

LOTISSEMENT DE L'ILLOT DU TRONCHAY

LIMITES DE PRESTATIONS

ANNEXE 1 AU CAHIER DES CHARGES DE CESSION DES TERRAINS

PROOF

AVANT PROPOS

La définition des limites n'a pas de caractère définitif irrévocable. Elle tend à préciser, pour chaque réseau, le principe d'une limite rationnelle. Cette limite peut être adaptée de façon plus précise aux cas particuliers des différentes opérations, en respectant les principes suivants :

- limite technique rationnelle (robinet, coffret, boîte de branchement, etc.)
- limite d'exécution logique dans le temps et en plan (unité d'exécutant, phases d'exécution suivies)
- limite correspondant, autant que possible à une limite de propriété, d'exploitation, d'administration entre les parties de réseau publiques et privées.

On peut diviser les prestations dues par l'aménageur aux organismes constructeurs, en deux types de prestations :

1) PRESTATIONS DE CHANTIER

Ces prestations portent sur l'obligation de l'aménageur de fournir aux acquéreurs les moyens suivants :

a) Accès de chantier carrossable :

> Un pour le lotissement depuis une voie existante proche au droit d'un point quelconque de la limite de l'îlot. Cette voirie sera construite autant que possible suivant le tracé des voies prévues au plan masse. L'attention des acquéreurs est particulièrement attirée sur les prescriptions qu'ils sont invités à donner aux entreprises concernant l'utilisation de ces voiries (circulation à faible vitesse, nettoyage après terrassements, etc) et la prise des déteriorations accidentelles qui pourraient se produire. L'état des lieux avant l'intervention des entreprises bâtiments pourra faire l'objet d'un constat. Toutes dégradations de cet accès seront réparées par l'utilisateur, ou par les entreprises de l'aménageur aux frais de l'acquéreur. Il est à noter que pour que l'aménageur puisse prévoir un accès chantier, il est indispensable qu'il dispose en temps utile des projets de bâtiments.

b) Alimentation en eau

> Possibilité d'un raccordement sur une conduite proche de l'îlot à construire, de façon à assurer une alimentation de débit suffisant pour le chantier. Le raccordement correspondra au branchement définitif.

PROJET

c) Alimentation en électricité

> Possibilité d'un raccordement à une source d'énergie électrique, basse ou moyenne tension, à proximité de l'îlot à construire. En cas d'existence d'une source moyenne de tension, l'aménageur ne sera pas tenu, pendant la période de chantier, de fournir un poste abaisseur, ENEDIS pouvant fournir le courant en moyenne tension à de meilleures conditions aux entrepreneurs, qui, alors, possèdent un poste transformateur de chantier.

d) Assainissement

> Réseau pluvial ou noue d'évacuation des eaux en surface en bordure d'îlot. Les eaux diverses devront être décantées préalablement à leur rejet. L'entretien des fosses et caniveaux en bordure de parcelles reste à la charge de l'entrepreneur durant le chantier.
> Réseau d'eaux usées : autorisation de raccordement à une conduite en bordure de l'îlot à construire, pour satisfaire aux obligations relatives à l'hygiène et à la sécurité des chantiers.

e) Clôtures de chantier

> Elles sont expressément à la charge du constructeur, qui devra soumettre l'implantation et les matériaux utilisés à l'agrément de l'aménageur.

2) PRESTATIONS DEFINITIVES

Ces prestations concernent la réalisation des réseaux divers indispensables à l'accès et à l'alimentation des bâtiments au fur et à mesure de leur mise en service. Ces prestations sont définies dans les tableaux des pages suivantes.

Cas particulier d'aménagements de voiries, réseaux ou espaces verts qui seraient contractuellement réalisés par l'acquéreur d'un terrain du lotissement, et destinés à être rétrocédés ultérieurement à la Commune de Saint-Sulpice-la-Forêt : l'ensemble des travaux et ouvrages exécutés fera l'objet d'accords préalables des services techniques de la Commune, tant au niveau des règles et normes à respecter, qu'au niveau de la conception des projets et de la mise en œuvre. A défaut, la réception par la Ville et l'intégration au domaine public seront refusées.

3) LECTURE DU PRESENT TABLEAU DE REPARTITION DES PRESTATIONS

Les prestations peuvent être différentes selon le type de constructions. Le tableau des pages suivantes se rapporte aux lots individuels (constructions réalisées par des particuliers).

