationnement sur tout ou partie des voies et places en cours de réalisation. Dès leur ouverture au public, la police y sera assurée par le Maire conformément à la loi.

10.2 Entretien

Jusqu'à leur remise à la commune de SAINT JEAN DE LA RUELLÉ, chaque acquéreur sera tenu de contribuer à l'entretien des voies, espaces libres, réseaux divers et le cas échéant, aux frais d'éclairage, d'arrosage, d'enlèvement des boues et neiges, etc., ainsi qu'au paiement des taxes et impôts y afférents.

Cette contribution sera proportionnelle au nombre de mètres carrés de surface de plancher des édifices construits « hors eau » sur la parcelle cédée par rapport à la surface de plancher de l'ensemble des immeubles construits « hors eau » sur la zone.

Les sommes dues à VALLOIRE HABITAT seront comptabilisées par celui-ci sur un compte spécial. Elles lui seront versées dans le mois suivant l'envoi de la facture.

Il est précisé que les dégâts qui seraient occasionnés par les entrepreneurs ne font pas partie des dépenses visées au présent article. Ces dégâts seront remboursés ainsi qu'il sera dit à l'article 17 ci-après.

Dès leur remise à la commune de SAINT JEAN DE LA RUELLÉ, celle-ci en assurera l'entretien.

CHAPITRE 2

TERRAINS DESTINES A ETRE VENDUS

ARTICLE 11 - URBANISME ET ARCHITECTURE

11.1 PLUM

L'acquéreur et VALLOIRE HABITAT s'engagent à respecter les dispositions du PLUM dans l'ensemble de ses documents constitutifs (règlement, documents graphiques, etc.) et toutes les modifications qui seraient apportées à celui-ci par l'administration.

Il est rappelé à ce sujet que le PLUM est un document réglementaire.

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

11.2 Cahier de Prescriptions Architecturales, Urbanistiques, Paysagères et Environnementales – CPAUPE-

Les Acquéreurs devront se conformer aux dispositions décrites dans le Cahier de Prescriptions Architecturales, Urbanistiques, Paysagères et Environnementales, formant l'annexe 2 du présent cahier des charges de cession de terrain.

ARTICLE 12 - BORNAGE / CLOTURES

12.1 VALLOIRE HABITAT procédera, préalablement à l'acte authentique, au bornage du terrain cédé. L'acquéreur pourra à ses frais désigner un géomètre afin de dresser contradictoirement acte de cette opération.

12.2 Tout acquéreur d'une parcelle contiguë à des terrains non encore cédés par VALLOIRE HABITAT ne peut en aucun cas réclamer à celui-ci la moitié du coût d'établissement de la clôture.

En revanche, tout acquéreur d'une parcelle bénéficiant d'une clôture mitoyenne déjà existante a l'obligation de rembourser à l'acquéreur voisin, qui aura supporté les frais d'établissement de cette clôture, la moitié de la dépense engagée, dans les conditions de droit commun en matière de mitoyenneté.

Cette disposition ne s'applique pas pour les terrains situés à l'extérieur du périmètre de la ZAC.

ARTICLE 13 - DESSERTE DES TERRAINS CEDES

La limite des prestations dues par VALLOIRE HABITAT et la définition des obligations de l'acquéreur au titre des divers réseaux de desserte des terrains cédés sont précisées dans un « cahier des prescriptions techniques particulières » qui sera annexé à l'acte de vente et dont le modèle figure en annexe 1 au présent CCCT.

Les ouvrages à la charge de VALLOIRE HABITAT seront réalisés par celui-ci dans le cadre de la convention d'aménagement conclue avec la commune de SAINT JEAN DE LA RUEILLE, dans les délais fixés à l'article 9 ci-dessus.

ARTICLE 14 - SANCTIONS A L'EGARD DE VALLOIRE HABITAT

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

ARTICLE 15 - BRANCHEMENTS ET CANALISATIONS

Jusqu'à la remise des ouvrages par VALLOIRE HABITAT à la commune de SAINT JEAN DE LA RUEILLE ou aux sociétés concessionnaires, l'acquéreur devra, suivant le planning des travaux et conformément aux dispositions des plans joints au permis de construire, se brancher à ses frais sur les canalisations d'eau, d'électricité, égouts, etc. établis par VALLOIRE HABITAT et conformément aux avant-projets généraux approuvés par le service compétent.

Ces branchements, ainsi que les installations intérieures correspondantes, devront respecter les lois et règlements en vigueur qui leur sont applicables et que l'acquéreur est réputé connaître.

Il fera son affaire personnelle de tous contrats et abonnements à passer avec les services publics.

L'acquéreur fera également son affaire de la remise en état des sols et revêtements à l'identique après l'exécution des travaux, ainsi qu'éventuellement du versement des taxes susceptibles de lui être réclamées par la collectivité ou le service public.

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

ARTICLE 15 BIS - ELECTRICITE

15b1 Lorsque des postes de transformation et de distribution publique d'électricité seront prévus sur leur terrain ou dans leurs bâtiments, les acquéreurs devront mettre à la disposition du service public distributeur d'énergie électrique, les terrains ou les locaux nécessaires. L'implantation et les caractéristiques de ceux-ci devront être établies en accord avec ce service.

Cette mise à disposition, qui se fera dans le cadre des textes réglementaires en vigueur, fera l'objet de conventions particulières entre le service distributeur et l'acquéreur.

L'acquéreur s'engage en outre à consentir à l'exploitant du service public, tous les droits nécessaires à l'équipement et à l'exploitation de ces postes de transformation, notamment celui d'établir et d'entretenir, en amont et en aval de ces ouvrages, toutes canalisations de raccordement aux réseaux, le libre accès à tout moment de son personnel et celui de ses entreprises aux canalisations et aux locaux en cause et les dégagements permanents permettant le passage du matériel.

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

ARTICLE 15 TER - GAZ (en cas de desserte en gaz de la parcelle)

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

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

L'acquéreur s'engage à mettre gratuitement à disposition du service distributeur, les sols, terrains, locaux « ad-hoc » nécessaires à l'établissement des ouvrages d'alimentation et de distribution de gaz, la pose des canalisations, l'implantation de postes de détente, de comptage, etc.

L'acquéreur s'engage en outre à consentir à l'exploitant du service public, tous les droits nécessaires à l'accomplissement de ses obligations de concessionnaire de service public, c'est-à-dire la possibilité de :

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

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

ARTICLE 16 - ETABLISSEMENT DES PROJETS DE L'ACQUEREUR
COORDINATION DES TRAVAUX**16.1 Etablissement des projets de l'acquéreur**

VALLOIRE HABITAT fournira les documents définissant l'utilisation du sol pour les îlots ou parcelles cédés ou loués. A cet effet, VALLOIRE HABITAT pourra notamment établir des plans masse définissant le parti architectural et d'organisation ainsi que les contraintes techniques particulières qui en découlent.

VALLOIRE HABITAT pourra également établir des esquisses de plans masse qu'il fournira à l'acquéreur, assorties des estimations comparatives sommaires pour les infrastructures correspondantes et de la définition graphique des limites physiques des prestations, conformément à l'annexe 1 du présent cahier, dite « cahier des prescriptions techniques particulières ».

L'acquéreur devra établir ses projets en concertation étroite avec VALLOIRE HABITAT et lui communiquera le projet définitif pour accord préalable, dans le délai fixé à l'article 4 ci-dessus.

VALLOIRE HABITAT 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 l'acquéreur se propose de construire ne peut nuire à l'utilisation des terrains voisins.

Il devra communiquer à VALLOIRE HABITAT deux exemplaires du dossier complet de demande de permis de construire déposé dans le délai prévu à l'article 4.2 ci-dessus pour que

VALLOIRE HABITAT 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).

VALLOIRE HABITAT vérifiera auprès de l'architecte de la ZAC 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.

Par ailleurs, conformément aux règles du PLU, chaque acquéreur devra assurer la gestion des eaux pluviales sur sa parcelle en ayant recours aux techniques alternatives. Ainsi, les eaux de ruissellement des surfaces imperméabilisées devront être gérées par le biais d'un massif, d'une tranchée drainante, ou de tout autre dispositif permettant le stockage temporaire par infiltration à la parcelle d'un volume d'eaux pluviales adapté à la construction. La pluviométrie à prendre en compte est la décennale de 120 minutes de la station Météo France Paris Montsouris, qui correspond à **une hauteur d'eau de 42,01 mm sur 2 heures pour une période de retour décennale**. Le calcul dimensionnel des ouvrages correspondants et leurs caractéristiques techniques seront communiqués à VALLOIRE HABITAT au stade du projet, qui s'assurera, sans que sa responsabilité puisse être engagée à ce titre, de la cohérence entre les hypothèses de calcul et les solutions techniques proposées.

L'examen du dossier de demande de permis de construire et de son volet assainissement des eaux pluviales par VALLOIRE HABITAT ne saurait engager sa responsabilité, l'acquéreur restant seul responsable de ses études et de ses choix comme du respect de ses obligations.

16.2 Coordination des travaux

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

En aucun cas VALLOIRE HABITAT ne pourra être tenu d'apporter des modifications aux ouvrages qui lui incombent ou d'en modifier les plans.

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

Les acquéreurs auront la charge financière des réparations des dégâts causés par leurs entreprises aux ouvrages de voirie, de réseaux divers et d'aménagement en général, exécutés par VALLOIRE HABITAT. Il sera procédé contradictoirement, à l'entrée dans les lieux, à un état des lieux entre l'acquéreur et VALLOIRE HABITAT. L'acquéreur 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 acquéreurs ayant des chantiers en cours d'exécution à l'époque où les dégâts auront été constatés et ce, au prorata du nombre de mètres carrés de plancher des programmes alloués à chaque acquéreur, tels qu'ils résulteront du permis de construire.

Les acquéreurs ou leurs ayants cause demeurent seuls responsables des troubles de toute nature causés aux tiers ou à VALLOIRE HABITAT par leurs constructions et ouvrages ou par les moyens mis en œuvre pour les réaliser (grues, engins de chantier,...), nonobstant le fait que le programme ou le plan des constructions ou de travaux résulte d'une obligation du constructeur imposée par l'acte de vente ou par le présent chier des charges ou leurs annexes.

TITRE III**REGLES ET SERVITUDES D'INTERET GENERAL****ARTICLE 18 - ENTRETIEN DES ESPACES LIBRES AUTRES QUE CEUX FAISANT L'OBJET DE L'ARTICLE 10**

Chaque acquéreur 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 19 - USAGE DES ESPACES LIBRES / SERVITUDES

19.1 Les parties non construites des terrains qui font l'objet du chapitre II du titre II du présent cahier des charges de cession de terrains, sont réputées « espaces privatifs » à usage exclusif des acquéreurs ou leurs ayant-cause.

19.2 L'acquéreur sera tenu de subir, sans indemnité, toutes les servitudes nécessitées par le passage sur son terrain et éventuellement dans les immeubles bâtis, des canalisations publiques d'eau, gaz, électricité, PTT, éclairage public, chauffage urbain, égouts, câble, etc. telles qu'elles seront réalisées par VALLOIRE HABITAT, la commune, les concessionnaires ou pour leur compte.

ARTICLE 20 - TENUE GENERALE

Il ne pourra être établi, sur les façades des bâtiments ni sur les terrains, rien qui puisse nuire à la propreté, au bon aspect, à la tranquillité et à la sécurité des habitants. 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 société pourra toutefois accorder des dérogations et en fixer les conditions, mais seulement pendant la durée de la convention d'aménagement.

ARTICLE 21 - ASSURANCES

Tout acquéreur 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 22 - LITIGES / SUBROGATION

Les dispositions contenues dans le titre III du présent cahier des charges de cession de terrains feront loi tant entre l'aménageur et chaque acquéreur qu'entre les différents autres acquéreurs.

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

ARTICLE 23 – APPLICATION DE L'ARTICLE L 311-6 DU CODE DE L'URBANISME

Le présent cahier des charges de cession des terrains est délivré en application de l'article L 311-6 du Code de l'Urbanisme et ce, dans le seul cas de la cession entre l'aménageur et l'acquéreur. La seule reproduction ou mention d'un document d'urbanisme ou d'un règlement de lotissement dans un cahier des charges de cession de terrains ne confère pas à ce document ou règlement un caractère contractuel.

ARTICLE 24 – SUPPRESSION DE LA ZAC

A compter de la suppression de la ZAC, le présent cahier des charges de cession de terrains deviendra caduc conformément aux dispositions de l'article L 311-6 du code de l'urbanisme, issu de la loi n° 2000-1208 du 13 novembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain (loi SRU).

En cas de suppression de la zone, les dispositions de droit privé et notamment les servitudes réciproques, les règles d'usage ainsi que l'organisation de la gestion des équipements d'intérêt commun ne deviendront pas caducs.

Le présent cahier des charges est établi par VALLOIRE HABITAT.

Le

L'aménageur,

Vu et approuvé

Le Maire

L'acquéreur

Chaque cession donnera lieu à l'approbation d'un cahier des charges approuvé par le Maire conformément à l'article L 311-6 du Code de l'Urbanisme et sera transmis au représentant de l'Etat ainsi qu'il est prévu par la loi du 2 mars 1982 complétée par la loi n° 2004-809 du 13 août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales.

ZAC Alleville Nord
Saint-Jean-de-la-Ruelle

Envoyé en préfecture le 01/07/2022

Reçu en préfecture le 01/07/2022

Affiché le

SLO

ID : 045-214502858-20220629-2022270-DE



**CAHIER DE PRESCRIPTIONS
URBAINES, ARCHITECTURALES, PAYSAGÈRES ET
ENVIRONNEMENTALES**

29/06/2022

Valloire 
Habitat



Envoyé en préfecture le 01/07/2022

Reçu en préfecture le 01/07/2022

Affiché le

SLOW

ID : 045-214502858-20220629-2022270-DE

Le présent document définit les prescriptions urbaines, architecturales, paysagères et environnementales nécessaires à l'élaboration d'un projet cohérent pour l'ensemble des constructions de la ZAC d'Alleville Nord.

Il est annexé au CCCT (Cahier des Charges de Cession de Terrain) contractué entre le vendeur, l'acquéreur et la ville de Saint Jean de la Ruelle.

Approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 29 juin 2022, régulièrement affiché et publié, il est opposable à tout projet de construction et/ou modification par l'acquéreur et/ou le constructeur du lot ayant fait d'une contractualisation de droit privé (CCCT).

Le CPAUPE a été rédigé par : atelier **patrick bertrand**
Bureau &CO
32, rue Guy Moquet 92240 Malakoff
atelierbertrand@orange.fr

I. Présentation générale de la ZAC

- 1 Un nouveau quartier au Nord de Saint-Jean-de-la-Ruelle
- 2 Fonctionnement et principes
- 3 Plan de principe d'aménagement
- 4 Plan 'PAYSAGE DE LA ZAC d'Alleville Nord'
- 5 Plan 'MASSE DE LA ZAC d'Alleville Nord'
- 6 Plan de référence constructibilité

II. Prescriptions générales d'aménagement des espaces publics

- 1 Espaces naturels et paysagers
- 2 Voiries gabarit
- 3 Traitement de surfaces
- 4 Gestion de l'eau et plantations
- 5 Mobilier urbain et éclairage
- 6 Plan des 'VOIRIES'

III. La gestion de l'eau

- 1 Jardins creux, noues et rigoles
- 2 Surfaces perméables
- 3 Plan 'CHEMIN DE L'EAU'

IV. Le traitement des limites

- 1 Entre espace public et espace privé
- 2 Entre deux espaces privés

V. Prescriptions générales pour l'habitat

- 1 Formes urbaines
- 2 Typologies
- 3 Espaces extérieurs
- 4 Gestion du stationnement et garages
- 5 Domestique urbain

VI. Prescriptions particulières pour les opérations groupées et l'habitat individuel

VII. Prescriptions particulières pour le logement collectif

VIII. Prescriptions générales pour l'activité

IX. Prescriptions générales pour les équipements

X. Prescriptions environnementales

XI. Déchets et chantier propre

- 1 Gestion des déchets
- 2 Chantier propre

XII. Suivi des projets de constructions

XIII. Règles complémentaires pour les opérations de logements groupés et habitat individuels

Envoyé en préfecture le 01/07/2022

Reçu en préfecture le 01/07/2022

Affiché le

The logo for SLOW, consisting of the word "SLOW" in a stylized, italicized font with a blue-to-purple gradient.

ID : 045-214502858-20220629-2022270-DE

I. Présentation générale de la ZAC

1. UN NOUVEAU QUARTIER AU NORD DE SAINT JEAN DE LA RUELLÉ

2. FONCTIONNEMENT ET PRINCIPES

3. PLAN DE PRINCIPE D'AMÉNAGEMENT

1. Un nouveau quartier au Nord de Saint-Jean-de-la-Ruelle

Le projet s'est élaboré dans le cadre d'une Approche Environnementale de l'Urbanisme, au bénéfice d'une proposition d'aménagement respectueuse du contexte et qualitative en terme de développement durable.

L'enjeu principal de l'aménagement de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) d'Alleville Nord vise à créer un nouveau quartier d'habitation articulé au projet du déplacement des stades des Trois Fontaines au Nord de Saint-Jean-de-la-Ruelle.

Le périmètre de projet s'inscrit dans une enclave naturelle au sein du tissu de l'agglomération orléanaise, au Nord de Saint-Jean-de-la-Ruelle.

À terme, l'urbanisation d'Alleville Nord permettra de constituer des continuités entre les différents quartiers de la commune (notamment vers le quartier des Chaises).

L'ambition du nouveau quartier d'Alleville Nord est d'offrir une qualité de vie aux futurs habitants du site, des quartiers voisins et plus largement aux habitants de Saint-Jean-de-la-Ruelle en répondant aux besoins en matière de logements, d'équipements de loisirs, de locaux d'activités, et d'espaces verts.

Le quartier d'Alleville Nord développera un environnement agréable basé essentiellement sur la qualité architecturale, la qualité des vues et des espaces publics, le principe développé pour l'aménagement étant celui du développement durable à l'échelle architecturale et urbaine, et l'accessibilité.

En terme de programmation, le projet d'Alleville Nord repose sur une surface de 22 hectares. Il comprend la construction d'environ 395 logements, dont 25 % de logements sociaux au minimum, la création d'un espace vert public majeur d'environ 3 hectares, la plaine d'Alleville, et d'une emprise de 2 hectares destinée à accueillir des locaux d'activités.

Il fait l'objet d'une OAP dénommée «ZAC d'Alleville Nord» dans le cadre du PLUM approuvé par délibération du Conseil Métropolitain du 07 avril 2022, rendu exécutoire le 04 mai 2022.

2. Fonctionnement et principes

2.1 Une structure paysagère connectée aux espaces naturels et support de biodiversité

Le quartier s'organise autour de la plaine d'Alleville, qui représente le poumon vert du quartier. Le parti d'aménagement consiste à s'appuyer le plus possible sur la structure végétale existante, de conserver les éléments remarquables et de les mettre en valeur, afin d'offrir un espace propre à l'identité champêtre et forestier du secteur. La plaine d'Alleville initie une liaison verte très prononcée entre le Bois de Saran à l'Ouest, et le quartier des Chaises à l'Est, dans la perspective d'une liaison piétonne et cycle future par la création d'une passerelle remédiant à la coupure urbaine provoquée par le tracé de la Tangentielle.

La structure paysagère joue un rôle multiple, tant d'un point de vue environnemental qu'au niveau des usages : protection/développement de la biodiversité, lieux de repos, de détente, loisirs, promenades, etc., gestion des eaux pluviales, constitution de limites entre différentes natures d'espaces, articulation entre tissu urbain et espaces libres, ...

2.2 Un quartier économe en ressources naturelles et en énergie, une densité qualitative

La structure paysagère du quartier est le support de la trame bleue : une attention toute particulière s'est portée sur la gestion des eaux pluviales. La recherche de techniques alternatives adaptées et la minimisation de l'imperméabilisation des sols permettront une réduction conséquente du rejet des eaux pluviales vers les réseaux existants. La gestion de l'eau en surface offre par ailleurs la possibilité d'apporter une diversité végétale et ainsi contribuer à la préservation de la biodiversité.

Avec une approche volontairement exigeante en terme de qualité environnementale, le projet s'attache à apporter une richesse des formes urbaines et une diversité de typologies. Dans une volonté d'optimiser la ressource foncière, un travail sur la densité et la compacité permet de mettre en place une interaction constante entre l'espace de l'habitat et les espaces verts. La répartition des éléments du programme au sein du périmètre de projet s'accorde à l'organisation spatiale du contexte. Ainsi les activités s'implantent le long de la Tangentielle, faisant office de protection acoustique pour les secteurs d'habitation, tout en bénéficiant de l'effet vitrine. La continuité urbaine entre le tissu existant et le projet s'effectue par une frange destinée au logement donnant sur la plaine.

Le tissu urbain sera constitué en grande majorité de logements individuels. On trouvera cependant des petits collectifs, et des logements individuels superposés. Chaque logement bénéficie d'un espace extérieur privé, qu'il s'agisse d'un jardin, d'un balcon, ou encore d'une terrasse. Le projet s'attache à faire bénéficier chaque logement d'une orientation optimale afin de profiter des apports

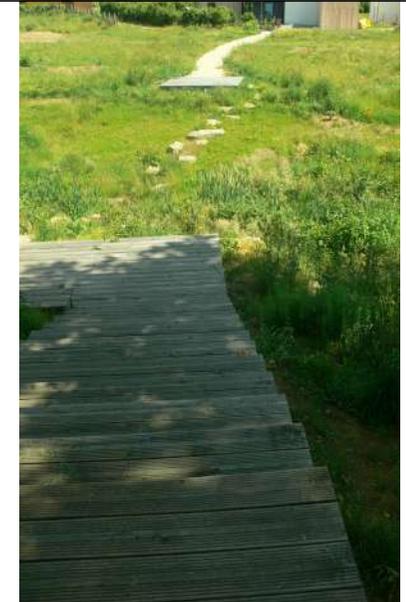


Envoyé en préfecture le 01/07/2022

Reçu en préfecture le 01/07/2022

Affiché le

ID : 045-214502858-20220629-2022270-DE



2. Fonctionnement et principes

solaires gratuits, et de favoriser les économies en énergie.

2.3 Une organisation du quartier tournée vers les liaisons douces et les transports en commun

Le projet s'attache à créer des continuités urbaines par la création d'espaces publics favorisant l'accessibilité et donnant de l'importance aux circulations douces (dans l'ensemble, les voies sont traitées de façon à privilégier les piétons et les autres modes doux).

L'aménagement propose une hiérarchisation dans le traitement des voies en fonction de leur statut et destination. Deux axes structurants majeurs permettent d'accrocher le projet au maillage existant. Ces deux axes sont dimensionnés de telle manière à permettre le passage de la future ligne de transport en commun au sein du quartier:

- L'axe Nord/Sud, qui permet de connecter la rue d'Alleville à la rue de Pimelin, dont le tracé se cale sur le tronçon de la rue de la Grade à la jonction avec la rue d'Alleville. Ici, l'alignement d'aulnes est conservé pour une mise en valeur de l'accès principal du quartier.
- L'axe Est/Ouest le plus au Nord du projet, qui pourra venir se boucler dans le prolongement de la rue d'Alleville.

