



# **CAHIER DES CHARGES DE CESSION DE TERRAIN (CCCT) ZAC DU CANAL A HUNINGUE**

## **Annexe 3 - Cahier des Limites de Prestations Générales (CLPG)**



*Novembre 2021*

# CHAPITRE I : GENERALITES

## ARTICLE 1 DEFINITIONS

Afin d'éviter toute ambiguïté, il est précisé que sont appelés dans le présent document :

**Constructeur** : tout maître d'ouvrage, privé ou public, qui construit un ou plusieurs programmes de construction de quelque nature que ce soit sur tout ou partie d'un îlot de la ZAC du Canal de Huningue

**Ville** : Ville de Huningue en qualité d'aménageur de la ZAC

**Ilot** : îlot constructible de la ZAC du Canal

**Terrain** : partie d'un Ilot correspondant à un programme de construction placé sous la maîtrise d'ouvrage d'un Constructeur. En cas de division en volume, le Terrain correspond à un volume et les expressions « sur le Terrain » ou « dans l'emprise du Terrain » se réfèrent à l'intérieur de ce volume.

**Permis de Construire** : permis de construire initial et permis de construire modificatifs obtenus par le Constructeur.

## ARTICLE 2 CHOIX ARCHITECTURAUX, URBAINS ET PAYSAGERS

Conformément au Cahier des Charges de Cession de Terrain, tous les choix architecturaux, urbains ou paysagers relatifs au projet du Constructeur à l'intérieur de son Terrain devront prendre en compte les objectifs de qualité architecturale, urbaine et paysagère de la Ville énoncés dans le Cahier des Prescriptions Architecturales, Urbaines et Paysagères et la fiche particulière de lot (annexés au Cahier des Charges de Cession de Terrain).

Ils devront également être coordonnés avec les choix effectués par la Ville de Huningue, aménageur de la ZAC, sur les ouvrages et aménagements publics, et pour ce faire, ils devront prendre en compte l'avis de la Ville.

Ces choix portent notamment sur (liste non exhaustive) :

- Les matériaux et revêtements utilisés sur le Terrain,
- Les plantations du Terrain,
- Les éléments de mobilier et de signalisation sur les voiries et aménagements paysagers situés à l'intérieur du Terrain,
- Les dispositifs d'éclairage des espaces extérieurs du Terrain, les projets de mise en valeur nocturne des bâtiments,
- Les dispositifs de restriction d'accès au Terrain, de clôture ou de surveillance du Terrain,
- Le nivellement du Terrain, son raccordement à l'espace public,
- Les enseignes commerciales,
- L'intégration des coffrets électriques et des armoires ou locaux techniques en général, la position et le traitement des tampons et des regards de visite,

Le Constructeur sera tenu de participer avec ses maîtres d'œuvre à toute réunion de coordination organisée par la Ville relative à la coordination architecturale, urbaine et paysagère sur la ZAC ; le nombre et la fréquence de telles réunions devront toutefois être raisonnables et justifiés.

## **CHAPITRE II. MISE EN ETAT DES SOLS**

### **ARTICLE 3 DEMOLITIONS, DEVIATIONS DE RESEAUX EXISTANTS**

Le Constructeur a la charge de tous les travaux de démolition d'édifices, éléments de voiries, infrastructures, réseaux publics ou privés, ou ouvrages enterrés... situés à l'intérieur du Terrain et hors service.

### **ARTICLE 4 TERRASSEMENTS, NIVELLEMENT**

Le Constructeur a la charge de tous les travaux de terrassement sur son Terrain nécessaires au raccordement de son Terrain avec les aménagements publics réalisés ou à réaliser par la Ville ou toute autre collectivité à l'extérieur du Terrain, conformément au futur plan de nivellement de la ZAC.

### **ARTICLE 5 STABILITE DES TALUS ET SOUTÈNEMENTS**

La stabilité des talus et des soutènements définitifs nécessaires au projet du Constructeur devra être assurée à l'intérieur du Terrain.

En particulier :

- Le Constructeur ne pourra pas réaliser de terrassements et mouvements de terre définitifs à l'extérieur du Terrain.
- La mise en place de tirants permanents à l'extérieur du Terrain est à exclure.