PROOF

LIBERATION DU SOL

TRAVAUX A LA CHARGE DE L'AMENAGEUR	DEFINITION DE LA LIMITE	TRAVAUX A LA CHARGE DE L'ACQUEREUR	COMMENTAIRES
<p>Tous travaux de démolition des constructions ou ouvrages en maçonnerie jusqu'à 0,30 m en-dessous du niveau du sol (terrain naturel) sur l'ensemble des terrains de l'opération.</p> <p>Tous travaux de dépose ou de déplacement de lignes ou de conduites d'un réseau de distribution publique nécessaires à la libération des terrains à aménager, sauf servitudes signalées au Plan Local d'Urbanisme intercommunal.</p> <p>Tous travaux de dépose de clôtures, de démolition de constructions légères et d'arrachage d'arbres ou arbustes (à l'exclusion de ceux à préserver le cas échéant), y compris enlèvement des matériaux, souches, etc.</p>	<p>Démolition jusqu'à 0,30 m sous le niveau du terrain naturel.</p>	<p>Tous les travaux complémentaires de démolition de fondation ou de maçonnerie enterrées.</p> <p>Tous travaux de démolition des branchements d'assainissement et de conduites diverses qui ne seront pas réutilisés.</p> <p>Mise en place de mesures de protection des arbres.</p>	<p>Certaines conduites ou certains ouvrages à déplacer pour permettre la réalisation par l'acquéreur des travaux de l'opération, peuvent se trouver sous emprise publique à l'extérieur ou à proximité de l'opération.</p> <p>Dans ce cas, l'aménageur pourra, soit directement, soit par l'intermédiaire de l'Administration responsable du Domaine Public, demander au concessionnaire du réseau de distribution d'inscrire le déplacement de ce réseau à ses frais en application du cahier des charges de concession ou des textes en vigueur à ce sujet. Elle pourra demander la prise en charge par l'acquéreur du déplacement de ce réseau s'il est dû à une adaptation du projet.</p>

PROJET

REMBLAIS - TERRASSEMENTS GENERAUX ET DECAPAGE

TRAVAUX A LA CHARGE DE L'AMENAGEUR	DEFINITION DE LA LIMITE	TRAVAUX A LA CHARGE DE L'ACQUEREUR	COMMENTAIRES
<p>Tous travaux de décapage de la terre végétale et de terrassements généraux pour réalisation des VRD (voies, plates-formes, parkings, espaces verts, réseaux, etc....) des zones du futur domaine public.</p>	<p>Limite des emprises de voirie et espaces publics (un débord de quelques dizaines de centimètres devra être toléré à l'intérieur des propriétés cédées).</p>	<p>Tous travaux de terrassement pour exécution des fouilles des bâtiments.</p> <p>Tous travaux de réalisation des fondations des bâtiments jusqu'au niveau nécessaire.</p> <p>Tous travaux de terrassement à l'intérieur de l'emprise des parcelles privées.</p> <p>Tous travaux de remblaiement éventuel en domaine public des fouilles nécessaires pour la construction des fondations des maisons, avec des matériaux sains et appropriés, suivis d'un compactage conforme aux indications qui seront fournies par l'aménageur.</p>	<p>En cas de terrassement sur domaine public, l'acquéreur devra réaliser les essais suivants par un laboratoire agréé :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Essais au pénétromètre dynamique : objectifs de densification à obtenir = Q4 sur toute la hauteur du corps de remblais et Q3 minimum en partie supérieure, sur les 70 premiers centimètres à partir des cotes finies du projet d'aménagement des espaces extérieurs - Essais de plaques L.C.P.C. : sur la couche de remblais compactée, module d'Young EV2 = 50 MPa. La classe de portance sur le remblai sera PF2.). <p>Les résultats des essais devront faire l'objet de procès verbaux qui seront adressés à TERRITOIRES au plus tard 3 mois après la fin du coulage du plancher haut du sous-sol.</p>

PROJET

VOIRIE

TRAVAUX A LA CHARGE DE L'AMENAGEUR	DEFINITION DE LA LIMITE	TRAVAUX A LA CHARGE DE L'ACQUEREUR	COMMENTAIRES
<p>Tous travaux de construction des chaussées et trottoirs dans l'emprise des voies à l'extérieur de la parcelle cédée, sauf dispositions particulières.</p> <p>Tous travaux de construction de parcs de stationnement de surface y compris accès dans la limite du domaine public, sauf dispositions particulières.</p>	<p>Limites de la parcelle cédée ou restant privative.</p>	<p>Tous travaux de voirie à l'intérieur des limites de la parcelle et jusqu'au raccord avec les voies extérieures.</p> <p>Tous chemins, emmarchements extérieurs et rampes d'accès aux habitations y compris toutes maçonneries, etc. nécessaires à l'adaptation au sol des constructions.</p> <p>Pour les parcelles situées en contrebas des voies existantes, les talus provisoires épaulant ces voies, et situées sur l'emprise des parcelles cédées, seront repris si nécessaire par le constructeur et à ses frais, lors de tout aménagement réalisé à l'alignement de ces voies.</p> <p>Raccordement des accès privatifs sur la côte finie des aménagements publics.</p>	<p>Cette limite correspond, tant en étude qu'en réalisation, à la limite des projets des ingénieurs VRD en ce qui concerne les voies et parkings et de celle de l'architecte ou du maître d'œuvre en ce qui concerne les bâtiments et garages avec leurs accès.</p> <p>Sauf nécessité induite par le rattrapage aux côtes des espaces publics, le remblaiement des parcelles avec des matériaux issus des terrassements (ou d'apport) est interdit. Le niveau fini des terrains sous espaces verts en jonction des noues ou des continuums devront être identiques au TN avant travaux avec une différence acceptable de + ou - 10 cm.</p>