Les autres voies auront un rôle de desserte des différents secteurs du quartier. La plupart seront plantées pour offrir une qualité et un confort des cheminements piétons. Le projet prévoit également de nombreuses liaisons piétonnes en s'appuyant sur les sentes traversant actuellement le site.

2.4 Des usages multiples pour une nouvelles polarité à l'échelle de Saint-Jean-de-la-Ruelle

La plaine d'Alleville, élément public majeur du futur quartier, représente un lieu privilégié pour les usages collectifs et constituer une « respiration verte » en cœur de quartier.

2.5 Instauration de règles particulières de recul pour une diversité maximum

Cette caractéristique vise à favoriser une diversité maximum au niveau des implantations des bâtiments et ainsi avoir un espace public de qualité, comparable à ceux que l'on peut trouver dans un village ou une implantation traditionnelle.

Ces règles de recul ne doivent pas être une contrainte, elles proposent un éventail de possibilités d'implantation propre à apporter une qualité d'usage, une diversification des espaces extérieurs, un prolongement des logements, des accès aux logements individualisés, une multiplication des vues sur le paysage intérieur de l'îlot comme sur les espaces paysagers plus larges.



Envoyé en préfecture le 01/07/2022
Reçu en préfecture le 01/07/2022
Affiché le 
ID : 045-214502858-20220629-2022270-DE



I. Présentation générale de la ZAC

3. Plan de principe d'aménagement

S'appuyer sur la richesse végétale du site pour développer une structure paysagère forte

Créer et re-tisser des liens entre les différents quartiers

LE BOIS DE SARAN

Offrir de nouveaux espaces publics à l'échelle de la commune

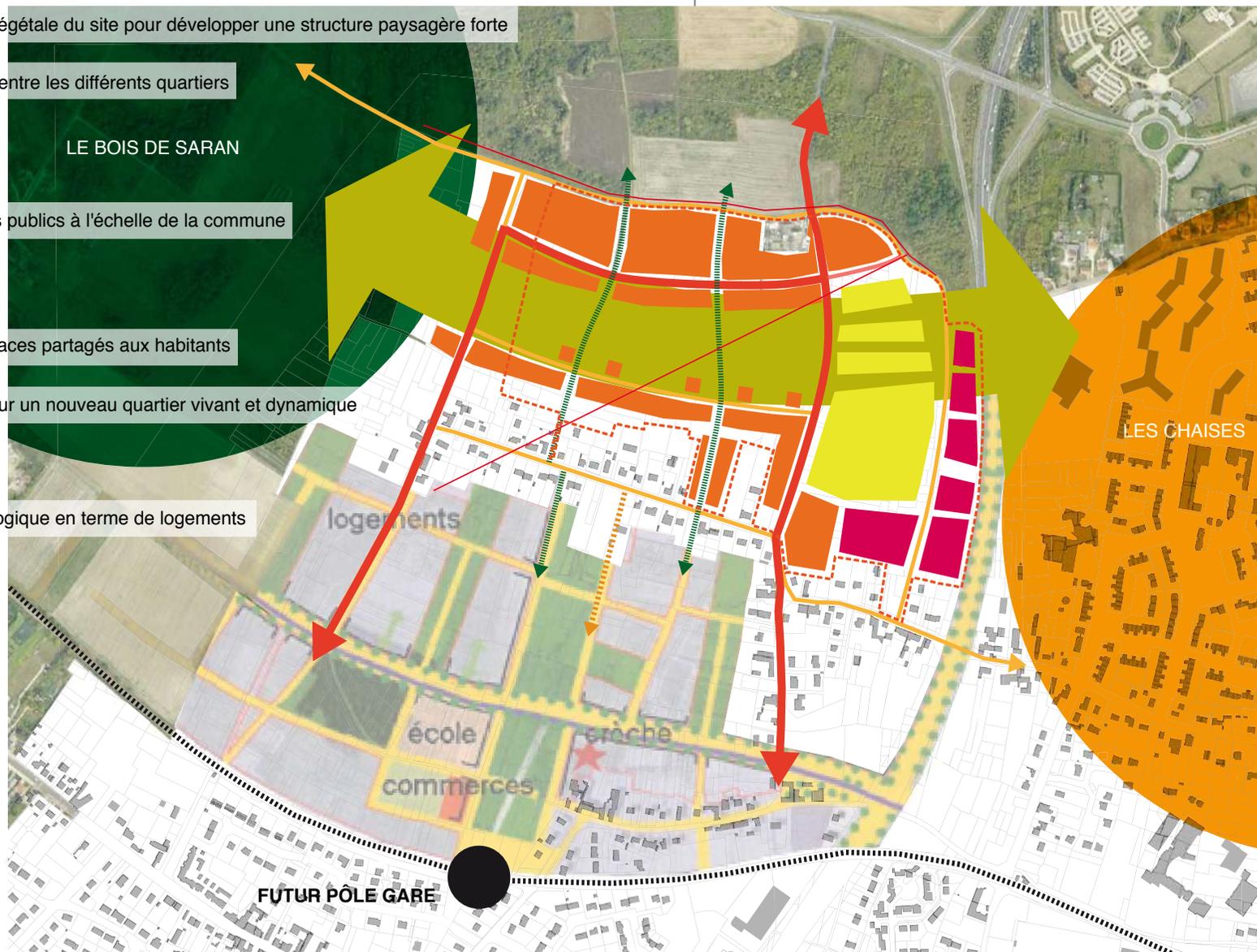
Proposer de nouveaux espaces partagés aux habitants

Une mixité fonctionnelle pour un nouveau quartier vivant et dynamique

Assurer une diversité typologique en terme de logements

...

- habitat
- activités économiques
- équipements sportifs
- plaine de loisirs
- canalisations gaz
- périmètre de la ZAC



I. Présentation générale de la ZAC
4. Plan ' Paysage de la ZAC d'Alleville Nord'

Envoyé en préfecture le 01/07/2022
Reçu en préfecture le 01/07/2022
Affiché le 
ID : 045-214502858-20220629-2022270-DE



I. Présentation générale de la ZAC
5. Plan masse de la ZAC d'Alleville Nord

Envoyé en préfecture le 01/07/2022

Reçu en préfecture le 01/07/2022

Affiché le

SLO

ID : 045-214502858-20220629-2022270-DE

ZAC Alleville Nord - SAINT JEAN DE LA RUELLE
plan de masse / échelle 1-2000

14 mars 2011
atelier15



I. Présentation générale de la ZAC
6. Plan de référence constructibilité

Envoyé en préfecture le 01/07/2022

Reçu en préfecture le 01/07/2022

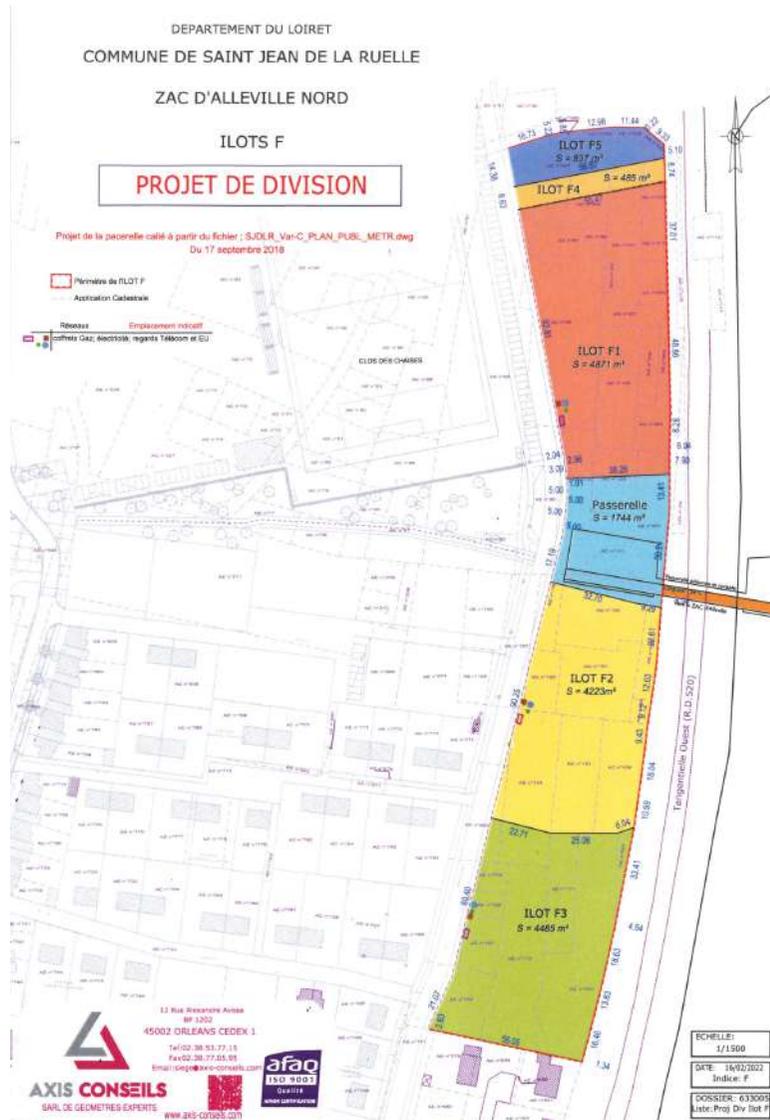
Affiché le



ID : 045-214502858-20220629-2022270-DE



6. Plan de référence constructibilité - les parcelles d'activité



L'insertion du projet de passerelle dans le plan de référence constructibilité.

Les terrains d'assiette au débouché de la passerelle seront retrocedés et prendront le statut d'espace public.

Les limites latérales des parcelles F1 et F2 donneront sur cet espace public. Les règles de constructibilité en limite d'espace public s'appliqueront, en particulier le traitement des limites (voir chapitre IV traitement des limites 1.1 Limites entre espace public et espace privé).

II. Prescriptions générales d'aménagement des espaces publics

1. ESPACES NATURELS ET PAYSAGERS

- 1.1 Mise en valeur de l'identité paysagère d'Alleville
- 1.2 Traitement des sentes piétonnes et traversées
- 1.3 La Plaine d'Alleville: exutoire naturel du quartier

2. VOIRIES GABARITS

- 2.1 La rue de la Grade en «entrée Sud de quartier
- 2.2 Les voies principales Est/Ouest
- 2.2 La rue de Fossiante et les voies résidentielles

3. TRAITEMENT DE SURFACES

- 2.1 Voies et places
- 2.2 Stationnement

4. GESTION DE L'EAU ET PLANTATIONS

- 3.1 Gestion de l'eau
- 3.2 Plantations

5. MOBILIER URBAIN ET ÉCLAIRAGE

- 4.1 La plaine d'Alleville
- 4.2 Les espaces publics
- 4.3 Les cours urbaines, les venelles et allées résidentielles

6. PLAN 'DES VOIRIES'

II. Prescriptions générales d'aménagement des espaces publics

1. Espaces naturels et paysagers

OBJECTIFS

Préserver l'identité d'Alleville Nord

Proposer des aménagements permettant d'optimiser leur gestion et leur entretien

1.1 Mise en valeur de l'identité paysagère d'Alleville

La Plaine d'Alleville constitue l'espace public majeur du quartier, et sera à son image. La diversité végétale au sein du périmètre de projet est une des constituantes de l'identité actuelle d'Alleville. Ainsi, l'accent sera mis sur la préservation et la mise en valeur des entités paysagères. Les espaces de prairies, de boisements, ou encore les vergers seront défrichés et «réactivés», en cohérence avec les principes d'aménagements proposés. Les sujets remarquables seront relevés et conservés le plus possible, et l'aménagement proposé devra permettre une gestion et un entretien économes et demandant peu de moyens. On s'orientera vers les solutions permettant une gestion forestière de la Plaine.

Au Nord et au Sud, la Plaine est bordée de logements. Les lisières seront gérées naturellement par la conservation des boisements et massifs présents au niveau des limites parcellaires. Les boisements ainsi conservés et taillés seront complétés lorsque cela sera nécessaire par de la végétation correspondant aux entités végétales existantes. L'épaisseur de ces bordures végétales permettra de constituer un véritable filtre visuel entre la plaine et les jardins privés.

1.2 Traitement des sentes piétonnes et traversées

Les chemins piétons et circulations douces traversant les espaces paysagers telle que la plaine d'Alleville respecteront le caractère des espaces qu'ils traversent. Il s'agira de mettre en oeuvre des dispositifs simples et peu coûteux, dans un objectif de préserver au maximum le milieu végétal existant. Ils devront avoir un très faible impact, notamment dans leur mise en place lors du chantier (défrichage et applatissage de la terre par exemple). Les chemins créés devront se raccorder lorsque c'est possible aux sentes existantes. Les accroches aux voies structurantes seront traitées de façon plus urbaine dans les épaisseurs bâties bordant la plaine.

1.3 La Plaine d'Alleville: exutoire naturel du quartier

Les eaux pluviales des espaces publics sur l'ensemble du quartier seront dirigées vers la Plaine. En s'appuyant sur le topographie existante, les espaces libres devront permettre l'infiltration et la rétention de l'eau lorsque nécessaire. Les sentes piétonnes seront surélevées par rapport au niveau de la Plaine, permettant ainsi de constituer une succession de jardins creux.



2. Voiries «gabarits»

OBJECTIFS

Adapter l'aménagement des espaces publics en fonction de leurs usages et nature
Proposer des aménagements privilégiant des espaces partagés et apaisés

2.1 La rue de la Grade en entrée Sud du quartier

Le mail planté et la desserte des logements rue Maurice Genevoix : le mail planté sera conservé dans ses dimensions actuelles. Il fera l'objet d'un traitement spécifique pour sa préservation (barrières basses en bois) et la gestion eaux pluviales (noues). La voie desservant les logements à l'Ouest du mail sera à sens unique. Sa largeur sera réduite afin de préserver les abords du mail d'un stationnement non souhaité.

La largeur de la chaussée de la rue de la Grade sera adaptée au passage des transports collectifs (6,20 m), le stationnement longitudinal et le trottoir adjacent seront dimensionnés pour permettre la sortie des véhicules sans empiéter sur la chaussée.

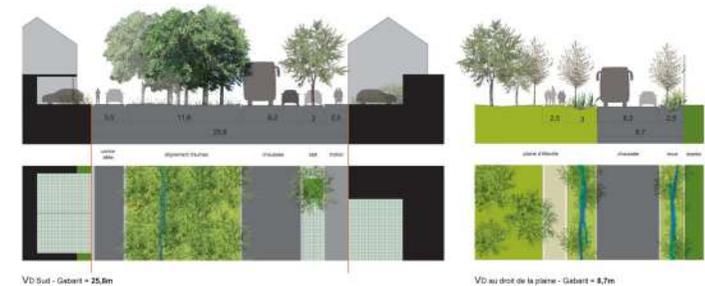
2.2 Les voies principales Est / Ouest

La largeur de ces voies variera en fonction du mode de gestion des eaux pluviales et seront adaptées au trafic futur.

2.1 La rue de Fossiante et les voies résidentielles

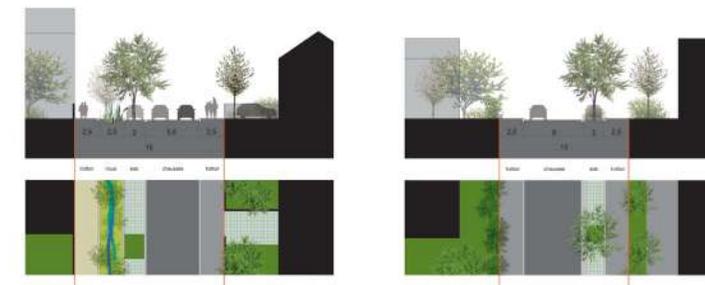
La rue de Fossiante sera élargie. Son gabarit intégrant la chaussée existante sera porté à 13,50 m. Au sud de la chaussée des bandes de stationnement seront aménagées en alternance avec des espaces plantés. Le stationnement longitudinal sera bordé par un trottoir et les noues recevant les eaux pluviales.

Les voies résidentielles seront des espaces partagés et pourront être plantées. Leur gabarit sera réduit (7 m maximum).



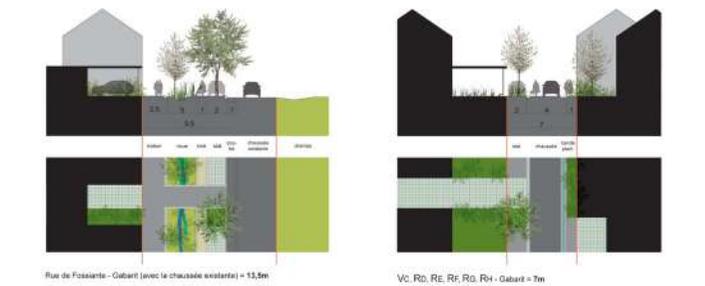
VD Sud - Gabarit = 25,9m

VD au droit de la place - Gabarit = 8,7m



VA - Gabarit = 13m

VB - Gabarit = 13m



Rue de Fossiante - Gabarit (avec la chaussée existante) = 13,5m

VC, RD, RE, RF, RG, RH - Gabarit = 7m

II. Prescriptions générales d'aménagement des espaces publics

3. Traitement de surfaces

OBJECTIFS

Adapter l'aménagement des espaces publics en fonction de leurs usages et nature
Proposer des aménagements privilégiant les modes de transports doux et les piétons

2.1 Voies et places

La voirie: la largeur de la chaussée variera en fonction de la nature de la voie, allant de 6,20 mètres là où pourront passer les transport collectifs, à 4 mètres pour les venelles et allées à statut résidentiel. La chaussée sera traitée en enrobé, et les bordures seront en béton.

Les cheminements piétonniers: le long des voies structurantes, les trottoirs seront traités en béton. Au niveau des venelles et voies piétonnes, on pourra recourir au stabilisé, et tout autre revêtement favorisant l'infiltration des eaux pluviales.

Les places: les principaux croisements seront les supports de traitement particulier, notamment pour inciter le ralentissement de la circulation, et pour permettre à plus long terme la création de petites polarités urbaines. À ces emplacements spécifiques, la perception de la chaussée sera réduite au profit des aménagements à destination des piétons. Le traitement de sol sera uniforme, et l'espace de la chaussée se démarquera soit par les fils d'eau, soit par un mobilier urbain adapté.

Les cours urbaines: ces espaces publics à l'échelle du voisinage et permettant l'accès aux logements seront traités de façon à souligner que la voiture est juste tolérée. Stabilisé, pavés bétons à joints décalés (jeu de calepinage pour marquage des espaces où la voiture est autorisée, des espaces piétons, etc.), ou chaussée réservoir.

2.2 Stationnement

Le stationnement longitudinal: il sera disposé de façon à ne pas gêner les accès voitures aux logements bordant les voies. Des bandes de stationnement seront aménagées, en alternance avec des espaces plantés. Elles seront traitées de façon différente de la chaussée, afin de réduire l'impact visuel de l'espace lié à la voiture, le plus possible dans des revêtements favorisant l'infiltration des eaux de pluie.

Au sein des cours urbaines: *'Il Habitat, chap. 4 Gestion du stationnement et garages.*

Envoyé en préfecture le 01/07/2022

Reçu en préfecture le 01/07/2022

Affiché le

ID : 045-214502858-20220629-2022270-DE



4. Gestion de l'eau et plantations

OBJECTIFS

Utiliser le maillage viaire et les espaces publics comme supports de la structure paysagère et de la gestion des eaux pluviales

3.1 Gestion de l'eau

Afin de répondre aux principes de l'aménagement durable, les dispositifs devront le plus possible favoriser l'infiltration des eaux pluviales. Ainsi, des noues ou encore des rigoles seront mises en place le long de certaines voies, et les eaux pluviales des espaces publics seront dirigées vers la plaine d'Alleville et ses jardins creux.

Les noues seront plantées et végétalisées avec les essences propres aux milieux humides.

Se reporter au chapitre III *La gestion des eaux pluviales*

3.2 Plantations

Les voies seront le plus possible accompagnées de plantations, afin d'apporter une réelle qualité paysagère au sein du quartier.

La présence de plantations sera renforcée sur les trottoirs côté Nord, afin d'offrir un ombrage en été pour les façades exposées au Sud. Les arbres seront plantés dans des fosses où ils seront accompagnés de végétation basse ou recouvrante. Ces espaces plantés s'articuleront avec les places de stationnement (un espace planté tout les 3-4 places). Ce principe permet d'atténuer l'impact visuel des zones de stationnement. Ainsi, seront plantés des arbres accompagnés d'une végétation basse (entre 1m et 1,50 m) et buissonnante permettant de créer de réels filtres végétaux entre les voitures.

Sur les trottoirs Sud, les arbres seront de faible hauteur et de préférence en cépées, afin de créer une réelle présence végétale à hauteur du piéton. Le pied de chaque arbre sera protégé par un cadre métallique et du mulch.

Au niveau des places rejoignant la Plaine d'Alleville, des sujets de plus grande hauteur pourront être plantés, afin de marquer ces espaces. Ils seront accompagnés de végétation basse.

Envoyé en préfecture le 01/07/2022

Reçu en préfecture le 01/07/2022

Affiché le

SLOW

ID : 045-214502858-20220629-2022270-DE



II. Prescriptions générales d'aménagement des espaces publics

5. Mobilier urbain et éclairage

Envoyé en préfecture le 01/07/2022

Reçu en préfecture le 01/07/2022

Affiché le

ID : 045-214502858-20220629-2022270-DE

OBJECTIFS

Ne pas «polluer» l'espace urbain par la multiplication d'éléments rapportés
Adopter des systèmes d'éclairage adaptés aux usages et économes en énergie

4.1 La plaine d'Alleville

Le mobilier devra rester simple et facile d'entretien. Il devra être parfaitement intégré aux aménagements. Les jeux pour enfants seront en bois.

4.2 Les espaces publics

De manière générale, le maître d'oeuvre des espaces publics veillera à ne pas «surcharger» l'espace. Pour cela, il privilégiera un mobilier sobre et capable de répondre à plusieurs fonctions ou plusieurs usages.

Pour les corbeilles, le modèle choisi devra permettre un tri sélectif des déchets (papier, plastique, déchets ménagers, déjections canines). Il s'agit en effet d'installer ce type de collecte à l'échelle du quartier, tant au niveau des espaces publics que des espaces privés.

Pour assurer un bon niveau d'éclairage de la chaussée, des mâts de 7.5 m de haut seront implantés le long des voies primaires. Les places seront équipées de mâts de 5 m de haut, permettant un éclairage à hauteur du piéton. Des éclairages d'ambiance complémentaires pourront être proposés (projecteurs éclairant la frondaison des arbres, éclairage des seuils ou des façades de certains équipements publics...) Les matériels utiliseront des lampes à économie d'énergie (catégorie A et B).

4.3 Les cours urbaines, les venelles et allées résidentielles

L'éclairage devra être adapté aux usages des habitants, et pensé en fonction des usages nocturnes: rentrer et sortir de chez soi, sortir les poubelles, se garer et prendre sa voiture,... Il s'agira de mettre en place des dispositifs adaptés aux espaces de proximité, et qui permettent de moduler la puissance de l'éclairage en fonction des heures de la nuit. Il sera le plus possible suspendu ou intégré aux constructions.