## **CHAPITRE III. AMENAGEMENTS DE SURFACE**

### **ARTICLE 6 VOIRIES ET AMENAGEMENTS PAYSAGERS**

La Ville a la charge de la majorité des travaux de voirie, de réseaux divers et d'aménagement paysager (y compris les ouvrages et équipements indissociables comme signalisation horizontale et verticale, signalisation lumineuse, signalétique, éclairage public, mobilier urbain...) destinés soit à être incorporés au domaine des Collectivités soit à être remis aux organismes concessionnaires, ce jusqu'en limite du Terrain.

Le Constructeur a la charge de tous les travaux de voirie et d'aménagement paysager (y compris les ouvrages et équipements indissociables) à l'intérieur du Terrain, dans le respect des dispositions du Plan Local d'Urbanisme et du Cahier des Charges de Cession de Terrain et de ses annexes.

### **ARTICLE 7 PLANTATIONS**

Le Constructeur devra planter des arbres d'une hauteur et d'un couronnement tels que définis au Permis de Construire.

## ARTICLE 8 ACCES ET CLOTURES

Si nécessaire, les accès pompiers au Terrain seront protégés et gérés par des potelets amovibles dont la fourniture et la mise en place est à la charge du Constructeur.

De façon générale, tout système de restriction d'accès aux voiries internes du Terrain est à la charge du Constructeur.

Ces dispositifs devront impérativement être implantés en limite ou à l'intérieur du Terrain.

Tout aménagement de clôtures ou grilles situé en limite du domaine public et du domaine privé est à la charge du Constructeur, après accord préalable de la Ville.

## CHAPITRE IV. RESEAUX

### ARTICLE 9 GENERALITES

#### 9.1. Réseaux réalisés par la Ville

La Ville a à charge la réalisation des réseaux publics enterrés de la zone, à savoir.

- Réseau électrique ou gaz,
- Réseau d'eaux usées,
- Réseau d'eaux pluviales claires,
- Réseau d'eau potable et de protection incendie,
- Fourreaux pour les réseaux de télécommunications.

Les dispositions de l'article 9.2 s'appliquent à l'ensemble de ces réseaux.

#### 9.2. Branchements

La Ville pourra imposer au Constructeur la façade sur laquelle il sera possible de raccorder le Terrain aux réseaux publics. Cette façade pourra être différente selon les réseaux.

Jusqu'à la remise des réseaux publics à la collectivité intéressée ou au gestionnaire désigné, le Constructeur devra, conformément aux avant-projets généraux approuvés par les services compétents et aux plans joints au Permis de Construire, ainsi qu'aux accords ultérieurs, se brancher à ses frais sur ces réseaux.

La Ville pourra en outre exceptionnellement autoriser le Constructeur à tirer certains réseaux privés à l'extérieur du Terrain, notamment dans les cas prévus aux articles suivants. Le Constructeur transmettra à cette fin à la Ville un dossier technique détaillant les ouvrages projetés et le calendrier de leur réalisation, sur lequel la Ville statuera par écrit dans un délai raisonnable. Ces ouvrages feront l'objet de conventions ad hoc entre le Constructeur et la Ville. Cette dernière les transférera par la suite au gestionnaire des espaces publics concernés. Le Constructeur ne pourra se prévaloir d'aucune autorisation orale ou tacite de la Ville.

Sur certains espaces paysagers publics, tout branchement ou passage de réseau privé sera interdit par la Ville afin de préserver le caractère naturel des sols. Toutefois, le raccordement au réseau public des eaux pluviales claires pourra être autorisé dans l'hypothèse de l'existence d'un réseau public de surface.

Il est de la responsabilité du Constructeur :

- De lancer toutes les études techniques relatives aux branchements souhaités,

- D'obtenir toutes les autorisations nécessaires tant de la Ville que des concessionnaires ou services gestionnaires concernés. Le Constructeur transmettra copie à la Ville des autorisations correspondantes,
- D'informer la Ville de l'achèvement des travaux en lui transmettant copie des dossiers de récolement et copie des procès-verbaux de conformité des branchements émanant des concessionnaires ou services gestionnaires concernés.

Le Constructeur aura le droit, après accord écrit de la Ville, d'ouvrir des tranchées à l'extérieur de son Terrain pour l'exécution des branchements ou le passage des réseaux privés autorisés par la Ville. Dans la mesure du possible, ces travaux devront être réalisés avant l'aménagement définitif des espaces publics. Ils seront coordonnés par la Ville.

