

CHAMBERY-GRAND LAC ECONOMIE

Syndicat mixte

Publié le 19/02/2025

Conseil Syndical

Session du 12 février 2025

Le douze février deux mille vingt-cinq, le Conseil Syndical de Chambéry-Grand Lac économie s'est réuni sous la présidence de Madame Marie-Pierre MONTORO-SADOUX, Présidente. La séance a été publique.

Etaient présents : Grégory BASIN – Marie BENEVISE – Luc BERTHOUD – Florence BOURGEOIS – Lionel DARBON – François FOURCHES – Thibaut GUIGUE – Florian MAITRE – Yves MERCIER – Pascal MITHIEUX – Marie-Pierre MONTORO-SADOUX – Franck MORAT – Benoît PERROTTON – Josette REMY – Daniel ROCHAIX – Olivier ROGNARD – Edouard SIMONIAN – André VERDU -

Excusés : Robert AGUETTAZ – Aloïs CHASSOT – Philippe DA SILVA LOPES – Rudolph DI GIORGIO – Nathalie FONTAINE – Michel FRUGIER – Benjamin LOUIS – Vincent MIGUET – Raphaële MOURIC – Thierry REPENTIN – Alain THIEFFENAT – Brigitte TOUGNE-PICAZO -

Pouvoirs : 0

Nombre de membres en exercice : 30

Nombre de membres présents : 18

Secrétaire de séance : Florence BOURGEOIS

Assistaient également à la séance : Patrice BLANCHOZ - Régis DORMOY - Béatrice RUBEAU - Véronique VALLA -

Date de convocation : 30 janvier 2025

Délibération N° C25-01

- PAE DE LA CASSINE -

APPROBATION DU CAHIER DES CHARGES DE CESSION DE TERRAINS (CCCT)

APPLICABLE AU LOT A3 A USAGE PRINCIPAL D'HABITATION –

MODIFICATION ANNEXE 1

Daniel ROCHAIX, vice-président, rappelle que Chambéry-Grand Lac économie est compétent pour la gestion et l'aménagement du parc d'activités économiques de Cassine, situé sur la commune de Chambéry.

Ce projet d'aménagement, sur une surface totale d'un peu plus de 23 hectares, consiste en un projet de requalification urbaine, et les premiers lots sont aujourd'hui en cours de commercialisation.

Par délibération n°C24-78 du 18 décembre 2024, le lot A3 a été confié aux sociétés NOVETAPE et CRISTAL HABITAT, en co-promotion, pour la réalisation d'une programmation devant comprendre, dans son ensemble, une surface de plancher (SDP) minimum de 5 300 m² dédiée à une résidence d'hébergement social, comprenant des espaces de pro living, des logements locatifs sociaux, et les places de stationnement associées.

Une promesse de vente a été régularisée le 20 décembre 2024 avec les sociétés NOVETAPE et CRISTAL HABITAT qui ont déposé le permis de construire le même jour.

Dans l'annexe 1 « DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES AU LOT A3 » du CCCT approuvé, il a été indiqué une SDP de 5 364,90 m². Or, le permis de construire, déposé le 20 décembre 2024, mentionne une surface de plancher de 5 372 m².

Afin de permettre l'instruction du permis de construire, il y a lieu de mettre en conformité le CCCT, et notamment l'annexe 1, pour que ce dernier soit publié sur le site internet de Chambéry-Grand Lac économie et annexé aux actes de vente à régulariser avec les sociétés NOVETAPE et CRISTAL HABITAT.

Par conséquent, il sera indiqué dans l'annexe 1 une surface de plancher autorisée comprise entre 5 300 m² et 5 500 m².

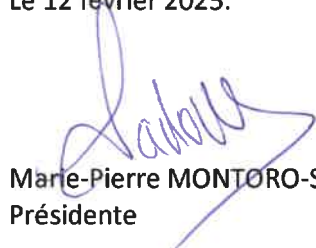
- ✓ Vu la délibération du Conseil communautaire de Chambéry métropole en date du 27 octobre 2016 lançant la procédure, la définition des objectifs et les modalités de la concertation préalable au projet de la ZAC de La Cassine à Chambéry,
- ✓ Vu la délibération du Conseil syndical de Chambéry-Grand Lac économie en date du 14 novembre 2018 approuvant le dossier de création de la ZAC Cassine,
- ✓ Vu la délibération du Conseil syndical de Chambéry-Grand Lac économie en date du 23 juin 2020 approuvant le dossier de réalisation de la ZAC Cassine,
- ✓ Vu la délibération du Conseil syndical de Chambéry-Grand Lac économie en date du 18 décembre 2024 approuvant la cession du lot A3 aux sociétés NOVETAPE et CRISTAL HABITAT,

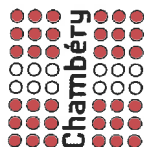
Le Conseil Syndical, après en avoir délibéré, à l'unanimité,

Article 1 : Approuve le Cahier des Charges de Cession de Terrains (CCCT) et ses annexes dont les dispositions sont applicables au lot A3 à usage principal d'habitation.

Article 2 : Autorise la Présidente ou son représentant à signer l'ensemble des documents liés à ce CCCT, à y apporter les dérogations spécifiques au lot, et à procéder à la publication du CCCT et de ses annexes.

Fait à Le Bourget-du-Lac,
Le 12 février 2025.


Marie-Pierre MONTORO-SADOUX
Présidente



Janvier 2025
Indice B

CASSINE / CHANTEMERLE

FICHE DE LOT A3



Maitrise d'œuvre urbaine: AAPC-CHAVANNES & ASSOCIÉS / PROFILS ETUDES / RR&A / EODD / PAMPA / IM-INGÉNIERIE / SAVILLE / ADEQUATION

Envoyé en préfecture le 19/02/2025

Reçu en préfecture le 19/02/2025

Publié le

ID : 073-200075810-20250212-C2501-DE



Aménagement du site
Cassine-Chantemerle
à Chambéry

PROGRAMME
Aménagement du site
Cassine-Chantermerle

TERRITOIRE
Chambéry (73)

SURFACE
23 Ha

MAÎTRISE D’OUVRAGE

CHAMBERY-GRAND LAC ECONOMIE
16, Avenue du lac du Bourget - BP 234
73 374 LE BOURGET-DU-LAC Cedex
T 04 79 25 36 36

MAÎTRISES D’OUVRAGE ASSOCIÉES

GRAND CHAMBERY
CS 82 618
106 Allée des Blachères
73 026 CHAMBERY Cedex
T 04 79 96 86 00 / F 04 79 96 86 01

VILLE DE CHAMBERY
BP 11 105
99 Place François Mitterrand
73 011 CHAMBERY Cedex
T 04 79 60 23 54 / F 04 79 60 22 68

MAÎTRISE D’OEUVRE

AAUPC CHAVANNES & ASSOCIÉS
68, rue de la Folle Méricourt
75 011 PARIS

Envoyé en préfecture le 19/02/2025

Reçu en préfecture le 19/02/2025

Publié le 19/02/2025

agence@aaupc.fr

www.aaupc.fr

073-200075810-20250212-C2501-DE

Berger Levrault

2

Indice	Date	Rédaction	Contrôle	Modifications
A	Novembre 2023	AAUPC / EODD	AAUPC	-
B	Janvier 2025	AAUPC / EODD	AAUPC	Ajustement de la constructibilité