II. Prescriptions générales d'aménagement des espaces publics
6. Plan des voiries

Envoyé en préfecture le 01/07/2022

Reçu en préfecture le 01/07/2022

Affiché le

SLO

ID : 045-214502858-20220629-2022270-DE



III. la gestion de l'eau

1. JARDINS CREUX, NOUES ET RIGOLES

1.1 Les jardins de pluie (Plaine d'Alleville et jardins privés)

1.2 Les noues (le long des voies, des chemins piétons, et jardins privés)

1.3 Les rigoles (le long des voies étroites, chemins piétons, autour des bâtiments)

2. SURFACES PERMÉABLES

2.1 Infiltration des eaux de pluie

2.2 Régulation des rejets des eaux pluviales

3. PLAN 'CHEMIN DE L'EAU'

1. Jardins creux, noues et rigoles

OBJECTIFS

Favoriser l'infiltration «localisée» des eaux pluviales
Diminuer le débit d'écoulement vers le réseau existant
Limiter l'écoulement des eaux dans le réseau et la multiplication d'installations coûteuses en infrastructure
S'appuyer sur la gestion des eaux pluviales pour apporter une plus grande richesse de la trame paysagère du quartier

Pour les espaces publics, les eaux pluviales seront acheminées vers la Plaine d'Alleville, qui fera office d'exutoire naturel. Pour les espaces privés, la gestion des eaux de pluie se fera à la parcelle.

Les dispositifs énoncés ci-dessous peuvent être appliqués autant dans le domaine public que dans le domaine privé.

1.1 Les jardins de pluie (Plaine d'Alleville et jardins privés) :

Ils sont réalisés en creux, et agissent comme des bassins d'orage en cas de fortes pluies. Après stockage, les eaux pluviales sont filtrées dans le sol ou s'évaporent. Sans eau, ce sont des espaces paysagers, accessibles.

1.2 Les noues (le long des voies, des chemins piétons, et jardins privés) :

Ce sont des larges fossés, peu profonds avec un profil présentant des rives à pentes douces. Elles permettent l'écoulement et le stockage de l'eau à l'air libre. L'eau est collectée soit par l'intermédiaire de canalisations, soit directement après ruissellement sur les surfaces adjacentes. L'eau est évacuée vers un exutoire ou par infiltration dans le sol et évaporation. Des arbres y seront plantés; ils permettront une meilleure infiltration de l'eau grâce à leurs racines qui aèrent la terre. Si le temps de séjour de l'eau est important, il sera planté des espèces adaptées aux milieux humides. Par ailleurs, les racines et les rhizomes des végétaux dans le cadre de noues végétalisées assurent l'aération du sol et permettent de limiter le colmatage. Ils permettent de plus le développement d'une faune bactérienne susceptible de traiter les apports de polluants.

1.3 Les rigoles (le long des voies étroites, chemins piétons, autour des bâtiments) :

Ce sont des ouvrages superficiels et linéaires remplis de matériaux poreux et capables de stocker temporairement les eaux pluviales. Elles pourront se composer de grave, puis être recouvertes de galets, de gazon, ou encore de pavés filtrants. Un géotextile permettra de limiter la migration des fines.

Envoyé en préfecture le 01/07/2022

Reçu en préfecture le 01/07/2022

Affiché le

SLOA

ID : 045-214502858-20220629-2022270-DE



III. la gestion de l'eau

2. Surfaces perméables

III. la ges

OBJECTIFS

Minimiser l'imperméabilisation des sols
Réguler le rejet des eaux pluviales

Il est possible de mettre en oeuvre des matériaux poreux et des revêtements non étanches, qui facilitent une infiltration diffuse des eaux pluviales dans le sol. Les revêtements poreux conviennent aux espaces à circulation faible et légère. Ils seront utilisés autant que possible au niveau des emplacements de parking, des voies piétonnes, des pistes cyclables, ou encore au niveau des entrées de garage et des terrasses.

2.1 Infiltration des eaux de pluies

Cours urbaines: elles seront traitées en chaussée réservoir. Elles ont pour but d'écarter les débits de pointe de ruissellement en stockant temporairement la pluie dans le corps de la structure.

Si le revêtement de surface est poreux (enrobés drainants, béton poreux ou pavés poreux), les eaux s'infiltreront directement dans la structure. Les eaux stockées sont ensuite évacuées soit par infiltration directe dans le sol support soit par restitution vers un exutoire (par exemple vers la Plaine d'Alleville)

Espaces de stationnement, entrées de garage: Prévoir un revêtement poreux facilitant une infiltration des eaux pluviales dans le sol. Pourront être mis en place des systèmes de bande de roulement, de pavés disjoints enherbés ou encore de pavés filtrants. En plus de favoriser l'infiltration de l'eau, ces matériaux permettent de préserver l'aspect paysager des espaces de stationnement.

Chemins piétons: béton désactivé, stabilisé, sable concassé,

2.2 Régulation des rejets d'eaux pluviales

Les toitures plates seront végétalisées, ce qui permet de réguler efficacement les écoulements des précipitations, en retenant une partie des eaux de pluie.



Envoyé en préfecture le 01/07/2022

Reçu en préfecture le 01/07/2022

Affiché le

SLOW

ID : 045-214502858-20220629-2022270-DE



III. la gestion de l'eau
3. Plan 'Chemin de l'eau'

Envoyé en préfecture le 01/07/2022
Reçu en préfecture le 01/07/2022
Affiché le 
ID : 045-214502858-20220629-2022270-DE



IV. le traitement des limites

1. ENTRE ESPACE PUBLIC ET ESPACE PRIVÉ

- 1.1 Limites entre espace public et espace privé
- 1.2 Portails et portillons

2. ENTRE DEUX ESPACES PRIVÉS

- 2.1 Clôtures et haies vives
- 2.2 Pare-vues

1. Entre espace public et espace privé

OBJECTIFS

Intimiser sans cloisonner, conserver une perméabilité visuelle entre les espaces publics et privés. Assurer une cohérence dans le choix de traitement des limites sur l'ensemble du quartier Soigner la transition entre l'espace public et l'espace privé

1.1 Limites entre espace public et espace privé

La haie: elle devra se composer d'arbustes persistants, d'arbustes rampants, de plantes vivaces, de végétation buissonnante ou encore de petits arbres. Pour une meilleure résistance, une meilleure qualité écologique et un meilleur garnissage, elle sera constituée de plusieurs espèces choisies en fonction du climat, de la nature du sol et de l'orientation, et ne demandant pas un entretien trop important. Les haies feront 1 mètre d'épaisseur minimum, et 1,70 mètres de hauteur maximum.

La clôture accompagnant la haie: elle n'est pas obligatoire mais dans le cas où le constructeur réalise une clôture, elle sera réalisée en serrurerie de qualité (métal perforé ou barreaudage fin vertical métallique), et ne devra pas dépasser 1,70 mètres. Lorsque la parcelle est concernée par la règle du recul planté, la réalisation d'une clôture est déconseillée (sauf lorsque indiqué différemment sur le plan de traitement des limites). Les couleurs seront gris clair/argent RAL 9006 ou RAL 7040 ou acier galvanisé.

Le mur: ce type de clôture sera privilégié sur les voies plus urbaines. Il s'agira d'un mur de 1,70 mètres qui devra être accompagné d'une végétation de type grimpant. Les murs devront être réalisés dans le même matériau que la construction, en maçonnerie ou brique enduite. Lorsque la construction est en recul par rapport à la voie, les limites séparatives seront de la même nature que la limite en bordure de voie.

1.2 Portails et portillons

Les portails et portillons n'excéderont pas 1.70m de hauteur. Ils seront réalisés en bois, ou en grille métallique à l'écriture sobre et sans fioritures (barreaux fins verticaux ou maille rigide métallique double fil). Leurs teintes s'harmoniseront avec les menuiseries de la construction principale. Les couleurs seront gris clair/argent RAL 9006 ou RAL 7040 ou acier galvanisé. L'utilisation du PVC pour les portails et portillons est proscrite.

Les portails en limite de voie au niveau de l'emplacement des places de stationnement privées seront interdits au sein des cours urbaines, et seront évités au sein des venelles et allées résidentielles.

Envoyé en préfecture le 01/07/2022

Reçu en préfecture le 01/07/2022

Affiché le

ID : 045-214502858-20220629-2022270-DE



III. le traitement des limites

2. Entre deux espaces privés

OBJECTIFS

Protéger les espaces extérieurs attenants au logement

Favoriser les clôtures végétales

Assurer une cohérence dans le choix de traitement des limites sur l'ensemble du quartier

2.1 Clôtures et haies vives

Les clôtures seront composées :

- de poteaux carrés bois de section minimum 70mmx70mm, disposés à une distance d'entraxe de 1.50m, et d'une hauteur de 1.80m,
- d'un grillage à maille rectangulaire couleur gris clair/argent RAL 9006 ou RAL 7040 ou acier galvanisé, d'une hauteur de 1.80m.

Ces clôtures seront doublées d'une haie vive d'une hauteur maximum de 1.80m (sauf pour les sujets existants conservés). Elles devront être bien feuillues du bas jusqu'en haut, sur une épaisseur de 0,80 à 1 mètre. La trame de base des haies sera composée de végétaux à feuillage persistant. Pourront s'ajouter ensuite des végétaux à feuillage caduc mais dense, ou encore de petits arbres fruitiers.

Les limites de fond de parcelle seront traitées de la même façon.

Sur l'ensemble de la ZAC, les plantations seront plantées suffisamment hautes et denses dès le début des opérations.

2.2 Pare-vues

Afin de préserver l'intimité de chacun, il sera autorisé la mise en place de pare-vues en limite séparative et en prolongement de l'habitation ; ils auront une hauteur maximum de 1.80m sur une longueur de 2,50m maximum de profondeur, afin d'isoler visuellement des espaces extérieurs en continuité des pièces de vie. Ils pourront être réalisés en maçonnerie enduite, avec un matériau identique à la façade, ou encore en structure métallique légère pouvant servir de support à la végétation.

Envoyé en préfecture le 01/07/2022

Reçu en préfecture le 01/07/2022

Affiché le

ID : 045-214502858-20220629-2022270-DE



V. Prescriptions générales pour l'habitat

1. FORMES URBAINES

- 1.1 Principe de composition des îlots
- 1.2 Implantation et orientation des bâtiments

2. TYPOLOGIES

- 2.1 Typologies d'habitat
- 2.2 Volumétrie

3. ESPACES EXTÉRIEURS

- 3.1 Le recul planté
- 3.2 Les espaces libres et jardins
- 3.3 L'éclairage

4. GESTION DU STATIONNEMENT ET GARAGES

- 4.1 La place de la voiture sur la parcelle
- 4.2 Stationnement mutualisé

5. DOMESTIQUE URBAIN

- 5.1 Les cours urbaines
- 5.2 Les logements collectifs
- 5.3 Les logements individuels

OBJECTIFS

Mettre en place des principes d'implantation permettant de répondre aux exigences environnementales et d'un urbanisme durable

Apporter une richesse morphologique et typologique au sein du quartier

Permettre une évolutivité et une adaptabilité en fonction des besoins futurs

1.1 Principes et composition des îlots

Les cours urbaines: elles offrent de nouveaux espaces extérieurs à l'échelle du voisinage. Elles permettent de proposer une nouvelle gestion du stationnement et le regroupement des espaces annexes au logement (stockage des déchets, local vélo, etc).

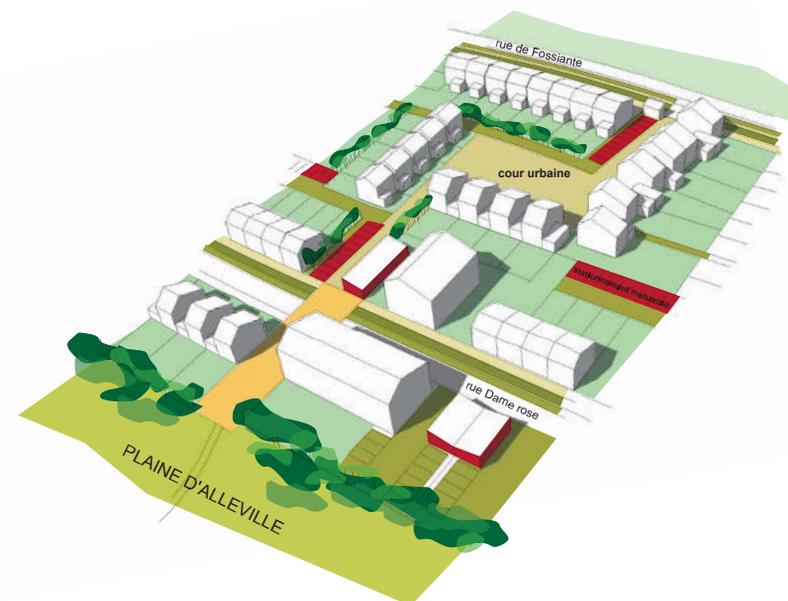
Les lisières de la Plaine d'Alleville: la Plaine d'Alleville est bordée au Nord et au Sud par des logements, qui en structurent ainsi les lisières bâties. Logement individuel en bande et petits collectifs se succèdent et sont disposés de façon à créer des espaces publics de qualité (repères visuels, angles urbains, accueil dans le futur d'équipements publics,...)

Le secteur entrée de quartier : les franges de l'îlot sont constituées par des opérations de logement individuel et de logement collectif, structurant ainsi l'entrée principale du quartier (le triple alignement d'aulnes est d'ailleurs conservé, et intégré dans la composition du tissu urbain). Les lots libres se situent au cœur de l'îlot, le long des allées.

L'îlot de la Grade: Les franges sur les voies principales se constitueront d'opérations de logements individuels en bande, pour trouver en son cœur les lots libres du futur écohomeau.

1.2 Implantation et orientation des bâtiments

L'implantation et l'orientation sont déterminantes dans les déperditions thermiques, les apports solaires, l'éclairage, les possibilités de ventilation naturelle, les vues. Le soleil est recherché l'hiver alors qu'on essaye de s'en protéger l'été: en hiver, la course du soleil est limitée et seules les façades orientées au Sud apportent un complément solaire significatif par rapport aux besoins de chauffage. L'été, la course du soleil est beaucoup plus longue et plus haute. Les façades Est et Ouest font l'objet de surchauffe et devront être équipées de dispositifs de protection.



localisation cours urbaines

2. Typologies

OBJECTIFS

Optimiser les performances énergétiques des constructions

Favoriser la diversité architecturale et typologique au service de la diversité des modes de vie

Intégrer les possibles évolutions du bâti, rendre possible les extensions

2.1 Typologies d'habitat

Diversifier les typologies de logement permet de proposer une offre large, pouvant garantir une mixité sociale, et afin d'éviter un turn over trop important. La «fondation» d'un quartier repose en partie sur la pérennisation de ses habitants... Par ailleurs, la diversité de typologies au sein de la ZAC contribuera à apporter une richesse morphologique d'un point de vue urbain.

2.2 Volumétrie

Les projets participeront par leur architecture à la mise en œuvre des objectifs de haute qualité environnementale, tout en tenant compte des qualités du tissu urbain dans lequel ils s'insèrent. On distinguera les usages et fonctions des espaces par un travail sur l'enveloppe, et les espaces de vie principaux seront à différencier des espaces ne nécessitant pas le même confort thermique, tels que les celliers, balcons, serres, loggias, locaux annexes, circulations dans les logements collectifs (espaces attenants au logement). On recherchera une simplicité d'écriture donnant une lecture claire des usages des espaces et constructions. Par ailleurs, la conception des logements reposera sur 6 principes:

1. **Un concept architectural adapté:** formes compactes, orientation et ouvertures favorables par rapport à la course du soleil, protection par rapport au vent, recherche d'inertie et de tout autre mécanisme permettant de bénéficier du confort d'été,...
2. **Une isolation renforcée de l'enveloppe**
3. **Un traitement spécifique des ponts thermiques**
4. **Une étanchéité à l'air irréprochable**
5. **Une ventilation naturelle et/ou mécanique performante**
6. **Les systèmes de chauffage et d'eau chaude sanitaire:** recours à des systèmes de production d'énergie à très haut rendement et/ou aux énergies renouvelables pour la production de chaleur et en particulier par la production d'eau chaude sanitaire.

Par ailleurs, parce que la qualité urbaine des rues et espaces publics dépend en partie de la qualité architecturale et d'implantation des constructions qui les bordent, l'accent sera mis sur la qualité des espaces de transition public/privé.



V. Prescriptions générales pour l'habitat

Envoyé en préfecture le 01/07/2022
Reçu en préfecture le 01/07/2022
Affiché le 
ID : 045-214502858-20220629-2022270-DE



V. Prescriptions générales pour l'habitat



1.



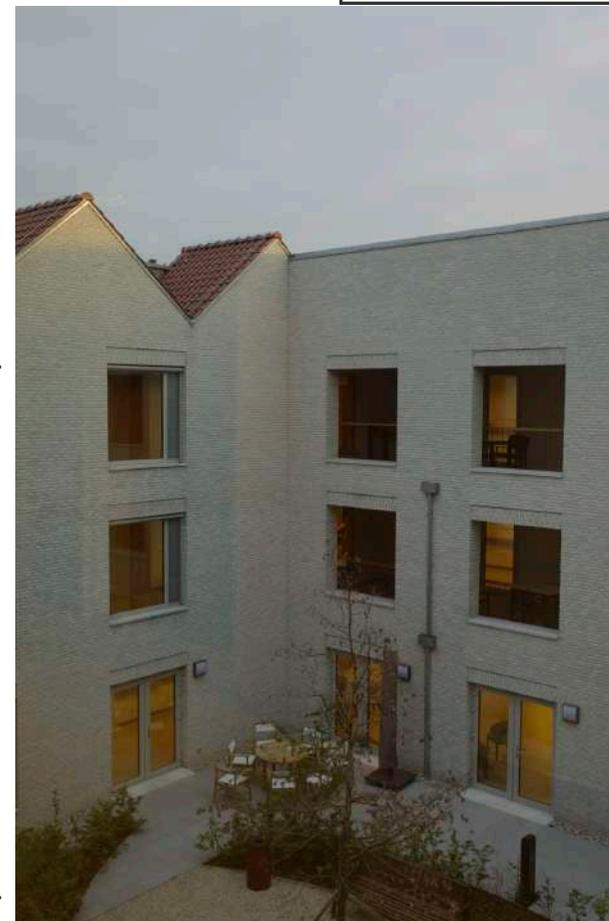
2.



3.



5.



4.



6.



7.

1. Sergisson & Bates, Belgique
2. Brique claire
3. Coeurs d'îlots plantés en pleine terre, Leuven
4. Toitures en pentes ou terrasse
5. Espaces extérieurs généreux
6. In situ Nantes
7. Fabienne Gerin Jean, espace en RDC planté, recul par rapport au façade

3. Les espaces extérieurs

OBJECTIFS

Assurer une transition de qualité entre l'espace public et l'espace du logement

Offrir un espace extérieur privé à tous

Assurer le maintien de la biodiversité

3.1 Le recul planté

Le recul planté représente un espace de transition entre le volume principal du logement et l'espace public. Il permet de structurer les abords des voies, de gérer le stationnement privatif (extérieur), de garantir une réponse qualitative dans la gestion de l'articulation espace public/espace privé, et d'assurer une continuité d'écriture entre différentes opérations au sein de la ZAC. La construction de volumes de garage clos y est proscrite. Le recul planté devra obligatoirement être traité de façon à minimiser l'imperméabilisation du sol.

Pour les logements individuels: un arbre devra y être planté

Pour les logements collectifs: au moins trois arbres devront y être plantés

3.2 Les jardins et terrasses

Les jardins seront traités en gazon, agrémentés d'arbres tiges, massifs et grimpants. On pourra préserver les éléments existants en fonction de leur situation par rapport à l'implantation des constructions.

Au sein des opérations d'habitat, les terrasses se positionnent dans le prolongement des logements des rez-de-chaussées. L'utilisation d'un platelage bois est préconisé; on veillera par ailleurs à utiliser des sections fines (environ 5 cm) d'un bois d'origine locale et d'assembler différentes lames de bois de telle sorte à créer un effet antidérapant. Les dalles béton, format 40X40 ou 50X50 posée sur lit de sable, d'aspect lisse peuvent également être autorisées.

3.3 L'éclairage (dans le cadre de logements groupés et logements collectifs)

L'éclairage doit renforcer la lisibilité des espaces d'accès aux entrées et des différentes fonctions accompagnant les logements. Il sera autant que possible suspendu, intégré au bâtiment. On veillera à positionner les systèmes d'éclairage de façon à ne créer aucune gêne pour les riverains, de ne pas sur-éclairer les espaces, et de ne pas éclairer vers le ciel. Il s'agira de proposer des solutions les plus adéquates à la situation en veillant à mettre en oeuvre des systèmes économes. Le niveau d'éclairage sera minimum pour assurer la sécurité, la lisibilité, la praticabilité des espaces.



Envoyé en préfecture le 01/07/2022

Reçu en préfecture le 01/07/2022

Affiché le

SLO

ID : 045-214502858-20220629-2022270-DE



4. Gestion du stationnement et garages

OBJECTIFS

Tendre vers une plus grande utilisation des modes de transports doux
Minimiser l'impact visuel de la voiture et assurer un traitement qualitatif des espaces liés au stationnement
Offrir plus d'espace aux habitants sur leur parcelle en mettant en place le système du stationnement mutualisé.

4.1 La place de la voiture sur la parcelle

Garage intégré à la construction principale: lorsque le garage est accolé à l'habitation ou inclus dans la volumétrie du bâti, une attention particulière devra être portée à l'intégration de la porte de garage dans la façade (teinte et matériau).

Volume secondaire: lorsque le garage est traité comme une construction annexe, il sera réalisé dans les mêmes matériaux que la construction principale ou en bois. Dans ce cas, la structure sera support de végétation grimpante. Il aura une toiture plate pouvant être végétalisée ou monopente. Sa hauteur est fixée à 3,50 mètres maximum.

La deuxième place: peut être couverte ou non d'une structure légère type carport, en bois, ou en maçonnerie enduite, en cohérence avec la construction principale. La hauteur des structures légères est fixée à 3,50 mètres maximum. La toiture sera plate ou monopente et devra être obligatoirement traitée en revêtement favorisant l'infiltration des eaux pluviales, elle sera de préférence végétalisée.

4.2 Le stationnement mutualisé pour les opérations groupées

Au niveau des cours urbaines (cours communes) si une seconde place de stationnement est demandée, elle pourra être située dans la cour commune. Les permis de construire déposés dans ce cadre devront adjoindre le règlement de cour commune défini par l'opérateur.
Le stationnement pourra être couvert ou non, avec une structure légère en bois ou métallique style carport. Cette structure pourra être support de végétation grimpante.

La réalisation de boxes est proscrite lorsque le stationnement est en contact direct avec l'espace public. Sinon, ils seront réalisés en maçonnerie enduite ou en bois. La toiture sera plate pouvant être végétalisée, ou monopente.



Envoyé en préfecture le 01/07/2022

Reçu en préfecture le 01/07/2022

Affiché le

ID : 045-214502858-20220629-2022270-DE



5. Domestique urbain

Domestique urbain = stockage des déchets, stationnement des vélos, boîtes aux lettres, coffrets techniques, etc.