PROJET

ESPACES LIBRES

TRAVAUX A LA CHARGE DE L'AMENAGEUR	DEFINITION DE LA LIMITE	TRAVAUX A LA CHARGE DE L'ACQUEREUR	COMMENTAIRES
Tous travaux d'aménagement (espaces libres, aménagements paysagers, etc) à caractère public à l'extérieur de la parcelle cédée ou restant privative, sauf dispositions particulières.	Limite de la parcelle cédée ou restant privative.	Tous travaux d'aménagement (espaces libres, aménagements paysagers, etc) à l'intérieur de la parcelle cédée ou restant privative.	Les limites de parcelles correspondent à la limite entre le terrain à caractère privé individuel et le terrain à usage collectif. Les clôtures ne constituent pas nécessairement cette limite car elles se situent parfois en retrait pour permettre l'insertion d'une haie vive.

PROJET

EAUX PLUVIALES

TRAVAUX A LA CHARGE DE L'AMENAGEUR	DEFINITION DE LA LIMITE	TRAVAUX A LA CHARGE DE L'ACQUEREUR	COMMENTAIRES
<p>Tous travaux de conduites à l'extérieur de la parcelle cédée, y compris les regards de raccordement.</p>	<p>Boîte à passage direct ou regard de visite avec tampon fonte situé à 0,50 m environ à l'intérieur de la limite privative.</p>	<p>Tous travaux de conduites à l'intérieur de la parcelle cédée jusqu'au regard de raccordement au réseau collectif.</p> <p>Tous travaux de raccordement entre les descentes pluviales et les limites parcellaires.</p> <p>Tous travaux de confection et de raccordement de grilles d'eaux pluviales, drainages des bâtiments aux points bas.</p> <p>Les eaux de drainage périphérique devront être relevées par l'acquéreur.</p> <p>Mise à niveaux des regards de raccordement.</p>	<p>Un seul et unique branchement possible par lot.</p> <p>L'aménageur ne prend pas en charge les conduites à l'intérieur de la limite privative. Elles sont donc à la charge de l'acquéreur.</p> <p>Les dispositifs d'assainissement devront prendre en compte la protection des sous-sols contre les inondations (article 44 du règlement sanitaire départemental).</p>

PROJET

EAUX USEES

TRAVAUX A LA CHARGE DE L'AMENAGEUR	DEFINITION DE LA LIMITE	TRAVAUX A LA CHARGE DE L'ACQUEREUR	COMMENTAIRES
Tous travaux de conduites à l'extérieur de la parcelle cédée, y compris les regards de raccordement.	Boîte à passage direct ou regard de visite avec tampon fonte situé à 0,50 m environ à l'extérieur de la limite privative. Une amorce PVC sera posée depuis la boîte à passage direct jusqu'à 0,50 m l'intérieur du terrain.	Tous travaux de conduites à l'intérieur de la parcelle cédée jusqu'au regard de raccordement au réseau collectif. Mise à niveaux des regards de raccordement.	Un seul et unique branchement possible par lot. L'aménageur ne prend pas en charge les conduites à l'intérieur de la limite privative. Elles sont donc à la charge de l'acquéreur. Les dispositifs d'assainissement devront prendre en compte la protection des sous-sols contre les inondations (article 44 du règlement sanitaire départemental).

PROJET

EAU POTABLE

TRAVAUX A LA CHARGE DE L'AMENAGEUR	DEFINITION DE LA LIMITE	TRAVAUX A LA CHARGE DE L'ACQUEREUR	COMMENTAIRES
<p>Tous travaux de conduites principales et de distribution.</p> <p>Réalisation du branchement en attente jusqu'et y compris robinet d'arrêt avant compteur, en limite de parcelle privée (borne de comptage eau potable).</p> <p>La borne de comptage sera intégrée dans un muret maçonner en terre réalisé dans le cadre des aménagements des espaces publics</p>	<p>Dispositif de comptage : borne de comptage monobloc posée en limite de propriété suivant les prescriptions de CEBR (les compteurs ne sont pas à la charge de l'aménageur).</p>	<p>Tous travaux de branchements depuis le robinet situé dans la borne construite par l'aménageur.</p> <p>Le cas échéant, l'acquéreur fera son affaire auprès du service public d'eau potable de la mise à niveau de la borne de comptage, suivant les mouvements de sols qu'il pourra réaliser à l'intérieur de son terrain (après avis et accord du concessionnaire). La mise en place de rehausse est interdite.</p>	<p>Un seul et unique branchement est prévu par lot.</p> <p>La demande de raccordement (abonnement) est à effectuer auprès du service public d'eau potable par l'acquéreur : EBR (Eau du Bassin Rennais).</p> <p>Aucune modification des branchements ne pourra être effectuée par l'acquéreur qui aura la responsabilité des dégradations des appareils placés à l'intérieur de sa propriété.</p> <p>L'acquéreur assurera la protection contre le gel.</p>