FICHE DE LOT

SITUATION
PARCELLAIRE
DOMANIALITÉS
CONSTRUCTIBILITÉ
IMPLANTATION
ACCESSIBILITÉ
COUPES
RÉSEAUX

PRESCRIPTIONS

URBAINES
ARCHITECTURALES
PAYSAGÈRES
ENVIRONNEMENTALES

Envoyé en préfecture le 19/02/2025

Reçu en préfecture le 19/02/2025

Publié le

ID : 073-200075810-20250212-C2501-DE

Berger
Levrault

Envoyé en préfecture le 19/02/2025

Reçu en préfecture le 19/02/2025

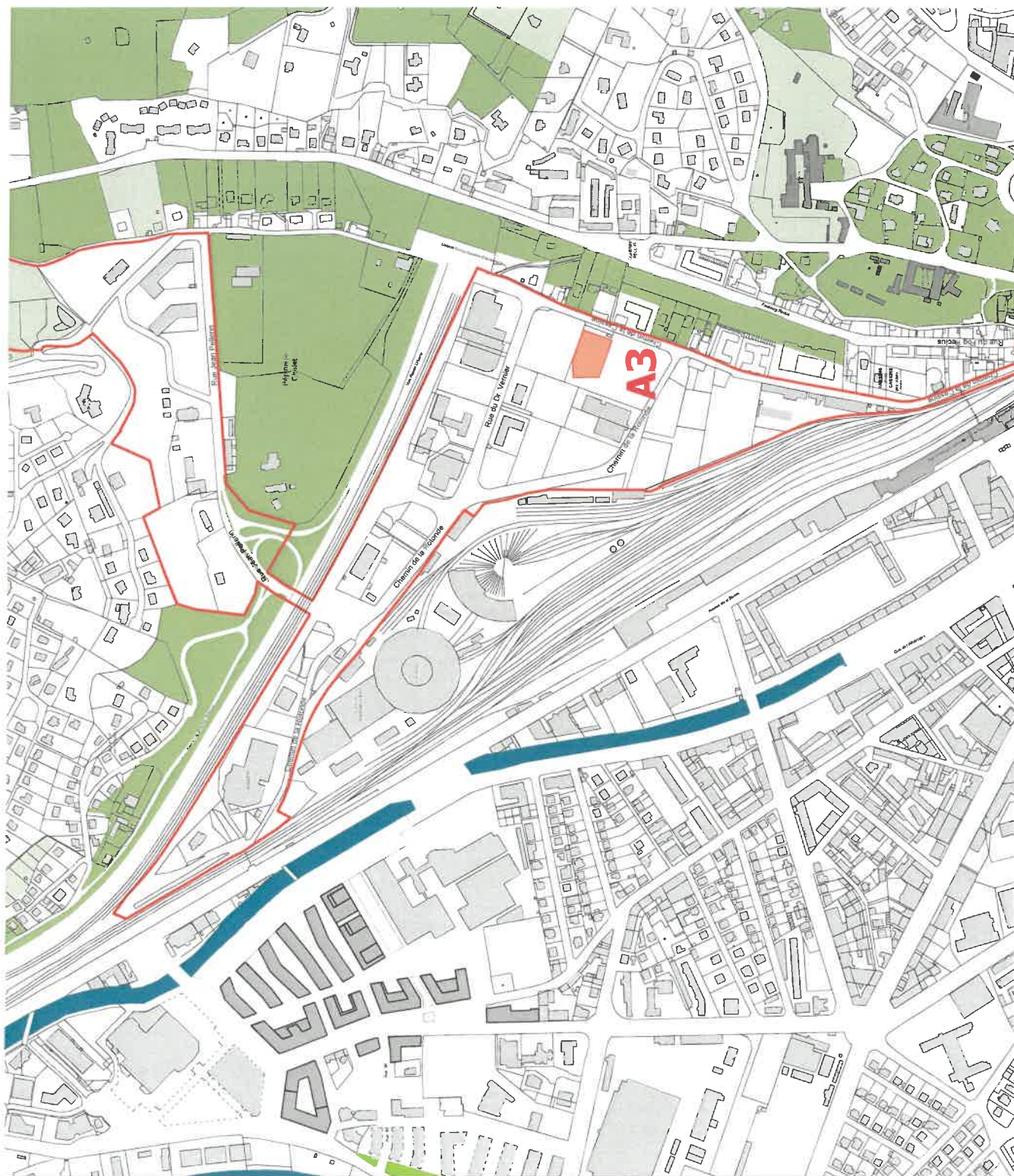
Publié le

ID : 073-200075810-20250212-C2501-DE



FICHE DE LOT

1_PLAN DE SITUATION



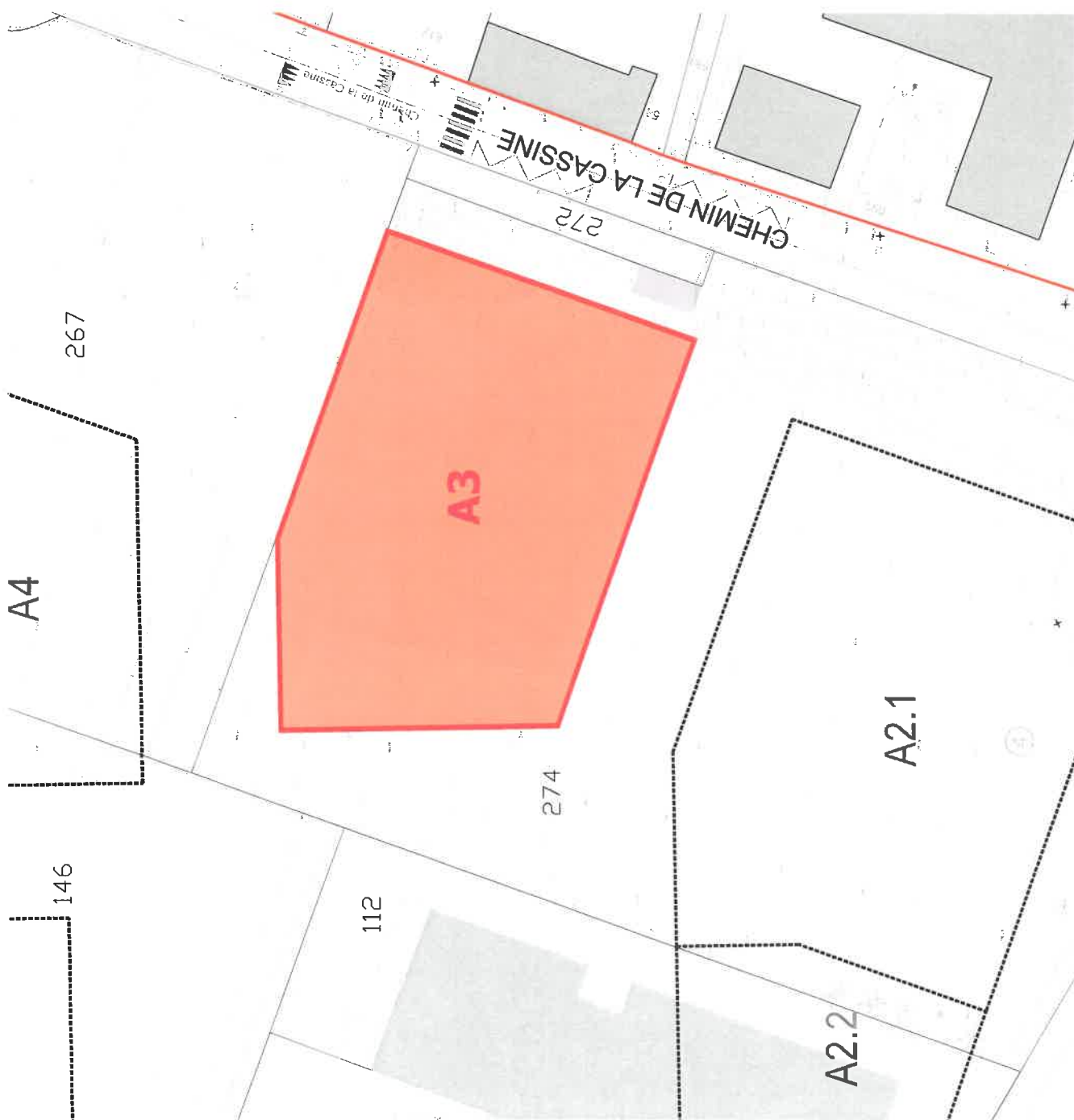
Envoyé en préfecture le 19/02/2025
Reçu en préfecture le 19/02/2025
Publié le
ID : 073-200075810-20250212-C2501-DE