OBJECTIFS

Donner une qualité d'usage et architecturale à ces fonctions et espaces

Mutualiser le plus possible ces fonctions qui n'ont pas nécessité d'être obligatoirement intégrées au logement

5.1 Les cours urbaines

Le stockage des déchets et les boîtes aux lettres seront regroupés au niveau des poches de stationnement mutualisé, à l'entrée des cours.

Un parking à vélos pourra être réalisé, au sein des cours, ou associés aux poches de stationnement. Il pourra être couvert ou non, dans le même esprit que le stationnement couvert.

Les coffrets techniques seront soit intégrés à un muret, soit intégrés à la façade (suivant accord des gestionnaires de réseaux).

5.2 Les logements collectifs

Les différents fonctions seront le plus possible regroupées au niveau des poches de stationnement. Si les locaux sont intégrés à la construction principale, ils bénéficieront de la lumière naturelle, et devront être traités avec le même soin que les espaces collectifs (entrées, distribution des logements).

Un espace destiné au stockage des déchets en attente de collecte devra être aménagé sur la parcelle, en limite du domaine public. Cet espace d'une surface minimale de 1,85m par 0.9m s'implantera dans la continuité du muret. Il pourra être clos côté parcelle privée. **Cette aire de présentation ne doit pas être utilisée comme une aire de stockage permanent du bac.** Celui-ci doit être ensuite stocké au sein du volume construit (garage, cellier,...).

5.3 Les logements individuels

Les coffrets techniques et boîtes aux lettres seront intégrés dans un muret, soit intégrés à la façade lorsque la construction est à l'alignement.

Les constructions annexes devront s'harmoniser avec la construction principale en utilisant le même langage architectural. Elles pourront également être revêtues d'un bardage en bois.



Envoyé en préfecture le 01/07/2022

Reçu en préfecture le 01/07/2022

Affiché le

ID : 045-214502858-20220629-2022270-DE

pk vélos Copenhague



VI. Prescriptions particulières pour les opérations groupées et l'habitat individuel

Envoyé en préfecture le 01/07/2022

Reçu en préfecture le 01/07/2022

Affiché le



ID : 045-214502858-20220629-2022270-DE

1. IMPLANTATION ET NIVELLEMENT

2. VOLUMÉTRIE ET TOITURE

3. TRAITEMENT DES FAÇADES - MATÉRIAUX

4. CLÔTURES ET REcul PLANTÉ

1. Implantation et nivellement

Ces règles viennent en complément du règlement du Plan Local d'Urbanisme Métropolitain 1AU3.1 (implantation de constructions par rapport aux voies et emprises publiques), 1AU3.2 (implantation des constructions par rapport aux limites séparatives), 1AU3.3 (implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété).

Gestion des niveaux finis de la dalle de RDC du bâtiment et de son terrain :

La cote de niveau fini de la dalle de RDC de chaque logement ne doit pas être inférieure à la cote ngf de la voirie. Des adaptations de cette règle sont possibles.

Elles sont soumises à l'accord de l'équipe de suivi des projets sur la ZAC. (architecte coordonateur - atelier patrick bertrand et bureau d'étude VRD -Infraservices).

De même, une implantation du niveau fini de la dalle de RDC du bâtiment en surélévation sur une butte de terre est proscrite.

Les volumes de terres excédentaires (terre de déblais) générés par la construction des bâtiments doivent être évacués des parcelles et en aucun cas régalés sur la surface du terrain.

Des adaptations du nivellement des parcelles peuvent être exigées en fonction de celui des projets riverains, pour un raccordement correct du niveau des clôtures entre elles et aux espaces publics mitoyens et voiries si besoin.

Intégration des principes bio climatiques (apports solaires) dans la conception du plan masse :

Chaque construction devra impérativement s'inscrire dans la zone constructible figurant au plan de référence constructibilité et dans le respect du règlement du PLUM.

L'emprise de la zone constructible a été réfléchi pour encourager une organisation du projet qui facilite des implantations bâties orientées préférentiellement selon une orientation Nord / Sud, favorable à la valorisation des apports gratuits en lumière et en chaleur.

Une évaluation des conditions de confort du plan masse sera réalisée (droit à la lumière, sensation thermique, vent).

Le végétal est un élément important dans la maîtrise de la radiation solaire et des températures.

Pour les parcelles orientées Est Ouest (îlot E6 en particulier), il serait souhaitable que les constructions futures soient implantées en limite nord afin de dégager une terrasse et des apports solaires au Sud pour un gain d'énergie en solaire passif .

2. Volumétrie et toiture

type de toiture autorisée (bâtiments principaux, hormis abris et édicules domestique urbain) : double pente, monopente et plate

détails de toiture autorisés :

La mise en oeuvre des détails de toiture destinés à rapporter de la lumière pour une utilisation des combles devra être contemporaine, sans mise en oeuvre de type pastiche.

matériaux de toitures :

La tuile, le zinc, l'ardoise naturelle, les bacs «métalliques» à joint debout type Stylinov sont autorisés.

Des matériaux différents pourront être autorisés pour les toitures des bâtiments annexes.

couleurs des matériaux de toiture :

La couleur sera celle des matériaux, le gris pour l'ardoise, le gris pour le zinc et les bacs «métalliques» à joint debout.

harmonisation des projets mitoyens :

Des adaptations du projet de construction, concernant la volumétrie et les toitures, peuvent être exigées en fonction des projets développés sur les lots mitoyens libres.



architectes S333 - ouvertures de type velux dans le toit, traitées de manière contemporaine, Belgique

VI. Prescriptions particulières pour les opérations groupées et l'habitat individuel

Envoyé en préfecture le 01/07/2022

Reçu en préfecture le 01/07/2022

Affiché le

SLO

ID : 045-214502858-20220629-2022270-DE

Les Toitures

La définition des toitures est indissociable de la cohérence volumétrique et architecturale des édifices et constitue une partie importante du travail de conception.

Les toitures des bâtiments plus bas, devront être particulièrement travaillées. Elles constituent une 5ème façade, vu des bâtiments plus hauts. Le caractère paysager et d'usage de ces surfaces est à privilégier : terrasses accessibles, toitures végétalisées...

Les dispositifs techniques devront être intégrés à l'architecture du bâtiment dans un traitement qualitatif et invisibles depuis d'autres logements. La conception de la toiture devra être en lien avec d'autres paramètres du projet : stockage des eaux de pluies, intégration des panneaux solaires...

Les toitures terrasses

Les toitures terrasses seront réalisées en dalle sur plot ou caillebotis. Les garde-corps de sécurité situés sur les toitures terrasses devront être étudiés attentivement et si possible être intégrés dans la volumétrie en réalisant par exemple un acrotère sur saillant haut ou un acrotère surmontée d'une lisse.

Ces éléments devront être représentés au permis de construire.

Les toitures végétalisées

Le projet d'aménagement, de par l'imperméabilisation d'une partie de la zone, induit une augmentation des débits et des volumes d'eau ruisselés par rapport à la situation existante. Une gestion quantitative et qualitative des eaux pluviales (EP) est donc nécessaire.

Afin de limiter les rejets à l'aval, les EP seront gérées à la parcelle pour les pluies allant jusqu'à une période de retour de 10 ans avec un débit de fuite nul. Les espaces verts prévus offriront la surface nécessaire pour gérer et cacement ces eaux de ruissellement.

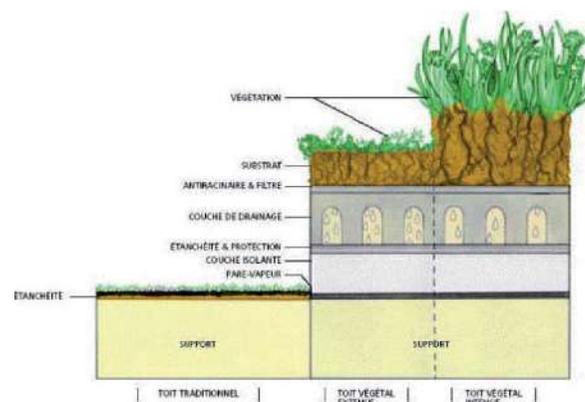
Les toits représentant une grande partie des surfaces imperméables dans les zones urbaines, les toitures végétalisées ont potentiellement un rôle majeur à jouer dans la diminution de la quantité des eaux de pluies qui ruisselle de ces surfaces.

La capacité et le stockage des toits végétalisés devront permettre une réduction significative des eaux de ruissellement.



architecte P.Bertrand, Villa urbaine durable à Ivry sur Seine

Les toitures réservoirs permettent de stocker provisoirement l'eau de pluie, avant de la restituer à un débit régulé.



De même, les toitures végétalisées accumulent l'eau dont une partie est utilisée par les plantes, une autre est évaporée et une autre évacuée par les canalisations avec un retard favorisant le bon écoulement

3. Traitement des façades - Matériaux

Traitement des façades - Matériaux

Ces règles viennent en complément du cahier communal de Saint Jean de la Ruelle - Plan Local d'Urbanisme Métropolitain (aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords).

Une image contemporaine sera recherchée dans le traitement des façades.

Les volumétries, les compositions de façades et les teintes seront sobres, harmonieuses et cohérentes entre elles.

Matériaux et couleurs

La (ou les) façades principales donnant sur l'espace public seront réalisées entièrement avec des matériaux de type naturel : la brique ou le bois, ou avec un mélange des deux.

Des parties de façades en enduit pourront être autorisées, sous réserve de l'accord de l'architecte urbaniste de la ZAC.

Les matériaux composites bois ciment pourront être autorisés, sous réserve de l'accord de l'architecte urbaniste de la ZAC.

L'emploi de plusieurs teintes ou matériaux sur chaque parcelle est autorisé. Ce nombre comprend les teintes ou matériaux de la construction, des menuiseries, du garage, du portillon et du portail.

Les différents volumes des bâtiments devront être traités en matériaux durables et faciles d'entretien. Ils devront avoir des qualités d'aspect satisfaisant : ils devront être pérennes, non salissants et satisfaire notamment aux recommandations et labels environnementaux en vigueur.

Les matériaux destinés à être recouverts ne devront pas rester apparents : parpaings, briques, isolant, béton cellulaire, tôle, ...



architecte J P. Watel - logements en brique à Cergy Pontoise



architectes Jean et Aline Harari - logements brique et bois Chanteloup



architectes Jean et Aline Harari - logements à Chanteloup en Brie

VI. Prescriptions particulières pour les opérations groupées et l'habitat individuel

Des dispositifs de protection des façades contre les salissures, issues du ruissellement de l'eau devront être mis en place : bavettes, couvertines, goutte d'eau, ... Ces éléments doivent être précisés pour les appuis de fenêtres, les auvents et débords de toiture.

Matériaux pour les gouttières et les descentes d'eaux pluviales : zinc ou acier galvanisé. Le PVC est proscrit.

Matériaux pour les menuiseries extérieures : bois, mixte bois-alu, acier peint RAL 9006 ou RAL7040.

Envoyé en préfecture le 01/07/2022

Reçu en préfecture le 01/07/2022

Affiché le

SLO

ID : 045-214502858-20220629-2022270-DE



architecte Bedaux De Brouwer



Proctor and Matthews Architects

4. Clôtures et recul planté

Ces règles viennent en complément du cahier communal de Saint Jean de la Ruelle - Plan Local d'Urbanisme Métropolitain, (aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords).

Clôture en limite de voies

La clôture en limite de voie est obligatoire pour les lots libres destinés à recevoir une habitation unifamiliale.

Type de clôtures

Trois types de clôtures sont autorisés :

- clôture métallique, réalisée avec un barreaudage fin vertical ou maille rigide double fil.
- clôture métallique sur muret, réalisée avec un barreaudage fin vertical. - clôture bois sans muret.

Couleur et hauteur des clôtures

Les couleurs seront gris clair/argent RAL 9006 ou RAL 7040 ou acier galvanisé.

Les clôtures ne devront pas dépasser 1,70 mètres.

Les clôtures seront dessinées dans le permis de construire et clairement identifiables sur les plans.

Dans le cas de réalisation en contrat de Construction de Maison Individuelle (CMI) , elles feront parties du projet de construction et seront livrées avec les bâtiments. Leur réalisation ne sera en aucun cas laissée à la charge des acquéreurs.

Les clôtures seront doublées, coté privé, d'une haie basse (maximum 1,70 mètre de haut), en port libre (voir chapitre III traitement des limites).

Recul planté en bordure de voie

Le retrait planté (5,50 m) représente un espace de transition entre le volume principal du logement et l'espace public. Il permet de structurer les abords des voies, de gérer le stationnement privatif (extérieur), de garantir une réponse qualitative dans la gestion de l'articulation espace public/ espace privé, et d'assurer une continuité d'écriture entre différentes opérations au sein de la ZAC. La construction de volumes de garage clos y est proscrite, et il devra obligatoirement être traité de façon à minimiser l'imperméabilisation du sol.

On peut planter, coté parcelle privée, une haie ou des massifs composées de vivaces, arbustes, petits arbres, complétée d'un engazonnement.

Pour les logements individuels : un arbre minimum devra y être planté

VI. Prescriptions particulières pour les opérations groupées et l'habitat individuel

Clôtures en limite latérale et en fond de parcelle (entre deux espaces privés)

Elles seront de type grillage soudé ou maillé d'une hauteur maximale de 2,00 m en limite latérale et 2 mètres en fond de parcelle.

Elles seront doublées de part et d'autre d'une haie de type champêtre, en port libre (voir chapitre 3.11 prescriptions paysagères).

Leurs couleurs seront gris clair/argent RAL 9006 ou RAL 7040 ou acier galvanisé.

Portails et portillons

Les portails et portillons seront de même hauteur que la clôture.

Ils seront réalisés en bois, ou en grille métallique à l'écriture sobre et sans fioritures, dans le style de la clôture.

Leurs teintes s'harmoniseront avec les menuiseries de la construction principale et de la clôture.

L'utilisation du PVC pour les portails et portillons est proscrite.

Leurs couleurs seront gris clair/argent RAL 9006 ou RAL 7040 ou acier galvanisé.

Pare-vue

Afin de préserver l'intimité, il sera autorisé la mise en place de pare-vues en limite séparative et en prolongement de l'habitation ; ils auront une hauteur maximum de 1.80 m sur une longueur de 3 m maximum de profondeur, afin d'isoler visuellement les espaces extérieurs en continuité des pièces de vie. Ils pourront être réalisés en maçonnerie enduite, en panneaux bois, avec un matériau identique à la façade, ou encore en structure légère métallique pouvant servir de support à la végétation.

exemple de clôture et de haie champêtre

Envoyé en préfecture le 01/07/2022

Reçu en préfecture le 01/07/2022

Affiché le

SLO

ID : 045-214502858-20220629-2022270-DE



exemple de clôture à maille rigide double fil - Breda



exemple de clôture à Tourcoing - P. Dubus architecte



VII. Prescriptions particulières pour les opérations de logements collectifs

Envoyé en préfecture le 01/07/2022
Reçu en préfecture le 01/07/2022
Affiché le 
ID : 045-214502858-20220629-2022270-DE

LOGEMENTS COLLECTIFS

- 6.1 Volumes et Principe général des façades et toitures
- 6.2 Organisation des logements
- 6.3 Les halls d'entrée et les accès, usages collectifs
- 6.4 Lumière naturelle
- 6.5 Portail et Clôtures

Logements collectifs

OBJECTIFS

Optimiser les performances énergétiques des constructions

Favoriser la diversité architecturale et typologique au service de la diversité des modes de vie

Intégrer les possibles évolutions du bâti, rendre possible les extensions

6.1 Volumes et Principe général des façades et toitures

Les variations de hauteur permettront une diversité dans l'épannelage, tout en gardant une certaine sobriété.

Les façades principales donnant sur l'espace public seront en matériaux pérennes, briques ou autres matériaux minéraux.

Les façades totalement vitrées et murs rideaux sont proscrits.

Des occultants extérieurs seront systématiquement posés sur les parties de façade nécessitant de larges ouvertures.

Si les toitures sont en terrasse, elles devront être végétalisées. Elles pourront être assurées le rôle de réservoirs s'il est nécessaire de trouver des surfaces de rétention d'eau en dehors des jardins en cœur d'îlot.

Les toitures participeront au système de récupération de l'eau ou de leur tamponnage : toitures réservoirs ou plantées en totalité, aucune solution partielle ne sera acceptée...

Les toitures à pentes simples doubles ou autres avec noues, récupéreront leurs eaux par le biais de chénaux, descentes ainsi que boîtes à eaux placées à l'extérieur du bâtiment.

Ces chénaux et descentes, boîtes à eaux, seront dessinés en zinc et soumis à l'approbation de l'architecte coordonnateur de la ZAC. Le PVC est proscrit.



Envoyé en préfecture le 01/07/2022

Reçu en préfecture le 01/07/2022

Affiché le

SLO

ID : 045-214502858-20220629-2022270-DE



6.2 Organisation des logements

Les logements devront avoir une cohérence d'orientation entre les pièces de vie à l'Ouest et au Sud et des pièces humides plutôt côté Nord. Les chambres orientées Nord sont à éviter, sauf exception argumentée.

Les logements devront avoir un minimum de deux orientations et seront de préférence traversants.

Les logements mono-orientés Nord seront proscrits. Aucun studio ne pourra être au Nord. Il ne pourra pas y avoir plus d'une chambre au Nord par logement.

Les logements offriront une partition jour/nuit.

Toutes les pièces seront ventilées et éclairées naturellement, avec la possibilité d'ouvrir une fenêtre.

La possibilité de séparer la cuisine à partir du T3 et pour 30 % des T3 minimum est requise.

Un espace extérieur privatif est requis pour chaque logement (balcon, terrasse, loggia), de 10 % de la SDP moyenne par logement avec un minimum de 9 m².

Cette surface sera allouée à des celliers, terrasses, paliers, vérandas ou loggias, et ne sera pas nécessairement chauffée quand elle est close.

Les celliers peuvent être des espaces sans fenêtre mais naturellement ventilés (par un claustra par exemple), ce qui est utile à la conservation des légumes et produits frais.

VII. Prescriptions particulières pour les opérations de logements collectifs

Envoyé en préfecture le 01/07/2022

Reçu en préfecture le 01/07/2022

Affiché le

SLO

ID : 045-214502858-20220629-2022270-DE

6.3 Les halls d'entrée et les accès, usages collectifs

Les halls d'entrée des logements seront disposés du côté de l'espace public.

On pourra proposer une individualisation des accès, soit en RDC, soit dans les typologies de logements intermédiaires.

Les logements collectifs devront offrir des espaces de distribution généreux afin de favoriser les relations sociales et la dimension collective des usages.

Les halls d'entrée seront éclairés naturellement, hauts sous plafonds, et seront des lieux conviviaux, qui s'accompagneront des espaces annexes tels que :

- les locaux vélos-poussettes,
- un espace généreux pour les boîtes aux lettres,
- des accès directs sur les jardins intérieurs,
- un espace pour s'asseoir.

Les bâtiments auront un maximum de 5 logements par palier.

Les paliers seront éclairés naturellement.

6.4 Lumière naturelle

Les bâtiments devront offrir un éclairage naturel dans les espaces communs (halls d'entrée, paliers, cages d'escaliers, locaux vélos poussettes, etc.) de manière à favoriser des apports solaires gratuits.



VII. Prescriptions particulières pour les opérations de logements collectifs

Envoyé en préfecture le 01/07/2022

Reçu en préfecture le 01/07/2022

Affiché le

SLO

ID : 045-214502858-20220629-2022270-DE

6.5 Portail et Clôtures

Les clôtures périphériques devront être de qualité et dessinées en relation avec l'architecture, Un décollement de 15 à 20 cm entre la base de la serrurerie et le niveau du sol ou l'arase supérieure de la maçonnerie est demandé sur tout le linéaire des clôtures, de façon à laisser possible la circulation de la petite faune (domestique et sauvage).

Les pieds de clôtures seront traités de manière qualitative (éviter les platines et boulonnages visibles sur maçonnerie).

La base maçonnée sur laquelle sera fixée la clôture sera la plus basse possible, et sera traitée de manière qualitative (pas de parpaings peints, ou d'enduit non durable), comme un béton coffré coloré dans la masse, ou tout autre finition durable.

Les clôtures donnant sur l'espace public seront à maille rigide double fils.

La couleur des clôtures sera gris RAL 9006 ou RAL 7040 ou acier galvanisé.

Le noir pourra être autorisé sous réserve de l'avis de l'architecte coordonateur de la ZAC.

Les clôtures devront au maximum être doublées de haies vives (palettes du secteur logement), de banquettes végétales épaisses et variées.

La hauteur de la clôture est $h=2.00m$ maximum en mitoyenneté.

La hauteur de la clôture est $h=1.70m$ en limite d'espace public.



VIII. Prescriptions générales pour l'activité

Envoyé en préfecture le 01/07/2022

Reçu en préfecture le 01/07/2022

Affiché le



ID : 045-214502858-20220629-2022270-DE

VIII. Prescriptions générales pour l'activité

OBJECTIFS

Optimiser les performances énergétiques des constructions
Favoriser la diversité architecturale et typologique
Intégrer les possibles évolutions du bâti, rendre possible les extensions

Esprit général et ambiances

Un parc d'activité noyé dans la végétation

L'ensemble des parcelles occupées par de l'activité, en bordure de la Rocade, devront offrir un aspect arboré, jardiné et paysager. L'idée de référence est un parc d'activités noyé dans une végétation de vocabulaire champêtre (sauvage) et peu ornementale.

Positionnement dans la parcelle, ventilation naturelle urbaine, îlot de chaleur

Les bâtiments d'activités se placeront systématiquement en retrait des clôtures paysagères, côté rue avec un recul d'au-moins 3 m.

Ces retraits correspondent à l'épaisseur minimale des haies variées plantées à l'arrière des clôtures.

Cette clôture épaisse et paysagère devra être entretenue, un passage à l'arrière devra permettre son accès.

Le positionnement des bâtiments permettra de dissimuler les containers d'ordures et placera en coeur d'îlots les espaces de stationnement.

Les entrées piétonnes dans les bâtiments pourront se faire directement depuis la rue par des portillons en traversant la haie, l'entrée des voitures et livraisons camions se fera par une seule entrée visible et perpendiculaire à la rue de desserte afin d'assurer le maximum de sécurité, les aires de desserte se trouveront également en coeur d'îlot.

La hauteur maximale des bâtiments sera de 12 m.

Envoyé en préfecture le 01/07/2022

Reçu en préfecture le 01/07/2022

Affiché le

SLOW

ID : 045-214502858-20220629-2022270-DE



VIII. Prescriptions générales pour l'activité

Les baies et fenêtres seront systématiquement occultées par des claustras protégeant les rayonnements directs et assurant de meilleures performances en confort d'été.

Traitement des limites

Les parcelles d'activités seront bordées par une clôture sur rue et en limite d'emprises publiques en serrurerie barreaudée dessinée d'une hauteur maximale de 1.70m.

Entre deux parcelles d'activités et en limites séparatives, la clôture sera ajourée et pourra être constituée de panneaux électrosoudés de couleur neutre (gris argent), d'une hauteur maximale de 2,00 m.

Le noir, le blanc et les couleurs trop vives sont proscrites.

Une garde au sol de 15-20 cm doit être laissée libre pour permettre le passage de la petite faune.

Dans tous les cas, les clôtures sont systématiquement doublées d'une haie champêtre épaisse et variée, dont la composition peut être prise dans les palettes végétales jointe.