Dans l'hypothèse où ces interventions devaient néanmoins, pour des raisons impérieuses, être réalisées après aménagement définitif des espaces publics, le constructeur procédera à la remise en état des sols et revêtements à l'identique, après exécution de ses travaux, à ses frais et à ses risques, via des entreprises agréées par la Ville.

Le Constructeur fera son affaire du versement des taxes et des indemnités de branchement susceptibles de lui être réclamées par la collectivité, le service public ou le concessionnaire concerné.

Le Constructeur fera également son affaire de tous contrats, conventions ou abonnements à passer avec la collectivité, le service public ou le concessionnaire concerné.

## **ARTICLE 10 RESEAUX D'ENERGIE**

La Ville a la charge des travaux de conduite principale sous voirie publique, en sa qualité d'aménageur de la ZAC.

Le Constructeur a la charge de tous les travaux de branchement et de distribution sur ces conduites, suivant les règlements applicables communiqués par le concessionnaire ou service gestionnaire du réseau d'énergie public ou concessionnaire.

## **ARTICLE 11 EAU POTABLE**

La Ville a la charge des travaux de conduite principale sous voirie publique, en sa qualité d'aménageur de la ZAC.

Le Constructeur a la charge de tous les travaux de branchement et de distribution sur ces conduites, suivant les règlements applicables communiqués par le concessionnaire ou service gestionnaire du réseau public d'eau potable.

## **ARTICLE 12 PROTECTION INCENDIE**

La Ville réalisera les appareils d'incendie reliés au réseau public d'eau potable sur les espaces publics situés à proximité immédiate du Terrain.

La position précise et le nombre exact d'appareils d'incendie à proximité du Terrain sont sujets à modification en fonction de l'évolution des projets. Ils seront communiqués par la Ville au Constructeur.

Tous les dispositifs de protection incendie situés à l'intérieur du Terrain sont à la charge du Constructeur, en particulier tout dispositif hydraulique complémentaire (appareils d'incendie

supplémentaires, bache d'accumulation, bouclage du réseau d'eau potable, etc.) exigé par les services de sécurité incendie à l'intérieur du Terrain dans le cadre de l'instruction du permis de construire.

### **ARTICLE 13 ECLAIRAGE EXTERIEUR**

La Ville a la charge des travaux d'éclairage des voiries et emprises publiques. L'éclairage des espaces extérieurs du Terrain est à la charge du Constructeur et devra être assuré par le réseau électrique privatif situé à l'aval du compteur électrique. Aucun branchement sur le réseau d'éclairage public ne sera autorisé.

La mise en valeur nocturne éventuelle des bâtiments devra s'effectuer depuis l'intérieur du Terrain, sauf autorisation écrite d'implanter des appareils d'éclairage et de tirer des réseaux privés à l'extérieur du Terrain accordée par la Ville dans les conditions prévues dans le présent document.

Si la Ville en fait la demande, le Constructeur devra intégrer dans son projet les mesures techniques (dispositifs d'accroche, réservations pour encastrement, fourreaux pour les câbles...) nécessaires à la mise en place d'appareils d'éclairage public sur les façades situées en limite de domaine public, conformément aux dispositions transmises par la Ville.

### **ARTICLE 14 ORDURES MENAGERES**

Une zone de collecte sera implantée sur chaque Terrain conformément aux dispositions transmises par la ville, en sa qualité d'aménageur de la ZAC, et par Saint-Louis Agglomération en sa qualité de collectivité compétente pour la collecte des déchets. Le Constructeur devra prendre en charge l'installation conformément aux spécifications techniques de la Ville et de Saint-Louis Agglomération pour la collecte des déchets en points d'apport volontaire.

La ville réalisera les stationnements nécessaires aux services de Saint-Louis Agglomération pour permettre la collecte des déchets sur les points d'apport volontaire.

Le Constructeur s'engage, en outre, à consentir à la collectivité compétente ou au concessionnaire tous les droits nécessaires à l'exploitation des zones de point d'apport volontaire, et à garantir le libre accès, à tout moment, de son personnel et de celui de ses entreprises aux installations en cause et les dégagements permanents nécessités par le passage du matériel.