Berger
Levrault

Ech. : 1/ 5000

FICHE DE LOT

2_PLAN PARCELLAIRE EXISTANT



Envoyé en préfecture le 19/02/2025

Reçu en préfecture le 19/02/2025

Publié le

ID : 073-200075810-20250212-C2501-DE

Berger
Levrault

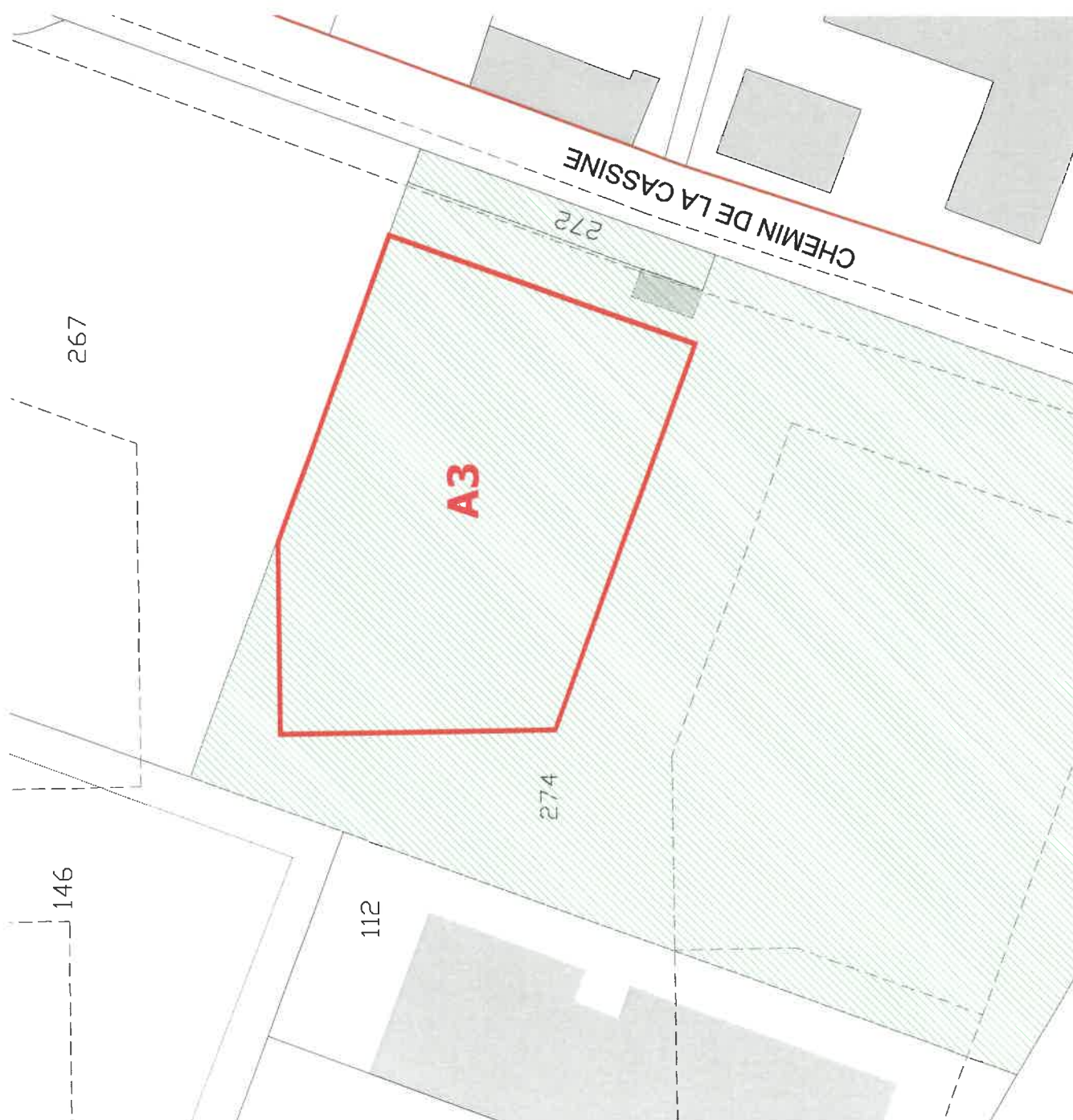
Ech. : 1/750

FICHE DE LOT

3_PLAN DES DOMANIALITÉS

Emprise lot A3 : 2158 m²

Propriété Chambéry-Grand Lac
Economie



Ech. : 1/750

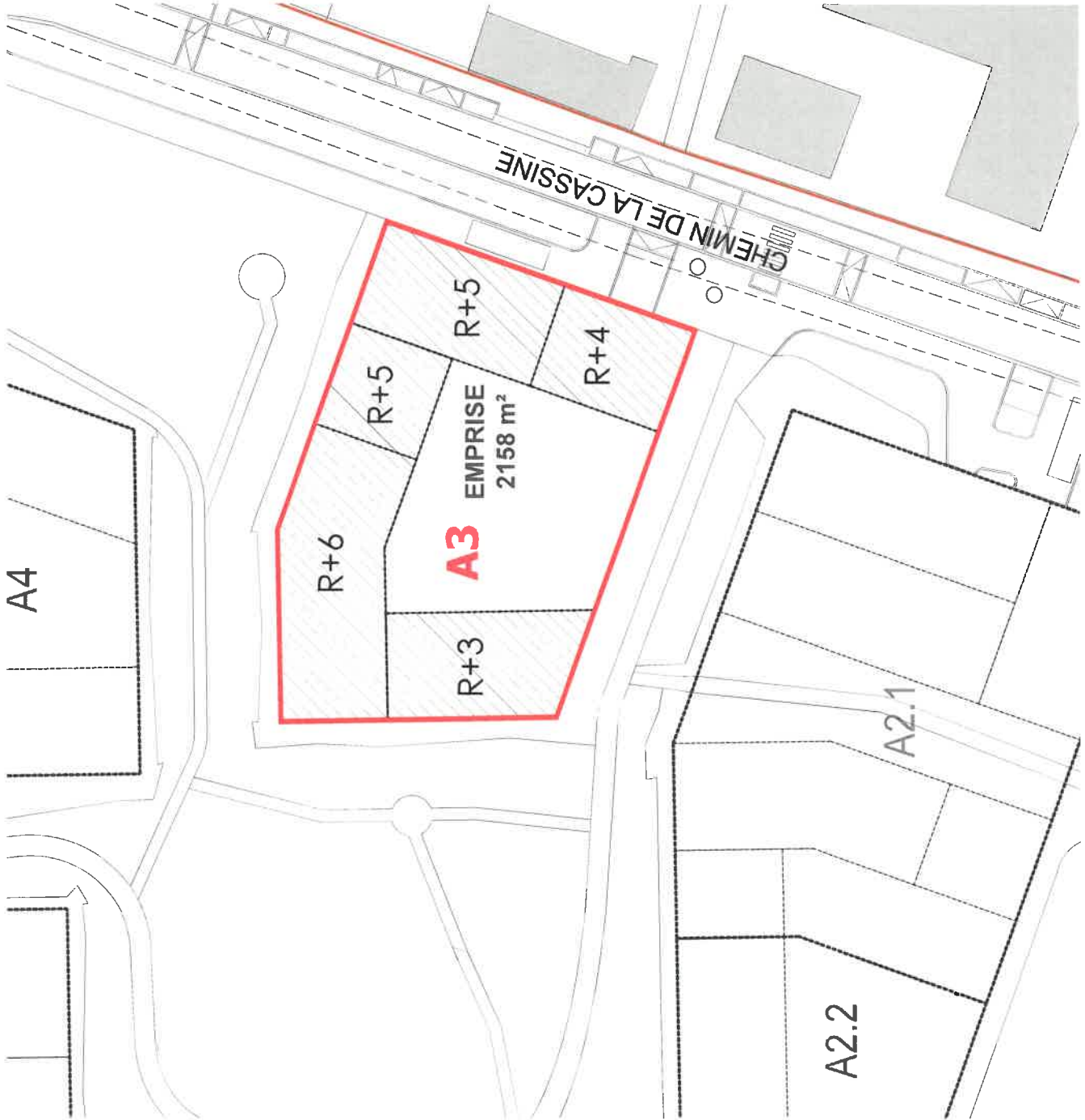
Envoyé en préfecture le 19/02/2025

Reçu en préfecture le 19/02/2025

Publié le

ID : 073-200075810-20250212-C2501-DE

Berger
Levrault



FICHE DE LOT

4_CONSTRUCTIBILITÉ

SURFACE LOT A3 : 2158 m²

Surface des emprises de construction indicative :
1430 m²

Surface de plancher constructible :
Comprise entre 5300 m² SDP minimum
et 5500 m² SDP maximum