Les haies purement ornementales et/ou monospécifiques sont proscrites.

Envoyé en préfecture le 01/07/2022

Reçu en préfecture le 01/07/2022

Affiché le

SLO

ID : 045-214502858-20220629-2022270-DE

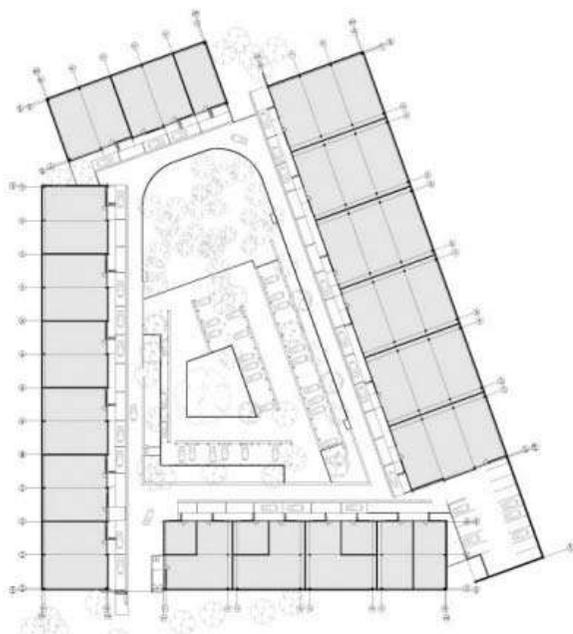


Cité artisanale à Valbonne (06)

maître d'oeuvre: COMTE & VOLLENWEIDER architectes NAVARRO paysagistes

4 500 m2 SHON - 130 places de stationnement
(lots de 50 m2 à 300 m2)

VIII. Prescriptions générales pour l'activité



VIII. Prescriptions générales pour l'activité

Zone d'Activités Économiques à Gignac (34)

Aménagement de la ZAE

Construction des locaux pour la Communauté de Communes de la Vallée de l'Hérault

maître d'oeuvre: N+B architectes NAVARRO paysagistes

4 450 m2 SHON



Traitement des façades - matériaux

Ces règles viennent en complément du règlement du Cahier Communal
Une image contemporaine sera recherchée dans le traitement des façades.

Les volumétries, les compositions de façades et les teintes seront sobres, harmonieuses et cohérentes entre elles.

matériaux et couleurs

La (ou les) façades principales donnant sur l'espace public seront réalisées pour partie avec des matériaux de type naturel : la brique ou le bois, ou avec un mélange des deux.

Les matériaux composites bois ciment pourront être autorisés, sous réserve de l'accord de l'architecte urbaniste de la ZAC.

L'emploi de plusieurs teintes ou matériaux sur chaque parcelle est autorisé. La couleur des clôtures et de la zinguerie sera le RAL 9006 ou RAL 7040 ou acier galvanisé. Les différents volumes des bâtiments devront être traités en matériaux durables et faciles d'entretien. Ils devront avoir des qualités d'aspect satisfaisant : ils devront être pérennes, non salissants et satisfaire notamment aux recommandations et labels environnementaux en vigueur.

Les matériaux destinés à être recouverts ne devront pas rester apparents .

Des dispositifs de protection des façades contre les salissures, issues du ruissellement de l'eau devront être mis en place : bavettes, couvertines, goutte d'eau, ... Ces éléments doivent être précisés pour les appuis de fenêtres, les auvents et débords de toiture.

Matériaux pour les gouttières et les descentes d'eaux pluviales : zinc, acier teinté RAL9006 ou acier galvanisé. Le PVC est proscrit.

Matériaux pour les menuiseries extérieures : bois, mixte bois-alu, acier RAL 9006 ou RAL 7040.

Volumétrie et toitures

pour les opérations d'activités :

Ces règles viennent en complément de l'annexe 4.3.1 plan des hauteurs du PLUM (hauteur maximale des constructions)

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant, jusqu'au sommet du bâtiment.

Hauteur définie : 12 mètres maximum.

Type de toitures autorisées : double pente et monopente

Matériaux de toitures :

Les bacs aciers types Stylinov, le zinc, l'ardoise naturelle et artificielle sont autorisés.

Les toitures végétalisées pour les toitures terrasses.

Des matériaux différents pourront être autorisés pour les toitures des bâtiments annexes.

Couleurs des matériaux de toiture :

On préférera des bacs de couleur blanche pour remédier aux îlots de chaleur.

Principe général des façades et des toitures

- Les façades sont en matériaux pérennes.
- les façades vitrées totalement sans occultants extérieurs et murs rideaux sont proscrits
- des occultants extérieurs seront systématiquement posés sur les parties de façade nécessitant de larges ouvertures.
- Les bâtiments devront offrir un éclairage naturel dans les espaces communs (halls d'entrée, cages d'escaliers de manière à se favoriser des apports solaires gratuits.

Matériaux et ressources, Environnement

Tous matériaux choisis devront avoir une empreinte carbone minimum ou tendant vers zéro, on favorisera la provenance locale ou européenne des matériaux, on préférera des matériaux isolants thermique ou acoustiques simples, biosourcés pérennes plutôt que des complexes isolants complexes, utilisant des dérivés du pétrole.

les couleurs choisies seront claires pour éviter un forçage radiatif important, les toitures si elles sont en terrasse seront plantées, si elles sont à double pentes seront de couleur claire.

- Les sous basements seront en béton matricé, brique, pierre, ajourés ou un autre matériau minéral résistant.
- Les façades seront minérales en brique, en béton, bois pré-grisaille ou peint, le bois brut ou non traité est proscrit.
- Les serrureries seront en acier peint RAL 9006 ou RAL 7040 ou galvanisé pour les garde-corps. le PVC est proscrit.



Espaces extérieurs végétalisés

Les arbres existants sur les parcelles devront faire l'objet d'un diagnostic phytosanitaire et seront conservés le plus possible.

Concernant les parcelles attenantes à la rocade, les clôtures seront accompagnées d'une lisière arborée épaisse et étagée (arbustes, arbrisseaux et arbres).

Les surfaces d'espaces verts seront traitées en creux et connectées les unes aux autres de manière à retenir, répartir, traiter, valoriser les eaux de pluie à ciel ouvert et garantir une meilleure hydromorphie des sols plantés.

Les arbres devront être plantés en quantités suffisantes pour ombrager à terme tous les parkings, et rythmer les circulations motorisées (au-moins un arbre tous les 6 mètres). Voir palettes végétales du secteur activités.

Le sol de l'îlot sera en pleine terre soit en pavés filtrants,

La rétention d'eau à la parcelle se fera sur l'îlot dans des noues à ciel ouvert et paysagères.

Les cheminements piétons seuls seront minéralisés et de taille minimal PMR, soit 1.40 m.

Stationnement

Les aires de stationnement, de circulation, de giration et de livraison devront être dimensionnées pour répondre au fonctionnement optimal des installations. Elles ne devront pas être surdimensionnées afin d'éviter une trop forte imperméabilisation de la parcelle.

Une évaluation de l'usage devra être estimée et validée par l'équipe de MOE urbaine. Seules les aires de stationnement à usage peu intensif ou temporaire devront être traitées de manière non étanche (pavés à joints creux, enherbés, ou tout autre dispositif semi-perméable).

À partir de 10 places de stationnement aériennes non couvertes, 50% d'entre elles doit être rendu perméable.

Les allées (largeur 5 à 6 m max.) desservant les places de stationnements pourront être traitées en enrobé, mais les places situées de part d'autre des allées seront en pavés à joints ouverts et filtrants (minéraux). Entre les rangées de places de parkings seront aménagées des noues filtrantes végétalisées de vivaces et d'arbustes pris dans

les palettes végétales de la ZAC.

Dans ces noues, et au moins toutes les 5 places, un arbre de haut jet ou une cépée haute devra être planté (taille minimale 18/20 ou 300/350).

Aires de stockage

Les aires de stockages seront situées soit en arrière des lots, soit latéralement au bâtiment par rapport aux façades sur rue.

Elles pourront être réalisées en limite d'espaces publics latéraux (jamais en façade sur rue), derrière une clôture et suivant une disposition qui devra être clairement détaillée dans le permis de construire.

Dans tous les cas, elles devront être dissimulées derrière des écrans visuels dont la hauteur sera proportionnelle à la hauteur des éléments stockés. Les éléments stockés ne devant jamais dépasser l'égout du toit des bâtiments environnant

Gestion des eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales devra être conforme aux dispositifs préconisés pour l'ensemble de la ZAC.

Le dimensionnement des ouvrages de stockage et leur débit correspondent à une occurrence centennale.

-les toitures participeront au système de récupération de l'eau ou de leur tamponnage : reservoirs ou plantées...

- les toitures à pentes simples doubles ou autre avec noues récupéreront leur eaux par le biais de chéneaux, descentes ainsi que des boites à eaux placés à l'extérieur du bâtiment. Ces chéneaux, descentes et boites à eaux seront dessinées en zinc et soumises à l'approbation de l'architecte coordonateur, le PVC est proscrit.

- La collecte des eaux de pluies sera systématique pour arroser les espaces libres.

la gestion de l'eau se fera :

- soit à ciel ouvert et participera à l'aménagement du coeur d'îlot.

- soit sous forme de massif drainant sous réserve que les espaces libres puissent être abondamment plantés.

EXEMPLES DE JARDINS INFILTRANTS



PRINCIPE DE GESTION DES EAUX PLUVIALES

Il convient donc de :

- favoriser une gestion gravitaire des eaux pluviales (stockage et rejet)
- stocker le plus possible l'eau à ciel ouvert (toitures, espaces verts)
- mettre à profit la présence de l'eau dans des espaces plantés
- favoriser l'infiltration
- mettre en place le plus possible de matériaux perméables et infiltrants

Minimiser les ouvrages de stockage et bassins enterrés ou en infrastructure.

Le traitement des EP se fait à la parcelle. La surverse des ouvrages, si celle-ci est nécessaire, sera calculée en concertation avec la MOE des espaces publics.

Principes VRD, raccordement aux ouvrages et réseaux

Accès au lot

Les points d'accès piétons et véhicules sont prélocalisés dans les fiches de lot, et font l'objet d'ajustements lors des réunions de coordination avec l'aménageur. L'implantation des accès ne devra pas contraindre les qualités d'usages, architecturales et paysagères des espaces publics. Des accès seront facilement identifiables et hiérarchisés. On distinguera l'accès principal à la résidence (au lot) des accès secondaires ; l'objectif étant de faire correspondre l'accès principal avec l'espace public majeur (ainsi l'adresse de la résidence correspondra à l'espace public qui la dessert). L'accès principal piéton et VL seront conjoints et limités à un seul par lot. La création de cet accès unique fera de l'accès VL un accès aussi « noble » que l'accès piéton. Un accès VL distinct pourra être admis en cas d'impossibilité technique. Les accès secondaires seront uniquement piétons.

Accès secours

Chaque lot à bâtir est bordé par un espace public comportant au moins une voie échelle. Les voies de la ZAC sont toutes des voies engins.

Réseaux secs et humides

Les plans réseaux de toutes natures sont transmis dans les fiches de lot, à chaque opérateur/promoteur. La MOE urbaine indiquera sur ces plans les contraintes planimétriques et altimétriques de raccordement.

La palette végétale de l'îlot

Les haies végétales, dans leur ensemble, seront composées d'essences essentiellement indigènes. Il en sera de même pour les arbres.

Les haies monospécifiques seront interdites. Les fiches de lot comprendront éventuellement des listes de modules de plantation (celle des espaces publics), en fonction des hauteurs voulues, mais l'idée reste que chaque paysagiste, maître d'oeuvre de sol lot, puisse composer en fonction de l'existant et avec une certaine liberté dans son projet.

Les modules de plantation (notamment pour les haies) intégreront les caractéristiques suivantes :

- Modules de 5 essences comprenant 3 essences persistantes et 2 caduques à fleurs
- Modules de 7 essences comprenant 4 essences persistantes et 4 essences caduques
- Liste de plantes LPO
- Liste de plantes mellifères
- Force minimale des végétaux (arbustes) à la plantation : 60/80
- Pour les vivaces, conteneurs de minimum 1 l
- Types de conditionnement et formes : touffe fournie, Tbb, motte ou conteneur
- Tailles minimales des arbres à la plantation : 18/20 en motte grillagée

Les essences végétales fortement allergènes d'après le Réseau National de Surveillance de la Qualité de l'Air seront proscrites dans les espaces accueillant des publics sensibles. Les espèces invasives ou potentiellement invasives couramment utilisées dans les aménagements sont proscrites - Cf. Liste hiérarchisée des plantes exotiques envahissantes, (PEE) Région Centre-Val de Loire et Plaquette de 2018 des espèces exotiques envahissantes de l'ONCF.

Le concepteur paysagiste de chaque lot aura pour mission de créer un dialogue fructueux et complémentaire entre les projets des cœurs d'îlots et de l'espace public.



ARBRES TIGES



VIII. Prescriptions générales pour l'activité

Haie champêtre : 1 persistant/2 semis persistants/1marcescent/2caducs

Hauteur : 1m à 1m50 / Largeur : 1m50 / Plantation : en quinconce DP : 80cm /
 Entretien : taille globale tous les 2 ans / taille annuelle pour la clematis



Buxus sempervirens Persistant 30 %
 Carpinus betulus Marcescent 20 %
 Ligustrum vulgare « lodense » semi persistant 10 %
 Leycesteria caduc à semi persistant 10 %



Clematis vitalba Caduc 10 %
 Rosa canina Caduc 10 %

Haie champêtre : 2 persistants/1 semi persistant/1marcescent/2caducs

Hauteur : 1m à 1m50 / Largeur : 2m / Plantation : en quinconce DP : 80cm sauf pour le liex : 1m
 Entretien : taille globale tous les 2 ans



Buxus sempervirens Persistant 20 %
 Ilex aquifolium Persistant 20 %
 Carpinus betulus Marcescent 10 %
 Ligustrum vulgare « lodense » semi persistant 15 %



Dryopteris filix-mas Caduc 15 %
 Rosa canina Caduc 20 %

Haie ornementale : 2 persistants/ 1 semi persistant/2caducs

Hauteur : 1m à 1m50 / Largeur : 1m / Plantation : en orthoforme sur deux lignes DP : 50cm /
 Entretien : taille globale tous les 2 ans / rabattre le miscanthus 1 fois par an en fin d'hiver



Ruscus officinalis Persistant 30 %
 Elaeagnus ebbingei Persistant 20 %
 Ligustrum vulgare « lodense » semi persistant 20 %



Hydrangea paniculata tertiaire caduc 25 %
 Miscanthus sinensis glaberrimus Caduc 25 %



Atriplex obliquifolia Semi persistant 20 %

Haie champêtre : 2 persistants/ 1 semi persistant/ 1 marcescent/ 3 caducs

Hauteur : 2m à 2m50 / Largeur : 1m50 / Plantation : en quinconce DP : 80cm /
 Entretien : taille globale tous les 2 ans /



Ilex aquifolium Persistant 15 %
 Phillyrea angustifolia Persistant 20 %
 Carpinus betulus Marcescent 10 %
 Ligustrum vulgare « atrocinereum » Semi persistant 15 %



Fraxinus alnus Caduc 20 %
 Cornus alba Caduc 20 %
 Lonicera Caduc 10 %



Prunus cistena Caduc 15 %
 Pteridium aquilinum Caduc 15 %

Haie ornementale : 4 persistants/ 3 caducs

Hauteur : 1m50 à 2m50 / Largeur : 1m50 / Plantation : orthoforme DP : 80cm /
 Entretien : taille globale tous les 2 ans / rabattre le salix 1 fois par an à la fin de l'hiver



Elaeagnus ebbingei Persistant 20 %
 Buxus sempervirens Persistant 15 %
 Abelia grandiflora Persistant 10 %
 Pittosporum tobira Persistant 10 %



Hippophae rhamnoides Caduc 10 %
 Salix integra Haurure Nishiki caduc 20 %
 Syringa persica laciniata caduc 15 %

Haie ornementale : 3 persistants/ 1 semi persistant/ 3 caducs

Hauteur : 2m à 2m50 / Largeur : 1m50 / Plantation : en quinconce DP : 80cm /
 Entretien : taille globale tous les 2 ans / rabattre le miscanthus 1 fois par an en fin d'hiver



Elaeagnus ebbingei Persistant 20 %
 Buxus sempervirens Persistant 15 %
 Ligustrum vulgare « atrocinereum » semi persistant 15 %
 Pittosporum tobira Persistant 10 %



Miscanthus sinensis siberioides caduc 15 %
 Salix integra Haurure Nishiki caduc 20 %
 Syringa persica laciniata caduc 15 %

IX. Prescriptions générales pour les équipements

Envoyé en préfecture le 01/07/2022

Reçu en préfecture le 01/07/2022

Affiché le

The logo for 'SLOW' is displayed in a stylized, italicized blue font.

ID : 045-214502858-20220629-2022270-DE

OBJECTIFS

Optimiser les performances énergétiques des constructions
Favoriser la diversité architecturale et typologique
Intégrer les possibles évolutions du bâti, rendre possible les extensions

Ces règles viennent en complément du règlement du Plan Local d'Urbanisme Métropolitain secteurs N-L et N-E.

Volumétrie générale, masques solaire

Les alignements sont définis au chapitre 1 Présentation générale de la ZAC - PLAN DE RÉFÉRENCE CONSTRUCTIBILITÉ.

- *Le plafond général des hauteurs de construction est de 9 m. ou 12 m.*
- *Hauteur des rez-de-chaussée H=3,50 m ou 5,50 m de dalle à dalle.*
- Les façades du RDC seront très ouvertes et permettront aux piétons de voir les activités se dérouler.

Ces hauteurs comprennent les contraintes techniques intégrées au Plenum.

Les volumes au-dessus du RDC peuvent être en retrait ou en débord sans dépasser l'aplomb de la limite parcellaire. Les volumes des différentes fonctions seront de préférence exprimés et lisibles de l'extérieur.

Positionnement dans la parcelle, ventilation naturelle urbaine, îlot de chaleur

Les retraits entre bâtiment ou césure sont un élément majeur de la constitution de l'îlot et inconstructible, cet espace doit rester libre de toute artificialisation et doit accueillir hormis les cheminements piétons des plantations généreuses, peut collecter les eaux pluviales à ciel ouvert et assure par son contact avec les coeurs d'îlot une ventilation urbaine, créant des courants d'air d'un îlot à l'autre vers des espaces plus arborés comme la Plaine d'Alleville.

Stationnement

Il est recommandé d'aménager les parkings en semi-enterré ou enterré avec un éclairage et une ventilation naturelle. Dans cette hypothèse, quelques places en coeur d'îlot à l'air libre pourront être tolérées.

L'accès au stationnement se situera de préférence côté des rues.

Principe général des façades et toitures

-Les façades sont en matériaux pérennes, bois, briques ou autres matériaux minéraux dont l'empreinte carbone est faible.

IX. Prescriptions générales pour les équipements

- Les façades totalement vitrées sans occultations possibles et murs rideaux sont proscrites
- Des occultants extérieurs seront systématiquement posés sur les parties de façade exposées au Sud, Est et Ouest nécessitant de larges ouvertures.
- Les toitures participeront au système de récupération de l'eau ou de leur tamponnage : réservoirs ou plantées...
- Les toitures à pentes simples doubles ou autres avec noues récupéreront leur eaux par le biais de chéneaux, descentes ainsi que boîtes à eaux placés à l'extérieur du bâtiment.
- Ces chéneaux et descentes, boîtes à eaux seront dessinées en zinc et soumises à l'approbation de l'architecte coordonnateur. Le PVC est proscrit.
- Le bâtiment devra offrir un éclairage naturel dans les espaces communs (halls d'entrée, cages d'escaliers de manière à favoriser des apports solaires gratuits.
- Le bâtiment prévoira des espaces adaptés pour des usages collectifs, partage et recyclage ,échanges, troc ,salle de convivialité...

Les images de référence évoquent la nécessité d'avoir des espaces intérieurs généreux, accueillant lumineux, en relation avec l'extérieur , avec une organisation de l'espace qui permette de trouver de multiples usages, l'intérieur de cet équipement doit venir en continuité des espaces publics extérieurs, l'architecture doit inviter à ces échanges et ces continuités. Les façades doivent réserver de grandes ouvertures de façon à éveiller la curiosité des passants et inviter naturellement sans réticence à entrer et participer aux activités proposées.

Envoyé en préfecture le 01/07/2022

Reçu en préfecture le 01/07/2022

Affiché le

SLOW

ID : 045-214502858-20220629-2022270-DE



2. Meta Locus Slow FOOD -Milan- HERZOG et DEMEURON



2.Patio intérieur /HERZOG et DEMEURON

IX. Prescriptions générales pour les équipements



Cour d'école non artificialisée



Ecole
Takaharu Tezuka arch.Tokyo



Collège Moulins, complexe handisport et
pôle culturel, Lille (59)



Ecole Elementaire, Colombes
Dominique Coulon Arch.



Groupe scolaire
Cyrille Weiner arch.



Carruzo ST John Nottingham

X. Prescriptions environnementales

Envoyé en préfecture le 01/07/2022

Reçu en préfecture le 01/07/2022

Affiché le

The logo for SLOW, consisting of the word "SLOW" in a stylized, italicized font with a blue-to-purple gradient.

ID : 045-214502858-20220629-2022270-DE

OBJECTIFS

Réduire l'empreinte carbone

Favoriser la biodiversité

Promouvoir la frugalité

1. Biodiversité et biotope

Favoriser les modes de déplacements doux

La ZAC d'Alleville Nord sera à terme desservie par les transports en commun.

Les espaces publics de la ZAC d'Alleville s'inscrivent dans une volonté globale de favoriser les modes doux, avec des pistes cyclables et des voies traitées en zone de rencontre.

En matière de stationnement vélo, la collectivité a décidé de se conformer aux normes inscrites au Plan de Déplacements Urbains de la Métropole.

Les prescriptions de ce CPAUPE sont donc celle du PLUM de la Métropole d'Orléans, à savoir :

- Les emplacements nécessaires au stationnement des cycles doivent être organisés en épi, bataille, ou longitudinal et respecter une surface minimale de 1,20m² par place.

Favoriser la biodiversité

Chaque projet devra prévoir une surface plantée, fertile, capable d'accueillir et d'assurer le développement du vivant et de garantir une réelle fonctionnalité écologique durable.

Il pourra s'agir d'un jardin, d'une toiture plantée, d'un bassin d'orage inondable abritant des espèces de sols frais, mais également de dispositifs offrant un abri aux oiseaux, ou aux insectes, ou aux chiroptères...

Respecter un seuil de coefficient de biotope

En secteur 1 AU-R-NC et ses sous-secteurs, par projet, à l'échelle de chaque lot, chaque opérateur/promoteur devra fournir une note de calcul avec l'ensemble des surfaces pondérées, suivant les règles du PLUM, notamment les articles

DC-3.6.2 / dispositions générales relatives aux emprises de pleine-terre et au coefficient de biotope par surface (CBS),

DC-3.6.3 / dispositions relatives aux emprises de pleine-terre,

DC-3.6.4 / dispositions relatives au coefficient de biotope par surface (CBS).

Le coefficient de biotope applicable est de 60 %.