PROJET

ECLAIRAGE PUBLIC

TRAVAUX A LA CHARGE DE L'AMENAGEUR	DEFINITION DE LA LIMITE	TRAVAUX A LA CHARGE DE L'ACQUEREUR	COMMENTAIRES
<p>Tous travaux de pose et de raccordement des luminaires des voies et cheminements principaux raccordés au réseau public.</p> <p>Mise en place des armoires de commande d'éclairage public avec branchements ENEDIS basse tension, pour les installations situées sur le domaine public.</p>	<p>Réseau d'éclairage des voies et cheminements classés dans le domaine public.</p>	<p>Tous travaux d'éclairage à caractère privé ou décoratif à l'intérieur d'un groupe d'habitation sur demande de l'acquéreur.</p> <p>Eclairage éventuel de tous cheminements situés en domaine privé, conformément à celui du domaine public.</p>	<p>L'alimentation électrique des éclairages privés est à prendre intégralement en charge par l'acquéreur pour les frais d'installation, de raccordement et de consommation d'électricité et d'entretien.</p> <p>L'acquéreur ne pourra refuser la pose de luminaires d'éclairage public à l'extérieur de la parcelle cédée.</p> <p>La conception d'éclairage public respectera l'arrêt du 27/12/2012 relatif à la prévention, la réduction et la limitation des nuisances lumineuses.</p>

PROJET

ELECTRICITE

TRAVAUX A LA CHARGE DE L'AMENAGEUR	DEFINITION DE LA LIMITE	TRAVAUX A LA CHARGE DE L'ACQUEREUR	COMMENTAIRES
<p>Tous les ouvrages à réaliser en basse tension sur le domaine public.</p> <p>Fourniture et pose des coffrets de coupure basse tension.</p> <p>Le coffret de coupure sera intégré dans un muret maçonné en terre réalisé dans le cadre des aménagements des espaces publics</p>	<p>Réseau BT jusqu'au coffret de coupure extérieur situé en limite de parcelle.</p>	<p>Tous travaux entre le coffret et le logement.</p> <p>Tous travaux selon spécifications Promotélec et normes en vigueur, depuis et non compris le coffret.</p>	<p>Un branchement par lot.</p> <p>Les travaux sur le domaine public sont réalisés sous la maîtrise d'ouvrage du SDE35.</p> <p>L'alimentation en phase chantier est à la charge de l'acquéreur.</p> <p>Les coffrets intégrés à la maçonnerie devront être accessibles à tout moment par ENEDIS.</p>

RESEAU FIBRE OPTIQUE

TRAVAUX A LA CHARGE DE L'AMENAGEUR	DEFINITION DE LA LIMITE	TRAVAUX A LA CHARGE DE L'ACQUEREUR	COMMENTAIRES
Tous travaux de génie civil de conduites de distribution dans le périmètre de la zone à aménager et de conduite de branchements jusqu'en limite de parcelle / y compris pénétration de 0,50 m environ à l'intérieur du domaine privé.	Citerneau à 0,50 m maximum à l'intérieur de la limite du domaine privé.	Tous travaux d'exécution de conduites à l'intérieur de la parcelle entre le citerneau et le logement. Mise à la côte des citerneaux. Les performances obtenues à la prise sont compatibles avec les normes en vigueur pour les réseaux de distribution.	Un branchement par lot. Décret n° 2005-52 du 15/01/2009 relatif à l'installation de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique dans les bâtiments neufs. Le génie civil devra être susceptible de recevoir un câblage permettant la mise en œuvre d'un réseau multiservices ayant les capacités techniques élargies et évolutives. Les raccordements éventuels au réseau fibré ne sont pas à la charge de l'aménageur et pourront faire l'objet de négociations directes entre l'exploitant du réseau Câble et l'acquéreur.

PROJET

GAZ

TRAVAUX A LA CHARGE DE L'AMENAGEUR	DEFINITION DE LA LIMITE	TRAVAUX A LA CHARGE DE L'ACQUEREUR	COMMENTAIRES
Sans objet		Sans objet	

PROJET

PROJET