Programmation obligatoire :
26 logements locatifs sociaux
(1500 m² SDP minimum)

Programmation indicative :
3800 m² SDP minimum de résidence jeunes actifs

Hauteur maximale recommandée :
R+6

Ech. : 1/750

Envoyé en préfecture le 19/02/2025

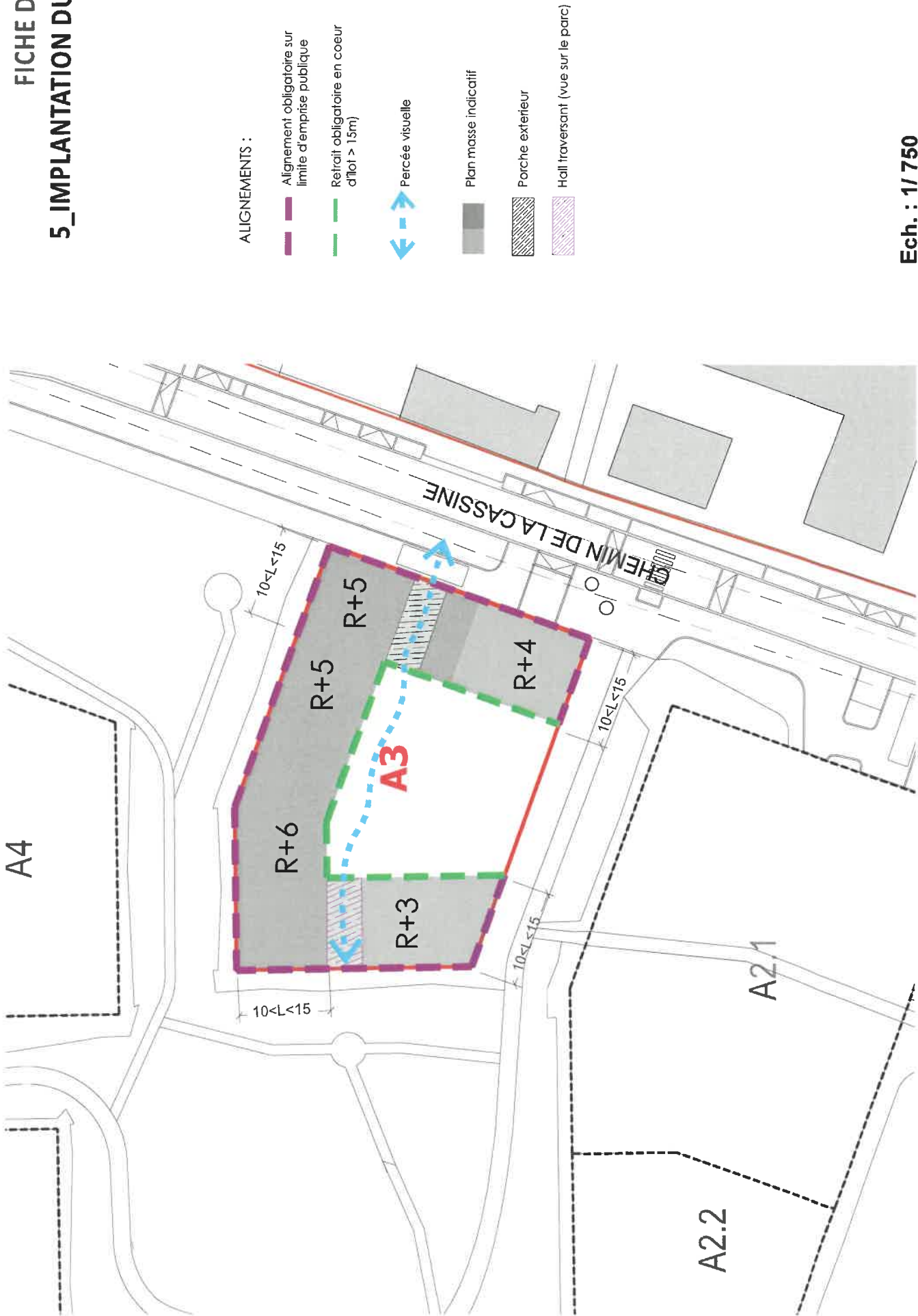
Reçu en préfecture le 19/02/2025

Publié le

ID : 073-200075810-20250212-C2501-DE

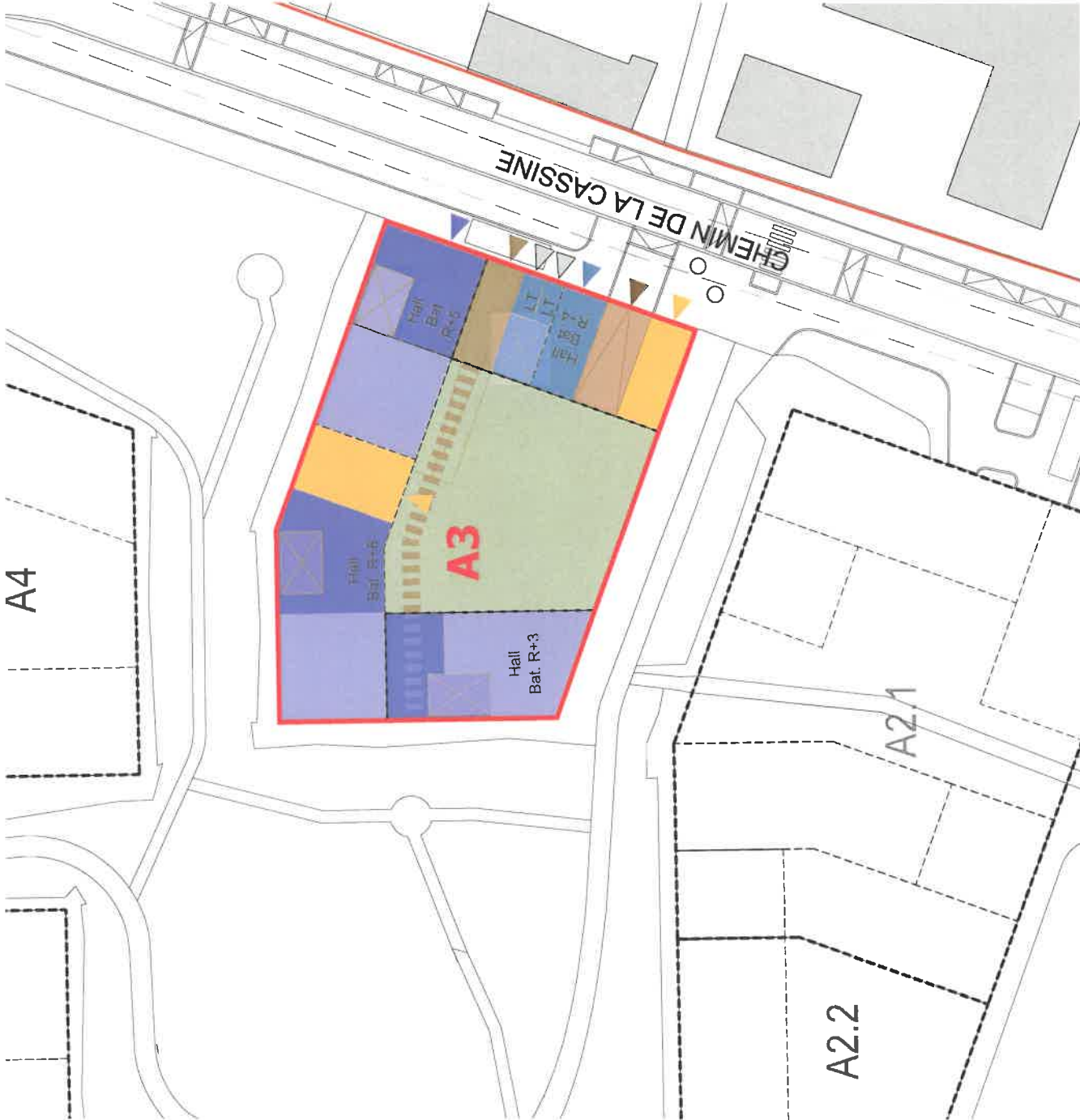


FICHE DE LOT
5_IMPLANTATION DU BÂTI



Ech. : 1/750

A4



FICHE DE LOT 6_ACCESSIBILITÉ

Plan de rdc indicatif:

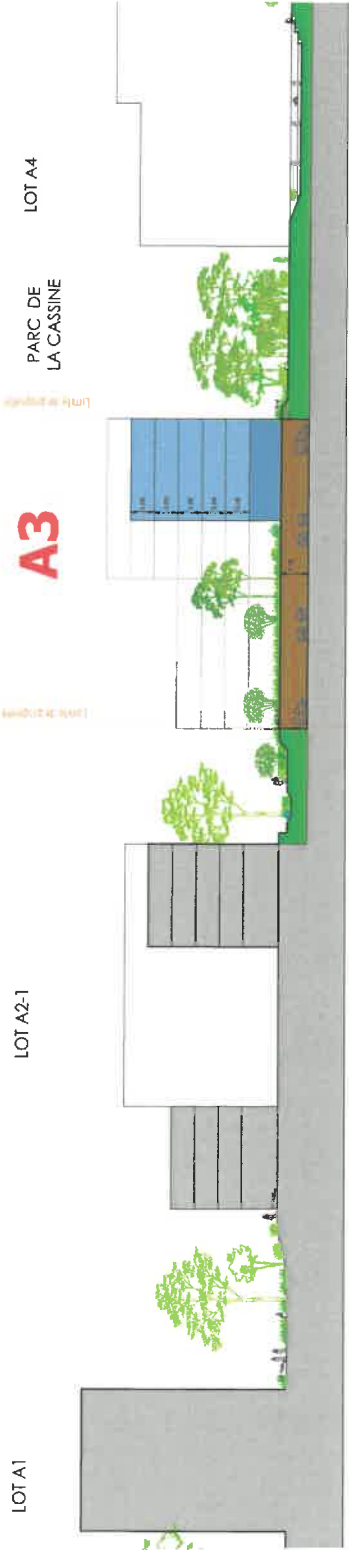
- Hall Residence
- Residence Jeunes actifs
- Hall Logements
- Parking Vélo
- Allée : accès coeur d'îlot
- Circulations Verticales
- Accès parking
- Accès locaux techniques
> obligatoirement depuis la rue
(1 local transformateur électrique
et 1 local sous- station RCU)

Envoyé en préfecture le 19/02/2025
Reçu en préfecture le 19/02/2025
Publié le
ID : 073-200075810-20250212-C2501-DE

Ech. : 1/ 750

FICHE DE LOT

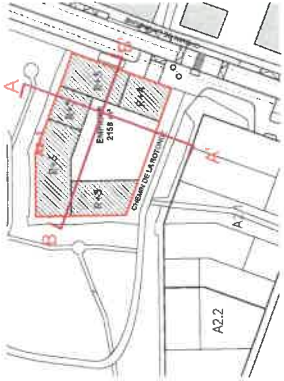
7_COUPES DE PRINCIPE



COUPE AA' - 1/500 - LA CONTINUITÉ ENTRE PARC ET COEUR D'LOT PAYSAGER



COUPE BB' - 1/500 - LE PRINCIPE D'ALLÉE



FICHE DE LOT

8_PLAN DES RÉSEAUX

SECS DE PROJET

LEGENDE

- Reseau Haute Tension Souterrain
- Reseau Basse Tension Souterrain
- Reseau Fibre Orange
- Reseau Fibre ville
- Reseau Eclairage public
- Reseau Vidéo
- Reseau Gaz

Envoyé en préfecture le 19/02/2025

Reçu en préfecture le 19/02/2025

Publié le

ID : 073-200075810-20250212-C2501-DE

Berger
Levrault

12

Ech. : 1/ 750



FICHE DE LOT

8_PLAN DES RÉSEAUX HUMIDES DE PROJET

LEGENDE

- Conduite eaux potable
- Branchement eaux potable
- Canalisation eaux usées
- Branchement eaux usées
- Canalisation eaux pluviales
- Branchement Eaux pluviales



Ech. : 1/750

Envoyé en préfecture le 19/02/2025

Reçu en préfecture le 19/02/2025

Publié le

ID : 073-200075810-20250212-C2501-DE

Berger
Levrault

PRESCRIPTIONS URBAINES

- 1. ZONAGE PLU**
- 2. GABARIT ET HAUTEUR MAXIMALE**
- 3. GESTION DU STATIONNEMENT**

PRESCRIPTIONS URBAINES

1_ZONAGE PLUI

Pour les constructions à usage d'habitation :
Dans ce cas, si les places de stationnement groupées correspondent à des occupations alternatives, c'est-à-dire si chaque place peut être affectée à des usagers différents selon les heures et jours de la semaine, les 0,3 places exigées au-delà de 1 place par logement peuvent ne pas être exigées, en tout ou partie. Ce foisonnement des usages, devra être préalablement estimé et justifié.

Pour les constructions à usage de bureaux :
Dans ce cas, si les places de stationnement groupées correspondent à des occupations alternatives, c'est-à-dire si chaque place peut être affectée à des usagers différents selon les heures et jours de la semaine, les 0,3 places exigées au-delà des 0,7 place pour 80 m² de bureaux peuvent ne pas être exigées. Ce foisonnement des usages, devra être préalablement estimé et justifié.



● OAP Cassine - PLUI modification n°2

Ce secteur de renouvellement est destiné à l'accueil d'activités tertiaires, logements et activités économiques. La qualité urbaine de ce secteur est recherchée pour valoriser son rôle d'entrée de ville à dominante tertiaire.

Les prescriptions principales concernant la zone objet d'étude se traduisent dans les articles suivants :

VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

- > L'implantation des constructions devra respecter les principes contenus dans le schéma d'aménagement général.
- > Pour les constructions implantées à l'alignement, les débords de toit, les éléments de modénatures et les balcons peuvent surplomber le domaine public jusqu'à 0,8 m depuis l'alignement, s'ils se situent à plus de 4,3 m de haut à partir du niveau de la rue.
- > Les gabarits doivent être harmonisés à l'échelle générale des constructions avoisinantes, à l'exception des équipements d'intérêt collectif et des services publics et des équipements d'hébergement relevant de la destination « habitation », qui, par leur nature ou leur fonction, peuvent nécessiter des gabarits en rupture avec le contexte urbain environnant.
- > En cas de grande longueur, le bâtiment devra être fractionné en plusieurs volumes.

HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- > La hauteur des constructions ne doit pas excéder R+8 et respecter les indications de hauteur inscrites dans l'Orientatation d'Aménagement et de programmation (OAP).

STATIONNEMENT

Pour les constructions à usage de commerce et activité de service :

Artisanat / commerce de détail : Une place de stationnement pour 80 m² de surface de vente

Service / restauration : Une place de stationnement pour 80 m² de surface de plancher

Hébergement hôtelier et touristiques : 1 place pour 2 chambres

Pour les constructions à usage de bureaux :

Une place de stationnement pour 80 m² de surface de plancher

Pour les constructions à usage de logement :

1 place de stationnement par studio, T1 et T2, et un minimum de 1,3 places par logement de plus de deux pièces (T3)