INTEGRATION DE NICOIRS A L'ARCHITECTURE, ET
FALAISE MINERALE A BOULOGNE-BILLANCOURT
(CHARTIER-DALIX ARCHITECTES)

2. matériaux et économie d'énergie

Lumière naturelle

Les bâtiments devront offrir un éclairage naturel dans les espaces communs (halls, paliers, cages d'escaliers, locaux vélos poussettes, etc.), de manière à favoriser des apports solaires gratuits.

Matériaux durables & biodiversité grise

Tous les matériaux choisis devront avoir une empreinte carbone minimum ou tendant vers zéro, on favorisera la provenance locale ou européenne des matériaux, on préférera des matériaux isolants thermiques ou acoustiques simples, biosourcés, pérennes plutôt que des complexes isolants, utilisant des dérivés du pétrole.

Il s'agit également de prendre en considération le cumul des impacts positifs et négatifs sur les écosystèmes et la biodiversité sur l'ensemble du cycle de vie d'un matériau ; production, extraction, transformation, fabrication, transport, mise en oeuvre, utilisation, entretien puis pour finir recyclage.

https://www.effinergie.org/web/images/attach/base_doc/2998/fichebiodiversitegrise.pdf

Matériaux et ressources des bâtiments

Les matériaux requis géo-sourcés et bio-sourcés principaux :

- d'origine végétale sont le bois, le liège, le chanvre, la paille, le lin,
- d'origine animale sont la laine, les plumes,
- d'origine minérale sont la terre, l'argile, la chaux, le gypse et autres matériaux recyclés comme la brique recyclée, le béton concassé.

- Les soubassements seront en briques, ajourées ou un autre matériau résistant.

- Les revêtements de façades seront en enduit, briques, bois pré-grisaillé ou peint de couleurs claires.

- Le bois en bardage sera forcément peint ou lasuré, aucun bardage en bois brut ne sera accepté.

- Les menuiseries extérieures seront en bois peint, mixte bois-alu, acier peint.

- Le PVC est proscrit. Son utilisation éventuelle pour les menuiseries extérieures dépendra du bilan carbone global obtenu et pourra être autorisée, sous réserve de l'accord de l'architecte urbaniste de la ZAC.

- Les garde-corps seront pleins en acier laqués ou acier galvanisé, ou autre matériaux apportant de l'opacité.

- Les garde-corps en couronnement de bâtiment seront pleins, les garde-corps filaires sont proscrits.

- Les isolants seront en laine de bois, chanvre ou autre matériaux bio sourcé à faible empreinte carbone.

Les isolants minéraux sont proscrit. Leur utilisation éventuelle dépendra du bilan carbone global obtenu et pourra être autorisée, sous réserve de l'accord de l'architecte urbaniste de la ZAC.

- Les vitrages seront doubles ou triples.

https://www.effinergie.org/web/images/attach/base_doc/2996/livret.pdf

3. Îlot de chaleur

Couleurs et îlots de chaleur

- Les murs rideaux sont proscrits
- Des oculants extérieurs seront systématiquement proposés et seront de couleur claire.

Une attention particulière sera portée sur le choix des matériaux et des couleurs dans leur capacité à éviter de capter la chaleur :

Les albédos allant du Noir=0 au Blanc =1, la couleur noire est proscrite ainsi que marron foncé, les matériaux de couleur claire sont recommandés :

Les matériaux de construction en façade devront être de couleur claire
 bacs aciers ,enduits clairs, peinture claire, brique claire...

Abris et îlots de chaleur

Les coeurs d’îlot doivent être étudiés afin de proposer des aménagements luttant contre les îlots de chaleur, ombrière, pergolas, abris ouverts

Tri des déchets = prescriptions d’Orléans Métropole

Substance	Albédo (%)
Corps noir	0
Lave	4
Basalte	5
Océans	7
Forêts	05-10
Sol noir (cendres)	05-16
Sol	16
Champs	14-17
Béton	17-27
Sable	25-30
Chaux	36
Glace	30-50
Neige tassée	52-81
Craie, Papier	85
Neige Fraîche	81-92
Miroir parfait	100

Fribourg, entrée abritée en coeur d’îlot



îlot frais, mobilier «rafraichissant»

Un parti-pris privilégiant la qualité environnementale

La communauté d'agglomération d'Orléans est aujourd'hui engagée sur l'ensemble de ses opérations neuves ou en réhabilitation dans une démarche de construction sobre et vertueuse d'un point de vue environnemental.

- Ce qui est attendu, c'est la proposition des équipes de projet Maîtrise d'Ouvrage et Maîtrises d'œuvre d'un parti-pris architectural privilégiant la qualité environnementale.

Les solutions d'aménagement, l'isolation et le(s) choix énergétique(s) proposé(s) permettront un usage économique du bâtiment (en termes de minimisation des consommations d'énergie, et de réduction des coûts d'entretien et de maintenance).

Les projets présentés devront être conformes aux décrets et arrêtés en vigueur au moment du dépôt de la demande de Permis de Construire, et notamment aux textes de la RE2020.

La loi Évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN) prévoit l'entrée en vigueur d'une nouvelle réglementation environnementale des bâtiments neufs en 2020, la RE2020.

Son objectif est de poursuivre l'amélioration de la performance énergétique et du confort des constructions, tout en diminuant leur impact carbone. Elle s'articule autour de trois principaux axes :

- Poursuivre l'amélioration de la performance énergétique et la baisse des consommations des bâtiments neufs. La RE2020 va au-delà de l'exigence de la RT2012, en insistant en particulier sur la performance de l'isolation quel que soit le mode de chauffage installé, grâce au renforcement des exigences sur l'indicateur de besoin bioclimatique, Bbio.
- Diminuer l'impact sur le climat des bâtiments neufs en prenant en compte l'ensemble des émissions du bâtiment sur son cycle de vie, de la phase de construction à la fin de vie (matériaux de construction, équipements), en passant par la phase d'exploitation (chauffage, eau chaude sanitaire, climatisation, éclairage...), via une analyse en cycle de vie.
- Permettre aux occupants de vivre dans un lieu de vie et de travail adapté aux conditions climatiques futures en poursuivant l'objectif de confort en été. Les bâtiments devront mieux résister



aux épisodes de canicule, qui seront plus fréquents et intenses du fait du changement climatique.

La RE2020 repose sur une transformation progressive des techniques de construction, des filières industrielles et des solutions énergétiques, afin de maîtriser les coûts de construction et de garantir la montée en compétence des professionnels.

Les bâtiments concernés par la RE2020

Le champ d'application de la RE2020 est proche de celui de la RT2012 et de l'expérimentation E+C-. La RE2020 s'applique par ailleurs en plusieurs temps :

- Dans un premier temps, elle concerne : les maisons individuelles et les logements collectifs,
- Dans un second temps, elle concerne : les bureaux et les bâtiments d'enseignement primaire et secondaire,
- Dans un troisième temps, elle concerne les bâtiments tertiaires spécifiques : hôtels, commerces, gymnases, ...

Les projets de construction de maison individuelle et de logement collectif faisant l'objet d'une demande de permis de construire ou d'une déclaration préalable déposée à partir du 1er janvier 2022 et les projets de construction de bureau et de bâtiment d'enseignement primaire et secondaire faisant l'objet d'une demande de permis de construire ou d'une déclaration préalable déposée à partir du 1er juillet 2022 sont soumis à la RE2020.

X. Prescriptions environnementales

Envoyé en préfecture le 01/07/2022
Reçu en préfecture le 01/07/2022
Affiché le 
ID : 045-214502858-20220629-2022270-DE

Consciente de cette profonde évolution et de l'impérieuse nécessité de l'accompagner, la Commune et l'Aménageur souhaitent que la conception des projets soit menée de manière à respecter les exigences de la nouvelle réglementation mais aussi à atteindre, dans toute la mesure du possible et notamment dans le cadre d'exigences financières soutenables, un niveau de performance environnementale élevé.

Les exigences minimales à respecter pour répondre à la nouvelle réglementation thermique seront les suivantes :

Les projets présentés devront affichés des performances supérieures aux minimas de la RE 2020 : Cep -10% par rapport aux futurs objectifs de la RE2020, Bbio - 10% par rapport aux futurs objectifs de la RE2020.

- Pour atteindre les objectifs thermiques affichés ci-dessus, la priorité sera accordée à la performance thermique de l'enveloppe des bâtiments sur les dispositifs techniques consommateurs d'énergie.
- La quantité de déchets de chantier valorisés pour sa construction, hors déchets de terrassement, sera supérieure, en masse, à 50 % de la masse totale des déchets générés.
- Les produits et matériaux de construction, revêtements de mur ou de sol, peintures et vernis, seront étiquetés A+, au sens de l'arrêté du 19 avril 2011, et les installations de ventilation feront l'objet, d'un diagnostic technique suivant les recommandations du guide technique validé par le ministère chargé de la construction et publié sur son site internet.
- La construction comprendra un taux minimal de matériaux bio sources correspondant **au « 1er niveau » du label « bâtiment biosourcé »** au sens de l'arrêté du 19 décembre 2012 relatif au contenu et aux conditions d'attribution du label « bâtiment biosourcé »,
soit
pour les maisons individuelles : 42 kg/m²
pour les logements collectifs et les équipements : 19 kg/m²
pour les locaux d'activités : 9 kg/m²

La liste ci-dessus n'est pas exhaustive et limitative, le concepteur devant prendre en considération l'ensemble des textes en vigueur au moment du dépôt du permis de construire.

En complément du respect de la RE 2020, des cibles prioritaires (matériaux biosourcés, gestion des eaux pluviales...) seront identifiées en collaboration avec l'Aménageur, en fonction du projet

architectural proposé. Des labels monocritères (chantier vert, matériaux biosourcés, qualité de l'air intérieur...) devront être recherchés en adéquation avec les propositions faites pour démontrer l'exemplarité environnementale de la construction.

En complément des labels modifiés avec l'instauration de la RE2020, l'équipe de conception devra être force de proposition pour orienter sa maîtrise d'ouvrage vers le choix de labels cibles et /ou de performances adaptés au projet.

XI. Déchets et chantier propre

Envoyé en préfecture le 01/07/2022

Reçu en préfecture le 01/07/2022

Affiché le



ID : 045-214502858-20220629-2022270-DE

XI. Déchets et chantier propre

1. Gestion des déchets

Envoyé en préfecture le 01/07/2022

Reçu en préfecture le 01/07/2022

Affiché le

SLOW

ID : 045-214502858-20220629-2022270-DE

Déchets ménagers

Les chemins piétons et circulations douces traversant les espaces paysagers telle que la plaine d'Alleville respecteront le caractère des espaces qu'ils traversent.

Il s'agira de mettre en oeuvre des dispositifs simples et peu coûteux, dans un objectif de préserver au maximum le milieu végétal existant. Ils devront avoir un très faible impact, notamment dans leur mise en place lors du chantier (défrichage et applatissage de la terre par exemple)

Les chemins créés devront se raccorder aux sentes existantes.

Les accroches aux voies structurantes seront traitées de façon plus urbaine dans les épaisseurs bâties bordant la plaine.

Déchets d'activités

Les chemins piétons et circulations douces traversant les espaces paysagers telle que la plaine d'Alleville respecteront le caractère des espaces qu'ils traversent.

Il s'agira de mettre en oeuvre des dispositifs simples et peu coûteux, dans un objectif de préserver au maximum le milieu végétal existant. Ils devront avoir un très faible impact, notamment dans leur mise en place lors du chantier (défrichage et applatissage de la terre par exemple)

Les chemins créés devront se raccorder aux sentes existantes.

Les accroches aux voies structurantes seront traitées de façon plus urbaine dans les épaisseurs bâties bordant la plaine.

Gestion des déchets

La collecte des déchets ménagers se fera suivant la réglementation en vigueur pour la Métropole d'Orléans.

Il devra être créé au sein de chaque lot des locaux de stockage des encombrants, accessibles depuis la voie publique, ventilés et éclairés naturellement, et facilement nettoyables.

Afin de limiter les volumes de déchets mis en PAV et de permettre la fabrication d'un compost peu onéreux, chaque résidence comportant des logements collectifs et intermédiaires sera équipé d'un espace extérieur équipé d'un dispositif de compostage, . Les logements intègrent un espace de stockage des déchets (60 cm x 60 cm) pour faciliter le tri sélectif .Des aires de présentation des encombrants pouvant ponctuellement être neutralisées sur l'espace public à proximité.

Une réglementation spécifique de la Métropole d'Orléans concernant le dimensionnement des locaux encombrants et autres modalités de collecte est à prendre en compte, elle sera décrite dans le livret d'accueil des nouveaux habitants.

XI. Déchets et chantier propre

2. Chantier propre

Envoyé en préfecture le 01/07/2022

Reçu en préfecture le 01/07/2022

Affiché le



ID : 045-214502858-20220629-2022270-DE

Généralités

Objectifs

- Gérer les nuisances environnementales engendrées par les différentes activités liées au chantier.
- Mieux identifier les enjeux liés aux questionnements environnementaux sur les chantiers et mettre en évidence des solutions tant techniques qu'organisationnelles pour y répondre.

Pour un chantier de construction, réduire les nuisances environnementales répond à deux objectifs, selon deux échelles:

Celle du chantier et de sa proximité

Il s'agit des nuisances ressenties par les usagers, extérieures ou intérieures au chantier : le personnel du chantier, les riverains, les usagers de la voie publique. Ces nuisances sont par exemple le bruit, les salissures, les circulations, les stationnements.

Celle de l'atteinte à l'environnement et à la population en général

L'objectif est de préserver les ressources naturelles et de réduire l'impact des chantiers sur l'environnement. Cet objectif revêt une importance particulière au regard des nuisances provoquées par l'ensemble des chantiers de bâtiment, surtout en termes de déchets produits et de pollutions induites.

On distingue trois types de cibles pour la mise en œuvre d'actions de gestion et de réduction des nuisances environnementales:

- les flux entrants du chantier : engins et matériels utilisés sur le chantier, matériaux et produits mis en œuvre...
- le chantier lui-même : techniques employées, gestion des déchets...
- les flux sortants du chantier : déchets évacués, nuisances générées vis-à-vis des riverains...

Une gestion durable des chantiers nécessite une préparation en amont qui permettra de déterminer les objectifs environnementaux du chantier:

- définition des modes opératoires permettant de diminuer les impacts pendant le chantier,
- réflexion sur la logistique du chantier (stockage, transport, maintenance, atelier mécanique...)
- maîtrise des rejets et gestion des déchets de chantier
- toxicité des rejets de chantier

XI. Déchets et chantier propre

2. Chantier propre

Envoyé en préfecture le 01/07/2022

Reçu en préfecture le 01/07/2022

Affiché le

SLO

ID : 045-214502858-20220629-2022270-DE

- recyclage et volume des déchets
- évacuation et élimination des déchets
- utilisation de matériels et engins homologués, en assurant un entretien régulier pendant le chantier.
- définition du plan d'installation de chantier

Une charte «chantier respectueux de l'environnement» fera partie des pièces contractuelles des marchés de travaux remis à chaque entreprise intervenant sur le chantier.

2.2 Propreté

Objectifs

- Limiter les nuisances visuelles liées au chantier
- Protéger l'espace public de toute dégradation
- Eviter les salissures sur la chaussée

Prescriptions

1. Etat général du chantier:

L'acquéreur et son maître d'oeuvre veilleront à ce que les entreprises maintiennent le chantier dans un bon état général de propreté.

2. Etat de la voie publique:

Prendre toutes les dispositions nécessaires pour qu'il n'y ait pas de salissures sur la voie publique (accès aux lots avec enrobés, cailloux, etc.)

Interdiction de déposer tous objets (terres, gravats, plastiques, matériaux de chantier ou déchets)

3. Remettre à l'aménageur avant le démarrage du chantier un dossier comprenant:

Les accès au chantier de construction

Le plan de clôturation

La localisation de la base vie

La localisation des branchements (assainissement, eau, électricité)

Les aires de dépôt des terres des déblais

4. Clôturer le chantier. Les clôtures de chantier seront en bon état pendant toute la durée du chantier.

5. Respecter les arrêtés municipaux fixant les heures d'ouverture autorisées pour le chantier.

6. Verser à l'aménageur, le jour de la signature de l'acte authentique de vente, la caution garantissant pour tout ou partie les éventuelles dégradations sur les ouvrages publics.



XI. Déchets et chantier propre

2. Chantier propre

7. En cas de dégradation, les coûts de réfections seront répartis entre les différents constructeurs présents au moment des faits.

Rejets

Objectifs

Réduire au maximum les risques de pollution des sols et du système d'assainissement par les polluants liquides

Prescriptions

1. Eaux usées sanitaires:

Possibilité de branchement sur le réseau d'assainissement après autorisation de l'aménageur

2. Eaux pluviales:

Tout rejet de Matières en Suspension ou autres effluents polluants est formellement interdit...

3. Rejet des liquides polluants:

L'entreprise devra aménager des bacs de rétention ou des fosses de décantation afin de récupérer les laitances de béton. Ces aménagements devront être régulièrement nettoyés. Les dépôts devront être éliminés après séchage comme déchets inertes.

Les opérations de maintenance et de remplissage des réservoirs des engins de chantier ne seront pas réalisées sur le site.

4. Stockage:

Aucun stockage de carburant n'est autorisé.

Toutes les mesures seront prises pour prévenir tout risque de pollution des sols lié au stockage des produits.

Les liquides potentiellement polluants devront être stockés sur un lieu de rétention étanche aux produits concernés: caillebotis sur bac de rétention, bas en acier, zone formant rétention,...

Les contenants devront être maintenus fermés et stockés sous abri. Ils devront également être correctement identifiés (étiquetage lisible et indiquant clairement les dangers liés au produit).

Les opérations de transvasement de produits seront réalisées au niveau de ces zones étanches pour éviter tout écoulement sur le sol.



Envoyé en préfecture le 01/07/2022

Reçu en préfecture le 01/07/2022

Affiché le

SLO

ID : 045-214502858-20220629-2022270-DE



XI. Déchets et chantier propre

2. Chantier propre

Envoyé en préfecture le 01/07/2022
 Reçu en préfecture le 01/07/2022
 Affiché le
 ID : 045-214502858-20220629-2022270-DE

Recommandations

L'entreprise utilisera de préférence des huiles de décoffrage à base végétale (huile à impact environnemental beaucoup moins important que les huiles minérales en raison de leur biodégradabilité et également moins agressives pour les personnes qui les manipulent).

La quantité d'huile à utiliser pourra être considérablement réduite en employant des techniques d'application adaptées: pulvérisation de l'huile de décoffrage à une distance optimale; utilisation de pulvérisateurs adaptés.

Déchets

Objectifs

Rappeler aux entreprises et aux maîtres d'ouvrage leur responsabilité dans l'élimination des déchets du chantier

RAPPEL REGLEMENTAIRE

«Toute personne qui produit ou détient des déchets, [...] , est tenue d'en assurer ou d'en faire assurer l'élimination conformément aux dispositions du présent chapitre, dans des conditions propres à éviter lesdits effets.» Code de l'environnement (art.L.541-2)

L'entreprise de chantier est toujours considérée comme étant le producteur ou le détenteur des déchets sur les chantiers. Par contre, il est de la responsabilité du maître d'ouvrage de prévoir sur les chantiers l'organisation, l'évacuation et le suivi des déchets, et de fournir aux entreprises les informations nécessaires pour qu'elle assure l'élimination des déchets dans le respect de la réglementation.

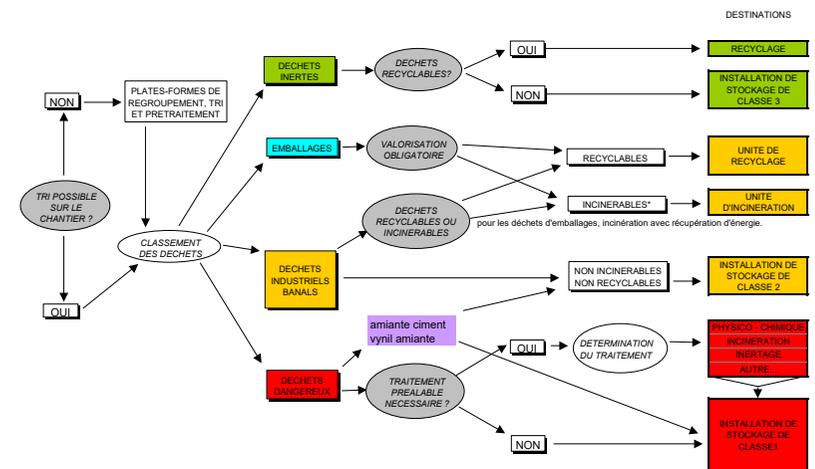
Prescriptions

1. Interdiction de brûler les déchets, de les stocker sur le domaine public ou de les disperser en lieu non autorisé.
2. Stockage à réaliser dans de bonnes conditions de manière à réduire tout risque de nuisances et de pollution.

Pictogrammes des déchets



ORGANIGRAMME D'ELIMINATION DE VOS DECHETS EN FONCTION DE LEUR NATURE



XI. Déchets et chantier propre

2. Chantier propre

Recommandations

Il est fortement recommandé à l'acquéreur de prendre en compte le plus en amont possible la gestion des déchets de chantier: définition des tâches du maître d'oeuvre, organisation des travaux, rédaction des cahiers des charges de consultation des entreprises. Il est aussi recommandé de suivre le bon respect des prescriptions par les entreprises.

L'acquéreur et le maître d'oeuvre demanderont aux entreprises de travaux:

- d'indiquer au moment de la consultation les filières de valorisation, de recyclage ou d'élimination envisagée
- de chiffrer le poste lié à l'élimination des déchets
- de mettre en place sur le chantier un tri de déchets en cohérence avec ces filières: séparer les intertes des autres matériaux ; trier parmi les DIB ceux qui sont recyclables (les emballages, le bois, les métaux, le verre, certains plastiques) ; mettre de côté les déchets toxiques ou dangereux
- de lui fournir à sa demande les preuves de la bonne éliminations des déchets.

L'acquéreur et son maître d'oeuvre pourront ainsi prendre compte ces différents éléments pour l'analyse technique des offres.

Il est important de souligner que la préparation de la gestion des déchets du chantier comprend aussi une réflexion sur l'emplacement des bennes, leur proximité au poste de travail, leur délai de rotation, leur signalétique.

Les consignes du tri doivent être simples, afin que tous les opérateurs sur le chantier les comprennent et les appliquent, elles ne doivent ni bouleverser les modes de travail, ni être trop pénibles physiquement. La préparation du chantier est l'occasion de regrouper des tâches et de prévoir le choix et le planning des engins de levage, qui incluent la manutention des déchets, et de l'agencement des façades, balcons, planchers qui simplifie les trajets. Le tri doit être aussi peu que possible consommateur de temps pour ne pas gêner le déroulement du chantier.

La réflexion sur le tri des déchets n'est que la seconde partie d'une réflexion sur les déchets qui doit d'abord se pencher sur leur réduction. Celle-ci a pour avantage de diminuer les frais d'approvisionnement, de manutention, de transport et d'élimination, et elle facilitera un tri éventuel. Cette réflexion sur la réduction des déchets, après les choix architecturaux, concerne les entreprises qui doivent rechercher d'autres méthodes d'organisation et de travail pour éviter les erreurs, les gaspillages et les pertes.



BORDEREAU DE SUIVI DES DÉCHETS DE CHANTIER DE BÂTIMENT

Déchets banals et déchets inertes

Bordereau n°

1. MAÎTRE D'OUVRAGE (à remplir par l'entreprise):

Dénomination du maître d'ouvrage:		Nom du chantier:	
Adresse :		Lieu :	
Tél :	Fax :	Tél :	Fax :
Responsable :		Responsable :	

2. ENTREPRISE (à remplir par l'entreprise)

Raison sociale de l'entreprise :		Date:	
Adresse :		Cachet et visa	
Tél :	Fax :		
Responsable :			

Destination du déchet:	<input type="checkbox"/> Centre de tri	<input type="checkbox"/> Centre de stockage classe 2	<input type="checkbox"/> Valorisation matière
	<input type="checkbox"/> Chaufferie bois	<input type="checkbox"/> Centre de stockage classe 3	<input type="checkbox"/> Incinération (UIOM)
	Autre:		
Désignation du déchet	Type de contenant	N°	U
		Capacité	Taux de remplissage
			<input type="checkbox"/> 1/2 <input type="checkbox"/> 3/4 <input type="checkbox"/> Plein

3. COLLECTEUR - TRANSPORTEUR (à remplir par le collecteur - transporteur)

Nom du collecteur - transporteur	Nom du chauffeur	Date :
		Cachet et visa:

4. ÉLIMINATEUR (à remplir par le destinataire - éliminateur)

Nom de l'éliminateur	Adresse de destination (Lieu de traitement)	Date :
		Cachet et visa:
	Quantité reçue	U

Qualité du déchet :	<input type="checkbox"/> Bon	<input type="checkbox"/> Moyen	<input type="checkbox"/> Mauvais
	<input type="checkbox"/> Refus de la benne	Motif	

- Bordereau comprenant 4 exemplaires : remplir un bordereau par conteneur
- Exemplaire n° 1 à conserver par l'entreprise
 - Exemplaire n° 2 à conserver par le collecteur - transporteur
 - Exemplaire n° 3 à conserver par l'éliminateur
 - Exemplaire n° 4 à retourner d'ament complété à l'entreprise et au maître d'ouvrage

XI. Déchets et chantier propre

2. Chantier propre

Envoyé en préfecture le 01/07/2022

Reçu en préfecture le 01/07/2022

Affiché le



ID : 045-214502858-20220629-2022270-DE

Bruit

Objectifs

Limiter les nuisances sonores liées au chantier

Prescriptions

1. Toutes les mesures devront être prises pour limiter les nuisances sonores pour le voisinage conformément à la réglementation en vigueur.
2. Les entreprises devront s'assurer de l'homologation de leurs engins et véhicules de chantier au regard de la réglementation sur le bruit, veiller à ce qu'ils soient convenablement entretenus pour rester conformes à cette homologation.
3. Les groupes électrogènes seront remplacés chaque fois par des matériels homologués respectant les normes acoustiques.

Recommandations

Pour obtenir une réduction des nuisances acoustiques, la préparation de chantier est primordiale. Elle permet de planifier des solutions acoustiques visant à :

- améliorer l'approvisionnement du béton
- choisir les systèmes de coffrage les plus performants au point de vue acoustique
- moduler les horaires de travail ;
- repenser les réservations à l'aide de boîtes et systèmes divers
- organiser et planifier le chantier en envisageant de doubler le nombre des équipements afin de réduire leur temps d'utilisation (le bruit de deux moteurs travaillant de concert ne s'additionne pas arithmétiquement)
- déterminer le choix des matériels, des engins de levage etc.

La prise en compte du bruit sur le chantier doit s'accompagner d'une politique de communication afin que les riverains puissent être informés, en particulier sur la durée prévisible des travaux bruyants et apprécier les efforts entrepris.

XII. Suivi des projets de constructions

Envoyé en préfecture le 01/07/2022

Reçu en préfecture le 01/07/2022

Affiché le



ID : 045-214502858-20220629-2022270-DE

Types d'opérations prévues sur la Zac d'Alleville Nord

- collectifs
- opérations de maisons individuelles groupées
- lots libres
- équipements
- activités

composition de l'équipe de suivi des projets de constructions :

- la Maîtrise d'Ouvrage : **Valloire Habitat**
- **la Ville de St Jean de la Ruelle**
- l'équipe de maîtrise d'oeuvre urbaine de la ZAC : l'architecte-urbaniste et paysagiste (**atelier Patrick Bertrand**), et le spécialiste VRD (**INFRASERVICES**)

Rôle de l'équipe de suivi des projets :

- assurer la cohérence entre les différentes exigences, architecturales, urbaines, environnementales, techniques, économiques et réglementaires.
- accompagner les maîtres d'oeuvre en leur fournissant l'ensemble des indications concernant le projet urbain général de la ZAC et les objectifs qualitatifs attendus.
- vérifier la conformité des projets avec le présent cahier de prescriptions.

Validation des projets:

En préalable au dépôt de la demande de déclaration préalable, de permis de construire et de permis de construire modificatifs, le Maître d'Ouvrage du projet devra fournir un dossier complet permettant à l'Architecte-Urbaniste de ZAC et au spécialiste VRD de vérifier sa conformité avec le Cahier des Prescriptions, ainsi que la conception et le dimensionnement des dispositifs prévu pour recueillir et infiltrer les eaux pluviales sur la parcelle.

La validation des dossiers interviendra sous forme de visas de l'Architecte-Urbaniste et du spécialiste VRD, avec ou sans réserves.

Dans le cas de réserves émises, le Maître d'Ouvrage du projet veillera à faire évoluer son projet et sa demande de Permis de Construire en conséquence.

Dans le cadre de demandes complémentaires, (DP modificative, PC modificatif ou toutes autres demandes de modification aux arrêtés d'autorisation d'urbanisme), la

validation des dossiers interviendra sous forme de visas de l'Architecte-Urbaniste et du spécialiste VRD, avec ou sans réserves.

Ces seconds avis seront à la charge des demandeurs.

Contenu des dossiers à minima à transmettre à l'aménageur en préalable au dépôt de la demande de permis de construire :

- pièces réglementaires et obligatoires,
- documents complémentaires, niveau avant projet, permettant d'apprécier la qualité du projet et sa conformité aux objectifs attendus :
 - façades au 1/00 avec les traitements envisagés en liaison avec les espaces extérieurs, privés ou publics,
 - plan masse au 1/100 du RDC et des espaces extérieurs, renseigné (matériaux de façade, matériaux de sol, plantations envisagées, essences...)
 - une coupe générale au 1/100 montrant l'implantation des bâtiments sur le terrain, intégrant l'espace public environnant,
 - une notice environnementale du projet permettant d'apprécier la qualité environnementale des solutions proposées (principes constructifs, matériaux utilisés, choix des systèmes et équipements techniques en terme de chauffage, ECS, éclairage),
 - l'explication des moyens utilisés pour remplir les objectifs en matière d'acoustique, de thermique et d'impacts visuels,
 - une note de calcul acoustique réglementaire permettant d'apprécier le niveau de performance atteint et les moyens mis en oeuvre pour y parvenir,
 - une note de calcul thermique réglementaire exhaustive permettant d'apprécier le niveau de performance atteint et les moyens mis en oeuvre pour y parvenir,
 - plan masse géo référencé de façon identique au plan de bornage transmis par le géomètre,
 - l'indication des cotes NGF (absolues) dalle RDC et garage. Les cotes NGF doivent être reportées sur l'ensemble des façades,
 - une perspective depuis l'espace public.

Rendu des documents (pour l'ensemble des opérations):

Outre les dossiers papiers, les éléments graphiques du projet devront être fournis au format PDF.

Accompagnement complémentaire en amont des projets de collectifs, logements individuels groupés et intermédiaires, conduits par une maîtrise d'œuvre :

En préalable à l'élaboration de sa demande de Permis de Construire, une réunion de travail interviendra entre l'équipe de maîtrise d'œuvre du projet de construction et l'urbaniste de la ZAC, pour examiner le projet au niveau esquisse, dès le choix de l'opérateur.

L'objet de cette réunion est d'expliquer les objectifs de la ZAC ainsi que les principes architecturaux, environnementaux... à mettre en oeuvre par chacun.

Une seconde réunion sera organisée pour la validation du projet avant visa définitif.

Les éléments demandés à cette présentation sont les suivants :

- l'implantation, la volumétrie et les grandes lignes du projet,
- la définition de l'organisation des espaces extérieurs (accès, stationnements, espaces verts privés, harmonisation par rapport aux projets des lots mitoyens...)
- la définition des matériaux et du mode constructif,
- les détails du traitement des façades et éventuellement des clôtures,
- la conformité par rapport à la conception et au dimensionnement des dispositifs destinés à conserver l'assainissement pluvial du projet.
- le niveau de performance énergétique envisagé (RE 2020, PASSIF, BEPOS).
- les propositions de développement durables qui seront mis en oeuvre (niveau des matériaux bio-sourcé, recours aux énergies renouvelables, etc...)

Pour les constructions individuelles :

- examen des projets
- vérification de la conformité du projet avec le présent cahier des prescriptions.
- validation de la conception et du dimensionnement des dispositifs destinés à assurer l'assainissement pluvial des projets.

Les règles du PLUM concernant la ZAC d'Alleville sont synthétisées dans le chapitre X: Règles pour les opérations de logements groupés et habitat individuels.

XIII. Règles complémentaires pour les opérations de logements groupés et habitat individuels

Envoyé en préfecture le 01/07/2022
Reçu en préfecture le 01/07/2022
Affiché le 
ID : 045-214502858-20220629-2022270-DE

ARTICLE AU 1 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1.1 – Dans le secteur 1AU-R-NC, les constructions à destination de commerces et services publics ou d'intérêt collectif ne seront admises en rez-de-chaussée que sur les linéaires définis dans le document graphique « plan de référence-constructibilité ».

Seules sont autorisées dans le « recul planté » tel que défini dans le document graphique « plan de référence-constructibilité », les structures légères accueillant des fonctions annexes au logement (auvent, car port, abri poubelles, abri vélo, etc.). Elles devront également être parfaitement intégrées au projet.

En dehors de la « bande de constructibilité principale » telle que définie dans le document graphique « plan de référence-constructibilité », (correspondant à la dénomination « espaces libres »), seules sont autorisées les annexes telles que les abris de jardin, garages, etc.

Les dispositions architecturales et le travail sur l'enveloppe de la construction viseront à créer des bâtiments économes en énergie qui devront garantir le confort thermique d'hiver et d'été des usagers (par exemple : inertie du bâtiment, protections solaires, toitures et façades végétalisées, bâtiments traversants favorisant la ventilation naturelle, zonage des pièces limitant les besoins de chauffage et de rafraîchissement,...). Il conviendrait également de favoriser l'utilisation d'énergies renouvelables. Les matériaux recyclés, recyclables et/ou issus de ressources renouvelables seront privilégiés. L'utilisation de bois dans la construction ainsi que l'isolation par l'extérieur seront favorisées. Les matériaux utilisés seront choisis afin de limiter leur contribution aux impacts environnementaux et sanitaires de l'ouvrage.

1.2- Dans le sous-secteur 1AU-AE, les constructions à destination d'industries ne seront admises que sous réserve que l'activité ne crée pas de nuisances graves pour le voisinage. Les constructions à usage d'habitation ne seront autorisées que si elles sont destinées aux personnes dont la présence est nécessaire au fonctionnement ou à la surveillance des bâtiments. Le stockage des matériaux utilisés et des déchets dans des réceptacles appropriés est autorisé sous réserve d'être prévu dans une aire de stockage et/ou un abri réservé aux containers et de s'intégrer au paysage dans les meilleures conditions.

ARTICLE AU 2 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Assainissement

Dans le secteur 1AU-R-NC, le principe de « zéro rejet » est recherché au niveau des parcelles. Si les perméabilités des terrains ne le permettent pas et/ou s'il est démontré techniquement une impossibilité de faire, les constructions ou installations nouvelles pourront être raccordées au réseau public d'évacuation des eaux pluviales (canalisation et/ou noues) en respectant ses caractéristiques.

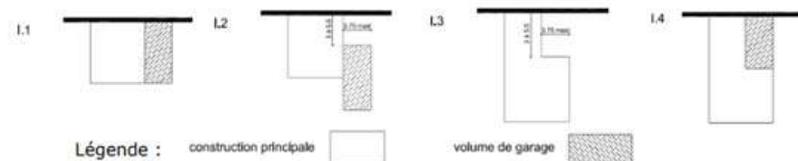
ARTICLE AU 3 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

3.1- Définitions applicables au secteur 1AU-R-NC, et à ses sous-secteurs La ligne de référence est constituée : - soit par la limite de fait de l'emprise publique ou de la voie publique ou privée (limite parcellaire, ...), - soit par l'emprise future de la voie (emplacement réservé, ...), - soit par une marge de recul, telle que définie dans le document graphique « plan de référence-constructibilité ».

3.2- Règles applicables au secteur 1AU-R-NC, à l'exception du sous-secteur 1AU-AE

a) Lorsque l'implantation des constructions est définie au document graphique « plan de référence-constructibilité », les constructions seront édifiées :

- soit sur la ligne de référence avec un retrait ponctuel autorisé de 3 mètres à 5,50 mètres, sur 3,70 mètres de largeur maximum



XIII. Règles complémentaires pour les opérations de logements groupés et habitat individuels

Envoyé en préfecture le 01/07/2022

Reçu en préfecture le 01/07/2022

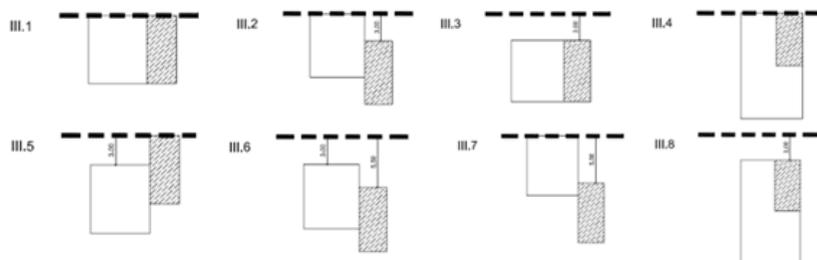
Affiché le

SLO

ID : 045-214502858-20220629-2022270-DE

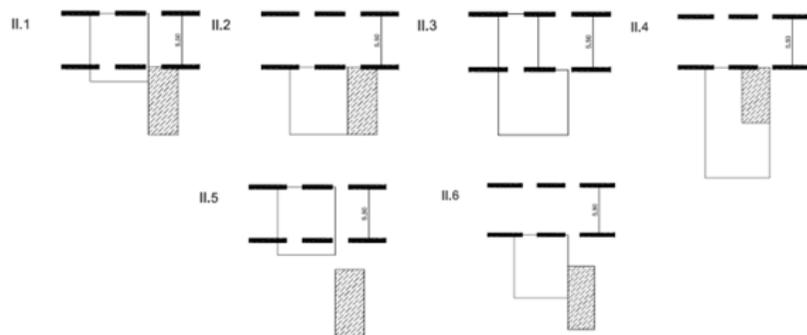
Exemples :

- soit sur la ligne de référence avec un recul possible de 3 mètres (le volume de



garage pourra observer un recul de 5,50 mètres)

- soit sur la ligne de référence avec un recul possible de 5,50 mètres (recul minimum obligatoire pour les volumes de garage)



Exemples :

Dans le recul planté de 3 mètres ou de 5,50 mètres, les structures légères seront en limite de voie ou d'emprises publiques.

b) En l'absence de lignes de références figurant au document graphique « plan de référence-constructibilité », les constructions peuvent être édifiées :

- soit en limite d'emprises publiques et/ou de voies publiques ou privées,
- soit en retrait d'un minimum de 5,50 mètres.

3.3- Règles applicables au sous-secteur 1AU-AE

Les constructions peuvent être édifiées :

- soit en limite d'emprises publiques et/ou de voies publiques ou privées,
- soit en retrait d'un minimum de 5 mètres

3.4 - Dispositions particulières pour l'ensemble du secteur 1AU-R-NC et ses sous-secteurs

Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des dispositions autres que celles définies sur le « plan de référence-constructibilité » pourront être exceptionnellement autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- pour la préservation ou la restauration d'un élément ou d'un ensemble remarquable (végétal, aquatique, archéologique,...).
- en raison de la présence de la canalisation de transport de gaz et notamment de règles impératives de recul (zone non aedificandi).

ARTICLE AU 4 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

4.1- Règles particulières de la zone 1AU-R-NC et ses sous-secteurs

L'implantation des constructions est définie au document graphique « plan de référence-constructibilité ». Les constructions devront être implantées dans la « bande de constructibilité principale ».

a) Dans la « bande de constructibilité principale », la construction de bâtiments joignant la limite séparative est autorisée.

Lorsque la construction ne joint pas l'autre limite séparative, la distance (L) comptée horizontalement au point de la limite parcellaire qui en est la plus rapprochée doit être supérieure ou égale à 1,90 m.

$L \geq 1,90 \text{ m}$

XIII. Règles complémentaires pour les opérations de logements groupés et habitat individuels

Envoyé en préfecture le 01/07/2022

Reçu en préfecture le 01/07/2022

Affiché le

SLO

ID : 045-214502858-20220629-2022270-DE

Les constructions doivent être édifiées en retrait des limites de fond de parcelle avec une distance (L) égale à la hauteur (H). Cette distance ne pourra pas être inférieure à 6 mètres.

$L = H$ avec $L \geq 6$ m

Cette règle de recul s'applique, même lorsque la bande de constructibilité est à une distance inférieure à 6 mètres de la limite de fond de parcelle.

Lorsqu'une parcelle est entièrement incluse dans la bande de constructibilité principale, la distance de la limite du fond de parcelle est de 4 mètres minimum sans prospect.

b) En dehors de la bande de constructibilité principale (« espaces libres » définis au document graphique « plan de référence-constructibilité ») :

Seules seront autorisées les annexes à l'habitation (abris de jardins, garages ...), sous réserve que leur hauteur n'excède pas 3,50 mètres et qu'elles soient édifiées :

- soit en limite(s) séparative(s),
- soit en retrait des limites séparatives avec une distance (L) ne pouvant être inférieure à 1,90 mètre.

c) Dans le secteur 1AU-AE, la distance de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à 5 mètres. Toutefois une implantation différente pourra être admise si des contraintes architecturales le nécessitent.

4.2 Dispositions particulières pour l'ensemble du secteur 1AU-R-NC et ses sous-secteurs

Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des dispositions autres que celles définies sur le « plan de référence-constructibilité » pourront être exceptionnellement autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- pour la préservation ou la restauration d'un élément ou d'un ensemble remarquable (végétal, aquatique, archéologique,...).
- en raison de la présence de la canalisation de transport de gaz et notamment de règles impératives de recul (zone non aedificandi).

Certaines parcelles définies sur le « plan de référenceconstructibilité », disposent de règles de constructibilité particulières référencées aux documents graphiques « plans des îlots B1, B2, B3, E7 - règles de constructibilité particulières - ZAC Alleville Nord ».

ARTICLE AU 5 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

5.1- Règles particulières du secteur 1AU-R-NC et de ses sous-secteurs

L'implantation des constructions principales les unes par rapport aux autres sur une même propriété se fera selon des dispositions préservant leur éclairage. Lorsque les deux constructions ne sont pas reliées par un élément construit indissociable (balcon, coursive, portique, etc.), la distance (L) entre façades doit être au moins égale à la moitié de la hauteur à l'égout du toit (H_e). Cette distance ne pourra être inférieure à 3,80 mètres.

$L = H_e/2$ avec $L \geq 3,80$ m

Il n'est pas fixé de règles pour le sous-secteur 1AU-AE .

5.2- Dispositions particulières pour l'ensemble du secteur 1AU-R-NC et ses sous-secteurs

Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des dispositions autres que celles définies sur le « plan de référence-constructibilité » pourront être exceptionnellement autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- pour la préservation ou la restauration d'un élément ou d'un ensemble remarquable (végétal, aquatique, archéologique,...).
- en raison de la présence de la canalisation de transport de gaz et notamment de règles impératives de recul (zone non aedificandi).

ARTICLE AU 6 : Emprise au sol des constructions

Règles particulières du secteur 1AU-R-NC et de ses sous-secteurs

L'emprise au sol des bâtiments ne peut excéder les 2/3 de la parcelle. Il n'est pas fixé de règle en secteur 1 AU-R-NC et ses sous-secteurs.

ARTICLE AU 7 : Hauteur maximale des constructions

Règles particulières du secteur 1AU-R-NC et de ses sous-secteurs

La hauteur maximale (H_{max}) des constructions est définie au document graphique « plan de référence-constructibilité ».

Indépendamment des règles d'implantation définies aux articles AU 6, AU 7 et AU 8, la hauteur des constructions ne peut être supérieure à :

XIII. Règles complémentaires pour les opérations de logements groupés et habitat individuels

Envoyé en préfecture le 01/07/2022

Reçu en préfecture le 01/07/2022

Affiché le



ID : 045-214502858-20220629-2022270-DE

- 15 mètres pour les ilots définis au document graphique « plan de référence constructibilité » : A6, B1, B2, B3, C1, C2, C3, C4, D1, D2, D3, D4, D5 et D6,
- 14 mètres pour les ilots définis au document graphique « plan de référence constructibilité » : E5,
- 12 mètres pouvant être augmentés de 3 mètres dans le cas de constructions ayant une toiture dont la pente est comprise entre 35° et 70° pour les ilots définis au document graphique « plan de référence-constructibilité » : A1, A2, A3, A4, A5, F1, F2, F3, F4, F5, F7 et F8,
- 12 mètres pour les ilots définis au document graphique « plan de référence-constructibilité » : E1, E2, E3 et E4, F3, F4, F6, F7, F8,
- 10 mètres pour les ilots définis au document graphique « plan de référence-constructibilité » : E6, E7, F9 et F10

Cette règle ne s'applique pas aux équipements collectifs de superstructure de faible emprise et de grande hauteur tels que château d'eau....

Dans le recul planté, la hauteur des structures légères accueillant des fonctions annexes au logement (auvent, car port, abri poubelles, abri vélo, etc.) ne pourra être supérieure à 3 mètres.

En sous-secteur 1AU-AE, indépendamment des règles d'implantation définies aux articles AU 6, AU 7 et AU 8, la hauteur des constructions ne peut être supérieure à 12 mètres. Cette hauteur maximale peut être augmentée de 3 mètres dans le cas de constructions ayant une toiture dont la pente est comprise entre 35° et 70°.

ARTICLE AU 8 : Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords

Règles particulières du secteur 1AU-R-NC et de ses sous-secteurs

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Il en est de même pour les ouvrages de faible importance soumis à déclaration.

La hauteur des rez-de-chaussée sera obligatoirement de 3,50 mètres sous plancher au minimum sur les linéaires de commerces et équipements publics portés au document graphique « plan de référence-constructibilité », si la demande d'autorisation

d'urbanisme porte sur des constructions à destination de commerces, de services publics ou d'intérêt collectif.

Les toitures terrasses seront traitées avec des matériaux de revêtements autres qu'une simple protection d'étanchéité. La végétalisation sera privilégiée.