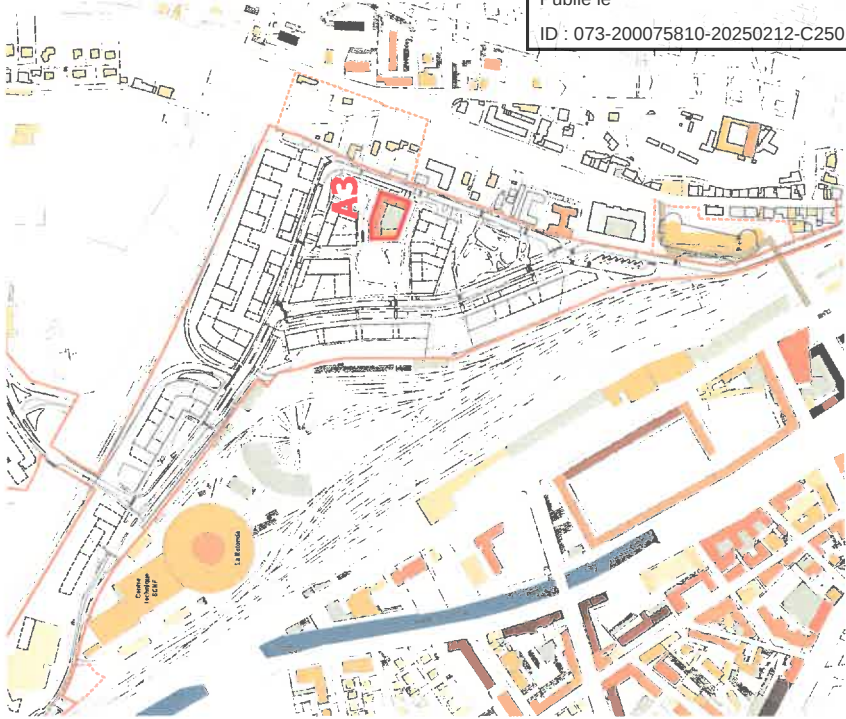
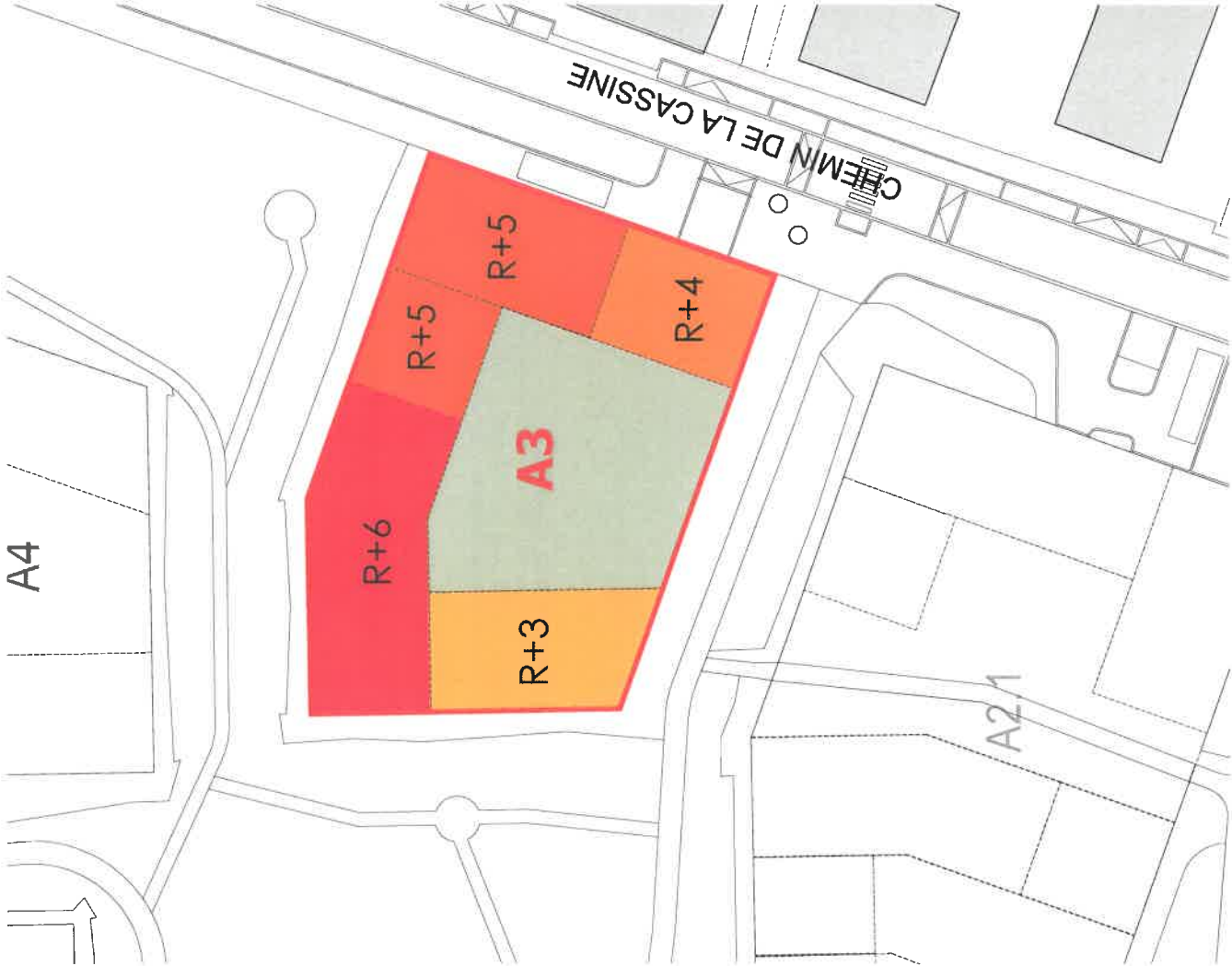
Dispositions relatives aux deux-roues non-motorisés :

La surface minimale d'une place de stationnement vélo (espace de manœuvre compris) est fixée à 1,5 m².

Principes de foisonnement :

- > Les places de stationnement peuvent être réalisées de manière groupée et concerner les programmes de construction situés à une distance maximum de 500 mètres de cette réalisation groupée.

PRESCRIPTIONS URBAINES
2_GABARIT ET HAUTEUR MAXIMALE



Envoyé en préfecture le 19/02/2025
Reçu en préfecture le 19/02/2025
Publié le
ID : 073-200075810-20250212-C2501-DE



PRESCRIPTIONS URBAINES

3_GESTION DU STATIONNEMENT

● STATIONNEMENT :

- > Le nombre de places de stationnement sera conforme au règlement du PLU
- > Une capacité de stationnement complémentaire est souhaitable pour les besoins des autres lots de la ZAC



PLAN DE PARKING INDICATIF

Envoyé en préfecture le 19/02/2025

Reçu en préfecture le 19/02/2025

Publié le

ID : 073-200075810-20250212-C2501-DE

Berger
Levrault

Envoyé en préfecture le 19/02/2025

Reçu en préfecture le 19/02/2025

Publié le

ID : 073-200075810-20250212-C2501-DE

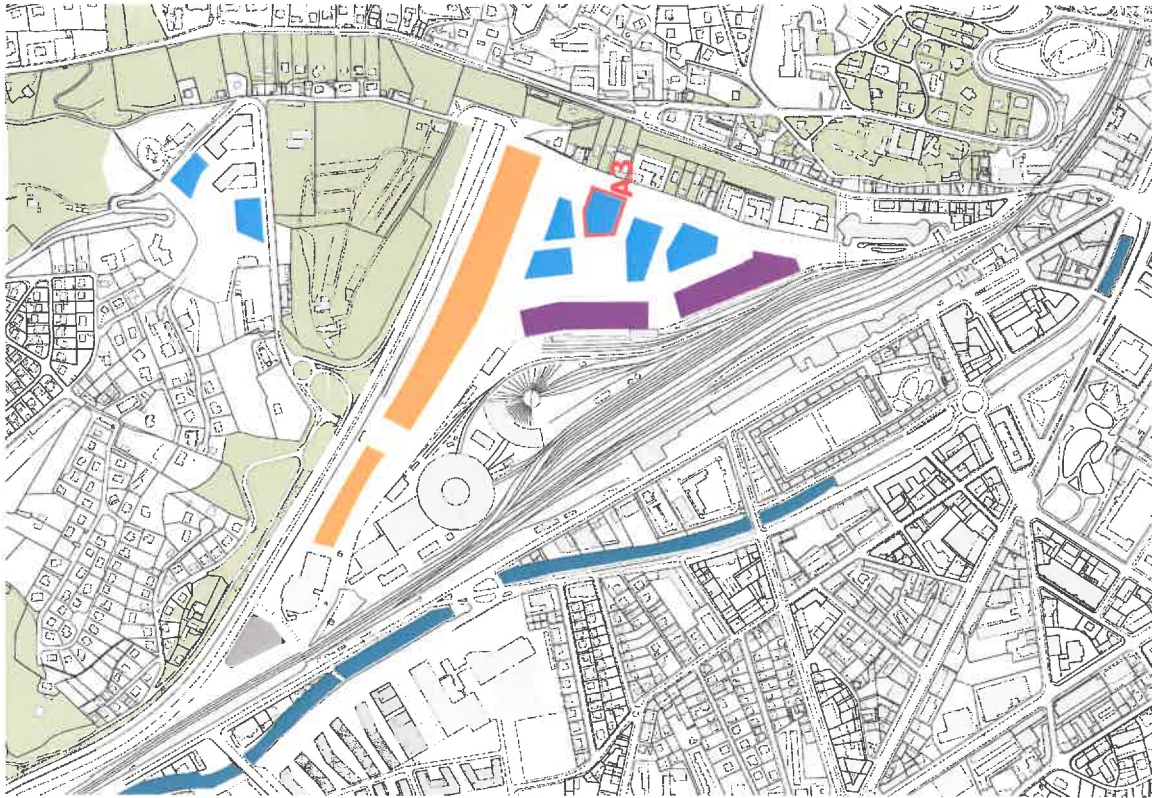


PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

- 1_PRINCIPES D'ÉCRITURE ARCHITECTURALE
- 2_FONCTIONNALITÉ DES BÂTIMENTS
- 3 TYPOLOGIES DE CONSTRUCTIONS

PRINCIPES D'ECRITURE ARCHITECTURALE

1_INTÉGRATION DANS LE PROJET URBAIN



RELATION AU CONTEXTE: NATURE+INFRASTRUCTURE

L'infrastructure s'apparente ici à la combinaison du Chemin de la Cassine comme axe structurant et de son habitat de faubourg installé sur la topographie du coteau reclus.

Les bâtiments "Archipel" tentent d'atténuer les ruptures urbaines et paysagères instaurées par l'usage logistique et économique actuel du site côté Ouest et de rétablir des continuités de parcours transversales Est/Ouest.

RAPPORT À L'INFRASTRUCTURE

Les bâtiments "Archipel" en alternance avec le Parc du cœur de quartier qualifient et enrichissent le tracé du Chemin de la Cassine, transformé en Mail dans le projet. Les bâtiments "Archipel" sont des îlots compacts aux formes variées, constitués d'un socle planté et d'émergences bâties.

Adressés côté Est au niveau du Chemin de la Cassine, ils s'immergent de manière diffuse dans le Parc du cœur de quartier.

RAPPORT À LA NATURE

Côté Est, de larges percées plantées constituantes du Parc structurent l'équilibre de la trame des emprises bâties. Elles installent des continuités paysagère faubourg Reclus et sont le support de continuités transversales.

Côté Ouest, le niveau du parc est rehaussé pour intégrer les parkings du rez-de-chaussée et étendre son emprise jusqu'aux pieds des immeubles. Ce principe crée un adressage confortable de plein pied pour les logements.

L'épannelage est varié afin de favoriser l'ensoleillement des logements ainsi que des coeurs d'îlots et favoriser la circulation de l'air.

Envoyé en préfecture le 19/02/2025

Reçu en préfecture le 19/02/2025

Publié le

ID : 073-200075810-20250212-C2501-DE

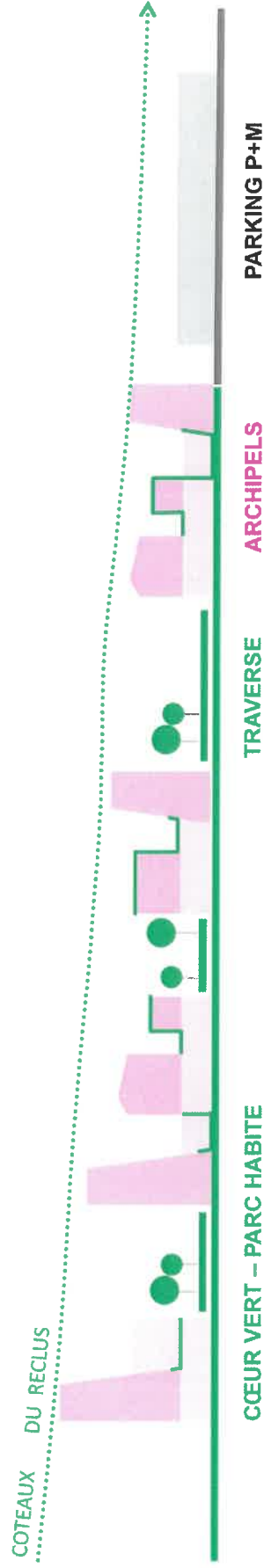
Berger
Levrault

PRINCIPES D'ECRITURE ARCHITECTURALE

2_PRINCIPES DE VOLUMÉTRIE : BÂTIMENTS ARCHIPEL

• PRINCIPES DE VOLUMÉTRIE :

- > Des coeurs d'îlots surélevés en extension du parc
- > Des îlots compacts avec des émergences bâties
- > Des îlots connectés par des cheminements piétons



DES JARDINS SUR SOCLE EXTENSION DU PARC



L'IMMERSION DU BÂTI DANS LA NATURE



DES ÎLOTS CONNECTÉS PAR DES CHEMINEMENTS PIÉTONS



Envoyé en préfecture le 19/02/2025

Reçu en préfecture le 19/02/2025

Publié le

ID : 073-200075810-20250212-C2501-DE

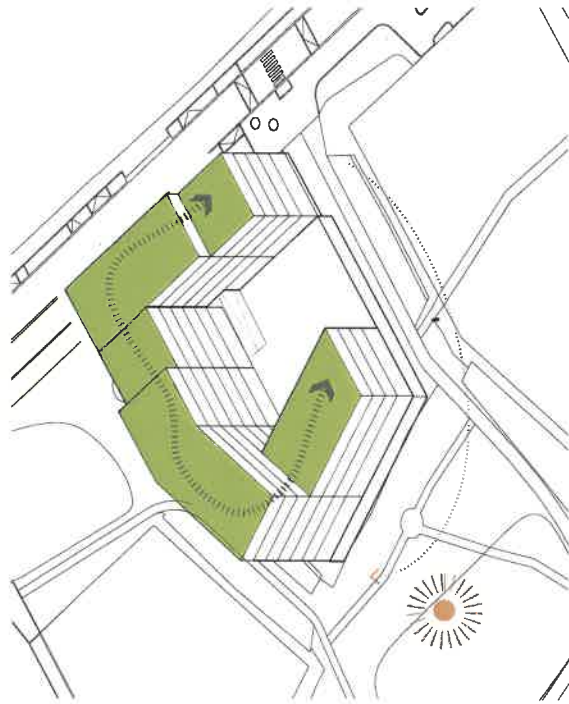
Berger
Levrault

PRINCIPES D'ECRITURE ARCHITECTURALE

3_PRINCIPES DE VOLUMÉTRIE : GRADATION DES TOITURES

- **LA GRADATION DES TOITURES :**

- > Un épannelage varié et dynamique
- > Un ensoleillement favorisé
- > Un gradation des hauteurs
- > Des possibilités de terrasses