Des ouvrages indispensables au fonctionnement des bâtiments (gaines d'ascenseur, VMC,...) peuvent être réalisés en toiture à condition qu'ils soient de faible volume et intégrés à la conception architecturale d'ensemble. Les capteurs solaires doivent s'intégrer harmonieusement à la toiture.

Les prises ou rejets d'air de type « ventouse », les conduits, les antennes paraboliques sont interdits sur les façades vues depuis l'espace public. Toutefois, ils pourront être autorisés s'ils sont parfaitement intégrés.

Les coffrets techniques devront être intégrés dans les constructions ou dans les clôtures. Les transformateurs électriques devront être parfaitement intégrés à l'environnement. Pour la réalisation d'aires de stationnement, il sera favorisé l'emploi de matériaux permettant de limiter l'imperméabilisation (revêtements poreux, dalles engazonnées ou sur pavés joints enherbés...).

ARTICLE AU 9 : Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux, de loisirs et de plantations

Les arbres existants doivent être préservés au maximum. Les constructions doivent être implantées de façon à respecter les plus beaux sujets. Un relevé détaillé de tous les arbres devra être joint à toute demande d'occupation du sol avec un projet de plantations.

Il doit être planté un arbre pour 150 m² d'espace libre en cas de construction à destination d'habitation.

Au sein du recul planté, des arbres ou arbustes seront plantés à raison d'un sujet par tranche de façade de 10 mètres, avec un minimum de un arbre par parcelle. En accompagnement, des haies champêtres marqueront la limite entre emprise publique et emprise privée.

Les surfaces libres de construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées, à raison d'un arbre pour 6 places.

**DEPARTEMENT
DU LOIRET**

**VILLE DE
SAINT JEAN DE LA RUELLE**

**REPUBLIQUE FRANCAISE
EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU
CONSEIL MUNICIPAL**

SEANCE DU 29 JUIN 2022

Nombre de Conseillers en exercice : 33

L'An Deux Mille Vingt-deux, le 29 juin 2022 à 19 heures, le Conseil Municipal de SAINT JEAN DE LA RUELLE légalement convoqué, s'est réuni dans la salle Anna Marly sous la Présidence de Monsieur Christophe CHAILLOU, Maire.

OBJET : Droit de préemption urbain - Délégations accordées par le Conseil Municipal au Maire.

PRESENTS : M. CHAILLOU, Mme DESNOUES, M. LAVAL, Mme HAMEAU, M. VILLARET, Mme LE BIHAN, M. RIVIERE DA SILVA, Mme BELLIZIO, Mme BUREAU, Mme MOULIN, M. PASSEGUE, Mme PARAYRE, M. AMSTUTZ, M. DIARRA, Mme DANGE, Mme BOIS, M. ZING-TSALA, Mme GAUTHIER, Mme NOGUES, M. RINA-BASILIO, M. HUBERT, M. MABOUSSOU, Mme CAKIR, M. HUYGHUES DES ETAGES, Mme DAHOU.

Formant la majorité des membres en exercice.

Publication électronique le : 4 juillet 2022

Le Maire, soussigné, certifie que la convocation au Conseil Municipal et la liste des délibérations examinées par le Conseil Municipal ont été affichés à la Mairie, conformément aux articles L 2121-10 et L 2121-25 et R 2121-11 du code général des collectivités territoriales.

ABSENTS ET REPRESENTES :

M. PIVAIN a donné pouvoir à Mme. BUREAU, M. LACOU a donné pouvoir à M. LAVAL, Mme. GAMBONI a donné pouvoir à M. RIVIERE DA SILVA, M. PAOLI a donné pouvoir à Mme NOGUES, Mme LOQUET a donné pouvoir à Mme HAMEAU et Mme PAROU a donné pouvoir à M. CHAILLOU.

ABSENTS : M. LAFRAYHI et M. DUPRE

SECRETARE DE SEANCE : Mme CAKIR

**Pour le Conseiller Départemental-Maire
En l'absence du Directeur Général des Services
Et par délégation
Le Directeur Général Adjoint des Services**


Philippe TERVE



2022-271 Droit de préemption urbain – Délégations accordées par le Conseil Municipal au Maire.

La métropole d'Orléans a, par la délibération n°2022-04-07-COM-24 le 7 avril 2022, approuvé le plan local d'urbanisme métropolitain et a défini sur le territoire de la commune de Saint Jean de la Ruelle les périmètres soumis en zones urbaines ou à urbaniser, la nature du droit de préemption simple ou renforcé et le droit de priorité.

Par cette même délibération, le Conseil Métropolitain a délégué à la commune de Saint Jean de la Ruelle l'exercice de ces droits sur le territoire communal et dans des secteurs géographiques définis par la délibération précitée, ne relevant pas de l'intérêt métropolitain.

Par suite de cette nouvelle délégation consentie par le conseil métropolitain au conseil municipal et de l'évolution de certains zonages dans le cadre de l'approbation du plan local d'urbanisme métropolitain (PLUM), il convient de reprendre une délibération en conseil municipal visant cette nouvelle délibération du conseil métropolitain et ce, pour faciliter l'instruction et la gestion des décisions au titre des droits de préemption et de priorité. Il est donc proposé d'accorder à Monsieur le Maire, pour la durée du mandat, délégation en la matière.

Par ailleurs, il convient de compléter la délibération n°2020/004 prise par le conseil municipal le 27 mai 2020 en autorisant, en cas d'empêchement du Maire, l'exercice de la suppléance par un adjoint dans l'ordre des nominations et à défaut d'adjoint, par un conseiller municipal pris dans l'ordre du tableau.

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, par 29 voix pour, 2 contre,

DECIDE de prendre acte de la caducité de la 15ème et de la 22ème délégation de la délibération n°2020/004 du 27 mai 2020

DECIDE, en complément des délégations accordées par la délibération n°2020/004 du 27 mai 2020 à Monsieur le Maire et pour la durée du mandat, de lui déléguer au titre de l'article L2122-22 du CGCT pour :

- Exercer au nom de la commune, conformément à la délibération n°2022-04-07-COM-24 du 7 avril 2022 du conseil métropolitain, les droits de préemption définis notamment par le code de l'urbanisme dont la commune est titulaire ou délégataire, y compris dans l'hypothèse où l'acquisition est faite à un prix supérieur à l'évaluation de la Direction de l'Immobilier de l'Etat (DIE), saisie en application des dispositions des articles L1311-9 et suivants du CGCT et les articles réglementaires applicables. Cette délégation est totale pour la mise en œuvre des prérogatives, formalités et procédures prévues notamment par le code de l'urbanisme pour son exercice, préemption, y compris les demandes de pièces complémentaires et de visite, la fixation judiciaire du prix proposé et la saisine du juge de l'expropriation dans les conditions de l'article R213-8 du code de l'urbanisme et la signature des actes authentiques liés à l'exercice du droit de préemption urbain.
- Déléguer, conformément à la délibération n°2022-04-07-COM-24 du 7 avril 2022 du conseil métropolitain, l'exercice des droits de préemption à l'occasion de l'aliénation d'un bien prévu par le code de l'urbanisme et notamment concernant cette faculté de délégation selon les dispositions des articles L210-1, L211-2, L213-3 et L240-1, L327-1 pour une société publique locale et pour le code de la construction et de l'habitation notamment les articles L615-10 IV dans le cadre d'un plan de sauvegarde pour des copropriétés en difficultés.



- Exercer au nom de la commune le droit de priorité défini aux articles L240-1 à L240-3 du code de l'urbanisme, accomplir les actes subséquents et signer l'acte authentique régularisant le transfert de propriété,

AUTORISE le Maire à déléguer la signature des décisions prises en application de la présente délibération dans les conditions fixées aux articles L2122-23 et L2122-08 du CGCT.

AUTORISE, en cas d'empêchement du Maire ou des élu.es ayant reçu délégation, l'exercice de la suppléance pour les attributions susvisées ainsi que pour les délégations attribuées au maire dans la délibération n°2020/004 du 27 mai 2020 par un.e adjoint.e dans l'ordre des nominations et à défaut d'adjoint.e, par un conseiller.ère municipal.e pris dans l'ordre du tableau.

Pour extrait certifié conforme
Pour le Conseiller Départemental-Maire
En l'absence du Directeur Général des Services
Et par délégation
Le Directeur Général Adjoint des Services



Philippe TERVE

**DEPARTEMENT
DU LOIRET**

**VILLE DE
SAINT JEAN DE LA RUELLE**

**REPUBLIQUE FRANCAISE
EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU
CONSEIL MUNICIPAL**

SEANCE DU 29 JUIN 2022

Nombre de Conseillers en exercice : 33

OBJET : Taxe Locale sur la Publicité Extérieure
(TLPE) – Fixation des tarifs pour l'année 2023.

Publication électronique le : 4 juillet 2022

Le Maire, soussigné, certifie que la convocation au Conseil Municipal et la liste des délibérations examinées par le Conseil Municipal ont été affichés à la Mairie, conformément aux articles L 2121-10 et L 2121-25 et R 2121-11 du code général des collectivités territoriales.

L'An Deux Mille Vingt-deux, le 29 juin 2022 à 19 heures, le Conseil Municipal de SAINT JEAN DE LA RUELLE légalement convoqué, s'est réuni dans la salle Anna Marly sous la Présidence de Monsieur Christophe CHAILLOU, Maire.

PRESENTS : M. CHAILLOU, Mme DESNOUES, M. LAVAL, Mme HAMEAU, M. VILLARET, Mme LE BIHAN, M. RIVIERE DA SILVA, Mme BELLIZIO, Mme BUREAU, Mme MOULIN, M. PASSEGUE, Mme PARAYRE, M. AMSTUTZ, M. DIARRA, Mme DANGE, Mme BOIS, M. ZINGTSALA, Mme GAUTHIER, Mme NOGUES, M. RINABASILIO, M. HUBERT, M. MABOUSSOU, Mme CAKIR, M. HUYGHUES DES ETAGES, Mme DAHOU.

Formant la majorité des membres en exercice.

ABSENTS ET REPRESENTES :

M. PIVAIN a donné pouvoir à Mme. BUREAU, M. LACOU a donné pouvoir à M. LAVAL, Mme. GAMBONI a donné pouvoir à M. RIVIERE DA SILVA, M. PAOLI a donné pouvoir à Mme NOGUES, Mme LOQUET a donné pouvoir à Mme HAMEAU et Mme PAROU a donné pouvoir à M. CHAILLOU.

ABSENTS : M. LAFRAYHI et M. DUPRE

SECRETARE DE SEANCE : Mme CAKIR

**Pour le Conseiller Départemental-Maire
En l'absence du Directeur Général des Services
Et par délégation
Le Directeur Général Adjoint des Services**



Philippe TERVE



2022-272 Taxe Locale sur la Publicité Extérieure (TLPE) – Fixation des tarifs pour l'année 2023.

L'article L 2333-6 du Code Général des Collectivités Territoriales permet aux communes d'instaurer une Taxe Locale sur la Publicité Extérieure (TLPE) frappant les supports publicitaires dans les limites de leur territoire.

Par délibération du 3 octobre 2008, la commune a décidé d'appliquer le TLPE sur son territoire et de fixer les tarifs à 100 % des tarifs maximaux.

Il convient de fixer les modalités d'application de la taxe locale sur la publicité extérieure à compter du 1^{er} janvier 2023. Les tarifs sont en effet revalorisés chaque année, dans une proportion égale au taux de croissance de l'indice des prix à la consommation hors tabac de la pénultième année, ce qui représenterait, pour l'année 2023, un taux de variation des tarifs de + 2,8 %.

Superficie	Dispositifs publicitaires et préenseignes non numériques		Dispositifs publicitaires et préenseignes numériques		Enseignes			
	≤ 50 m ²	> 50 m ²	≤ 50 m ²	> 50 m ²	entre 7 et 12 m ² *	de 12 à 20 m ²	de 20 à 50 m ²	> 50 m ²
RAPPEL Tarifs 2022	21,40 €	42,80 €	64,20 €	128,40 €	21,40 €	21,40 € ¹ ¹ réfaction de 50%	42,80 €	85,60 €
Tarifs 2023	22,00 €	44,00 €	66,00 €	132,00 €	22,00 €	22,00 € ¹ ¹ réfaction de 50%	44,00 €	88,00 €

* Rappel : les enseignes, autres que scellées au sol, inférieures ou égales à 12 m² sont exonérées (délibération du Conseil municipal du 9 juin 2010).

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment les articles L 2333-6 à 16 et R 2333-10 à R. 2333-17,

Vu le Décret n° 2103-206 du 11 mars 2013 relatif à la taxe locale sur la publicité extérieure,

Vu l'avis favorable de la commission municipale aménagement, travaux et développement durable réunie le 5 avril 2022,

Vu l'avis favorable du bureau municipal élargi du 20 juin 2022,

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, à l'unanimité,

DECIDE d'adopter une revalorisation de + 2.8 % des tarifs de la taxe locale sur la publicité extérieure au titre de l'année 2023,



MAINTIENT l'application d'une réfaction de 50 % aux enseignes dont la somme des superficies est supérieure à 12 m² et inférieure ou égale à 20 m²,

MAINTIENT l'exonération des enseignes autres que scellées au sol, dont la superficie est inférieure ou égale à 12 m²,

AUTORISE Monsieur le Conseiller Départemental-Maire ou son représentant à signer toutes les pièces à intervenir.

DIT que les recettes correspondantes seront inscrites au BP 2023, nature 7368.

Pour extrait certifié conforme
Pour le Conseiller Départemental-Maire
En l'absence du Directeur Général des Services
Et par délégation
Le Directeur Général Adjoint des Services

Philippe TERVE

**DEPARTEMENT
DU LOIRET**

**VILLE DE
SAINT JEAN DE LA RUELLE**

**REPUBLIQUE FRANCAISE
EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU
CONSEIL MUNICIPAL**

SEANCE DU 29 JUIN 2022

Nombre de Conseillers en exercice : 33

OBJET : Concours des maisons et balcons fleuris
2022 – Désignation du jury.

Publication électronique le : 4 juillet 2022

Le Maire, soussigné, certifie que la convocation au Conseil Municipal et la liste des délibérations examinées par le Conseil Municipal ont été affichés à la Mairie, conformément aux articles L 2121-10 et L 2121-25 et R 2121-11 du code général des collectivités territoriales.

Pour le Conseiller Départemental-Maire
En l'absence du Directeur Général des Services
Et par délégation
Le Directeur Général Adjoint des Services


Philippe TERVE

L'An Deux Mille Vingt-deux, le 29 juin 2022 à 19 heures, le Conseil Municipal de SAINT JEAN DE LA RUELLE légalement convoqué, s'est réuni dans la salle Anna Marly sous la Présidence de Monsieur Christophe CHAILLOU, Maire.

PRESENTS : M. CHAILLOU, Mme DESNOUES, M. LAVAL, Mme HAMEAU, M. VILLARET, Mme LE BIHAN, M. RIVIERE DA SILVA, Mme BELLIZIO, Mme BUREAU, Mme MOULIN, M. PASSEGUE, Mme PARAYRE, M. AMSTUTZ, M. DIARRA, Mme DANGE, Mme BOIS, M. ZING-TSALA, Mme GAUTHIER, Mme NOGUES, M. RINA-BASILIO, M. HUBERT, M. MABOUSSOU, Mme CAKIR, M. HUYGHUES DES ETAGES, Mme DAHOU.

Formant la majorité des membres en exercice.

ABSENTS ET REPRESENTES :

M. PIVAIN a donné pouvoir à Mme. BUREAU, M. LACOU a donné pouvoir à M. LAVAL, Mme. GAMBONI a donné pouvoir à M. RIVIERE DA SILVA, M. PAOLI a donné pouvoir à Mme NOGUES, Mme LOQUET a donné pouvoir à Mme HAMEAU et Mme PAROU a donné pouvoir à M. CHAILLOU.

ABSENTS : M. LAFRAYHI et M. DUPRE

SECRETARE DE SEANCE : Mme CAKIR



2022-273 Concours des maisons et balcons fleuris 2022 – Désignation du jury.

Chaque année, la ville de Saint Jean de la Ruelle organise le concours communal des maisons et balcons fleuris. Cette année, le jury se réunira le 1^{er} juillet 2022 à 18 heures.

Il appartient au conseil municipal de désigner les membres du jury communal chargés d'examiner les réalisations particulières et de procéder au classement des maisons fleuries par ordre de mérite.

En 2021 avaient été désignés :

- M.RIVIERE DA SILVA
- Mme MAIGRE-BELLIZIO
- Mme BUREAU
- Mme GAUTHIER
- Mme MOULIN
- M.PASSEGUE
- Mme DAHOU
- M. HUYGHES DES ETAGES

Les mêmes membres sont invités à se présenter en fonction de leurs disponibilités.

Par ailleurs, afin de mettre en cohérence le règlement du concours avec les engagements de la Ville en matière de biodiversité (telle que la participation au programme Objectifs Climat 2030) et la grille d'évaluation du concours des Villes et Villages Fleuris, des modifications ont été apportées.

Il s'agit à la fois d'une optimisation du nombre des catégories proposées, et du renouvellement des critères de choix.

Vu l'article L 2122-21 du Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu l'avis favorable de la commission municipale aménagement, travaux et développement durable réunie le 5 avril 2022,

Vu l'avis favorable du bureau municipal élargi du 20 juin 2022,

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, à l'unanimité,

ADOpte le nouveau règlement du concours des maisons et balcons fleuris,

DESIGNE, pour effectuer le classement des concurrents, il est proposé de reconduire les membres du conseil municipal suivants :

- ✓ M. RIVIERE DA SILVA
- ✓ Mme BUREAU
- ✓ Mme MOULIN
- ✓ M. PASSEGUE
- ✓ Mme DAHOU
- ✓ M. HUYGHUES DES ETAGES

ainsi que le responsable du pôle Espaces verts ou son représentant(e).

AUTORISE Monsieur le Conseiller Départemental-Maire ou son représentant à signer toutes les pièces à intervenir.

Pour extrait certifié conforme
Pour le Conseiller Départemental-Maire
En l'absence du Directeur Général des Services
Et par délégation
Le Directeur Général Adjoint des Services

Philippe TERVE

Ville de Saint Jean de la Ruelle

Concours communal des maisons fleuries

Règlement



**Embellissons
notre ville**

Article 1 : Généralités

La Ville de Saint Jean de la Ruelle organise chaque année, le concours communal des Maisons Fleuries.

Ce concours a pour objet d'encourager les actions de fleurissement privatif et de récompenser, par l'attribution de prix, les auteurs des meilleures réalisations.

Les jardins, compositions et réalisations doivent être impérativement visibles en très grande partie de l'espace public, sans que les jurys aient à pénétrer en aucune façon sur le domaine privé.

Article 2 : Inscriptions

Toute personne désirant participer au concours, pour une des catégories mentionnées à l'article 4, doit faire acte de candidature avant la date limite indiquée sur le bulletin d'inscription de l'année en cours.

Toute inscription hors délai ne pourra être prise en compte.

Le bulletin d'inscription est à retirer

- **Au secrétariat de la Direction du Cadre de Vie et du Patrimoine – Allée des Dominicaines**
☐ 02.38.79.58.00

- **À l'accueil de la mairie**

- **Téléchargeable au format PDF**

sur le site de la ville

www.ville-saintjeandelaruelle.fr

Le bulletin d'inscription dûment rempli est à déposer ou renvoyer par voie postale (Cachet de la poste faisant foi) :

- **Direction du Cadre de Vie et du Patrimoine, Allée des Dominicaines,**
45140 Saint Jean de la Ruelle

- **Mairie de Saint Jean de la Ruelle**

71 rue Charles Beauhaire

45140 Saint Jean de la Ruelle

Toutefois, lors de leur passage, les jurys peuvent prendre en compte des réalisations de personnes non inscrites ayant retenu leur attention, sauf opposition des personnes concernées.

Article 3 : Composition des Jurys

Le passage des différents jurys (pré-jury et jury communal) se déroulera durant la période estivale, soit entre la mi-juin et la mi-septembre.

L'organisation :

Un pré-jury composé de personnes compétentes dans le domaine des espaces verts, sélectionnera les meilleures réalisations pour le passage du Jury communal.

Le Jury Communal sera composé d'élus du conseil municipal, et de professionnels de l'horticulture.

Ce jury sera chargé d'évaluer les différentes réalisations florales et/ou aménagements retenus et proposés par les membres du pré-jury.

A l'issue de cette évaluation, un classement sera établi par catégorie.

Article 4 : Les différentes Catégories

- **Catégorie A:** habitation avec jardin visible de la rue
- **Catégorie B:** habitation avec espace de végétalisation limitée ou très restreint
- **Catégorie C:** balcons fleuris
- **Catégorie D:** habitation avec décor sur espace public

Article 5 : Les éléments et critères d'appréciation (selon les catégories)

Que regarder et comment regarder ?

Aide pour bien évaluer

Le Jardin dans son environnement :

- La prise en compte de la vue générale de l'espace jardin et le bâti.
- Perception paysagère.

Le végétal et le jardin :

- Pertinence et harmonie (les volumes, les hauteurs, les couleurs...) des compositions.
- L'esprit créatif.
- Quelle est la place de l'entretien.

La gestion raisonnée de l'espace

- Arrosage ·

Les modes et types de paillage des massifs.

Gestion des herbes spontanées sur les espaces inertes et massifs...

- Existe-t-il une démarche visible « zéro pesticide ».

Les arbres, arbustes et plantes vivaces :

- La diversité botanique, les formes et les hauteurs
- Pertinence des plantations en fonction des lieux, choix des essences.

Le fleurissement saisonnier :

- Diversité botanique.
- Pertinence des plantations en fonction des lieux

Culture hors sol : jardinières, balconnières, bacs et pots

- Pertinence du choix en fonction des lieux et qualité d'entretien du support.
- Pertinence du choix des végétaux en fonction du contenant.
- Créativité, harmonie et qualité des compositions.

Article 6 : Remise des prix

La remise des prix aura lieu dans le courant de l'année civile suivant l'année du concours, en présence des candidats préalablement informés par courrier.

Les récompenses sont attribuées en fonction du classement établi par ordre de mérite :

Pour le premier de chaque catégorie, un diplôme honorifique, ainsi qu'un lot sous forme de chèque(s) cadeau(x) relatifs au fleurissement ou jardinage sera alloué. Un bouquet ou composition florale pourra également être offert par la municipalité

Pour les suivants, un lot sous forme de chèque cadeau de valeur différente, sera attribué selon le classement

Les candidats ayant une note moyenne inférieure à 5 sur 20, n'entreront pas dans le classement des lauréats

Pour les hors concours de l'année, un ouvrage littéraire, un bouquet ou une composition florale, sera offert

Article 7 : Autres dispositions

- Les participants doivent être consentants
- Les végétaux utilisés doivent être exclusivement naturels
- « Les membres du jury ne peuvent être juge et partie »
- Un prix spécial nommé « coup de cœur du jury » pourra être décerné toutes catégories confondues. La récompense sera sous forme de diplôme
- En s'inscrivant au concours les personnes acceptent de céder le droit l'image concernant les photos extérieures de leur habitation, jardin et composition qui sont visibles de l'espace public.
- Les premiers lauréats de chaque catégorie sont hors concours durant un an. Ils ne pourront donc pas participer au concours durant cette période, mais seront visités par principe sans pour autant entrer dans le classement.