Envoyé en préfecture le 19/02/2025

Reçu en préfecture le 19/02/2025

Publié le

ID : 073-200075810-20250212-C2501-DE

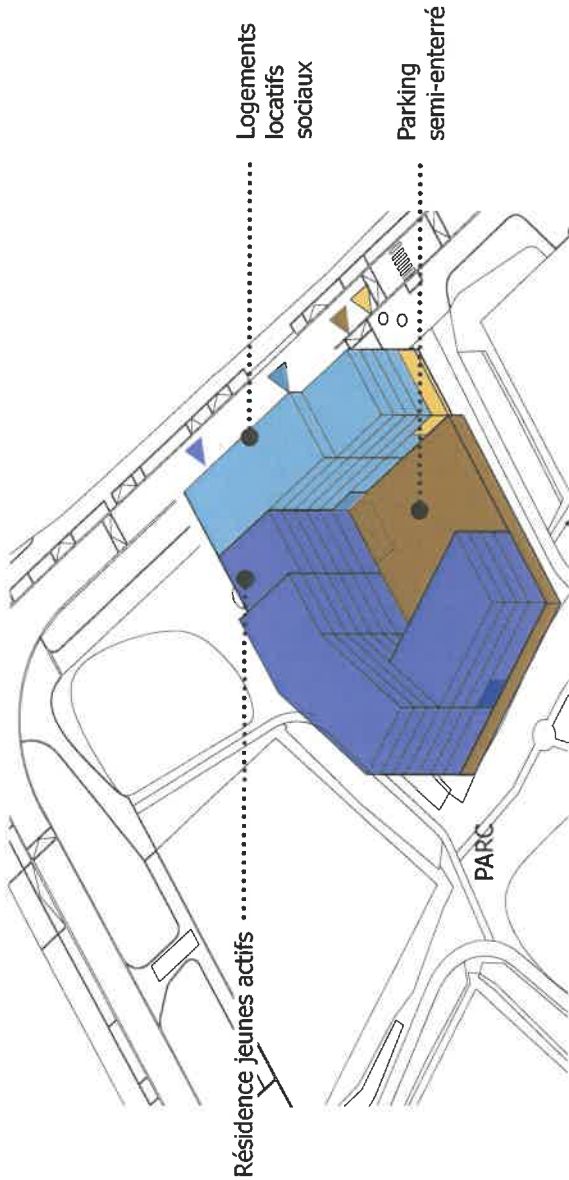
Berger
Levrault

FONCTIONNALITÉ DES BÂTIMENTS

1 RÉPARTITION PROGRAMMATIQUE

● RÉPARTITION PROGRAMMATIQUE:

- > Constructibilité globale comprise entre 5300 m² SDP minimum et 5500 m² SDP maximum
- > 26 logements locatifs sociaux (minimum 1500 m² SDP)
- > 3800 m² SDP minimum de résidence jeunes actifs



Envoyé en préfecture le 19/02/2025

Reçu en préfecture le 19/02/2025

Publié le

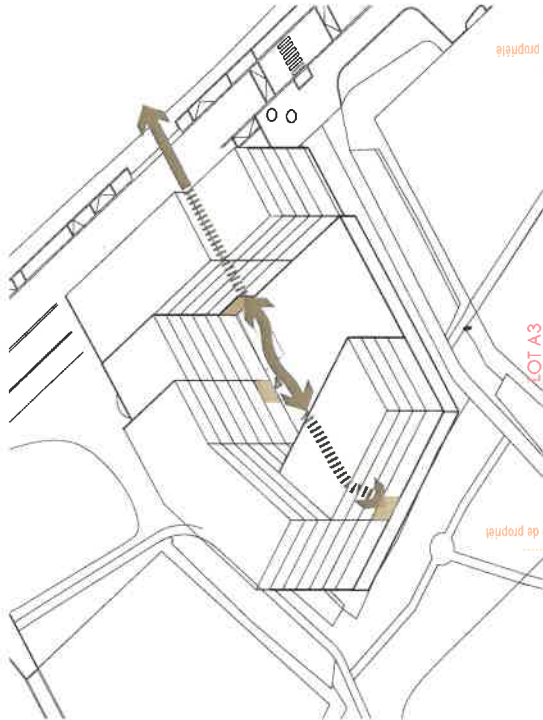
ID : 073-200075810-20250212-C2501-DE

Berger
Levrault

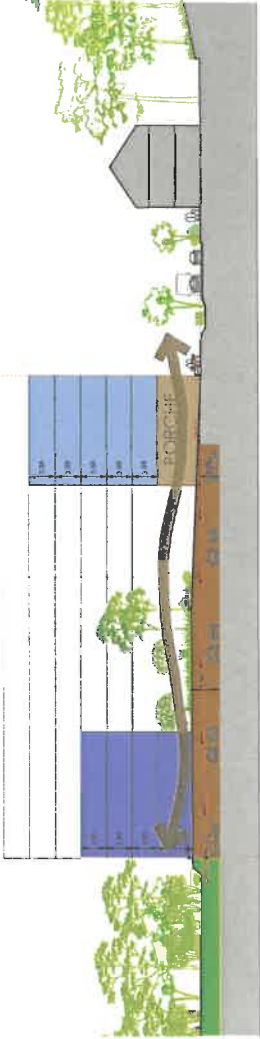
FONCTIONNALITÉ DES BÂTIMENTS

2_PRINCIPE D'ALLÉES

• LES ALLÉES :



CHEMIN DE LA CASSINE



COUPE AA' / LE PRINCIPE D'ALLÉE

L'ALLÉE DE LA CURE, CHAMBERY



LA DESSERTÉ DES LOGEMENTS PAR LES ALLÉES



LE PRINCIPE DE SUCCESSION D'ESPACES



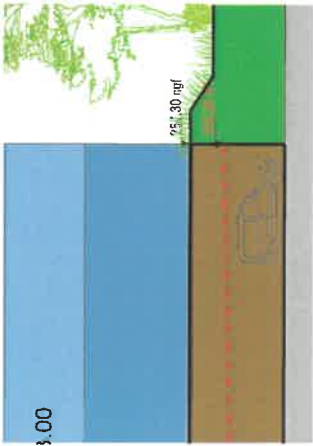
Envoyé en préfecture le 19/02/2025
Reçu en préfecture le 19/02/2025
Publié le
ID : 073-200075810-20250212-C2501-DE



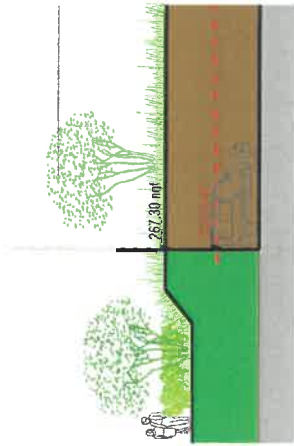
FONCTIONNALITÉ DES BÂTIMENTS

3_ SYSTEME DE SOCLE

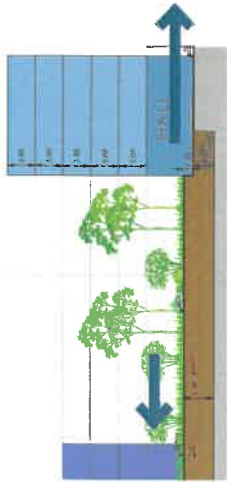
MISE A DISTANCE DES LOGEMENTS SUR PARC



CONTINUITÉ DU PARC EN COEUR D'ÎLOT



SYSTEME DE SOCLE



TPOLOGIES DES CONSTRUCTIONS

4 TYPOLOGIES DE LOGEMENTS

• LES TYPOLOGIES :

- > Un socle d'espaces communs et partagés
- > Des espaces extérieurs collectifs (toit terrasses) et pour les logements (balcons ou loggias)



Envoyé en préfecture le 19/02/2025

Reçu en préfecture le 19/02/2025

Publié le

ID : 073-200075810-20250212-C2501-DE

Berger
Levrault

TYPOLOGIES DES CONSTRUCTIONS

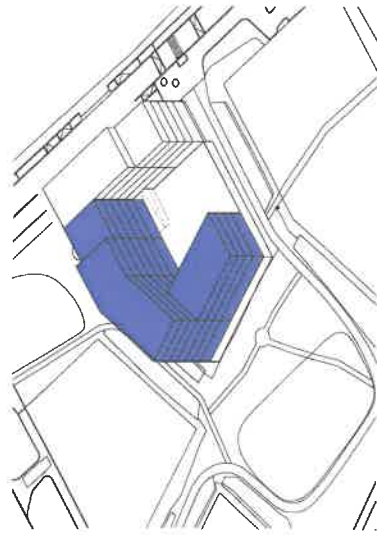
8 TYPOLOGIES DE RESIDENCE JEUNES ACTIFS

• LA TYPOLOGIE DE RÉSIDENCE JEUNES ACTIFS :

Il s'agit d'une typologie d'habitat contemporain permettant de réunir des logements individuels et des espaces partagés par l'ensemble des occupants. Cette typologie de résidence offre des espaces privatifs et un lieu de vie en commun avec des services (salle de jeux, espaces de travail ...)

A titre d'exemple, les bâtiments pourront accueillir :

- > Terrasses partagées en toiture
- > Laverie
- > Espaces de travail
- > Conciergerie
- > Espace de détente



HYPOTHÈSE DE RÉPARTITION PROGRAMMATIQUE (INDICATIF)



Envoyé en préfecture le 19/02/2025
Reçu en préfecture le 19/02/2025
Publié le
ID : 073-200075810-20250212-C2501-DE

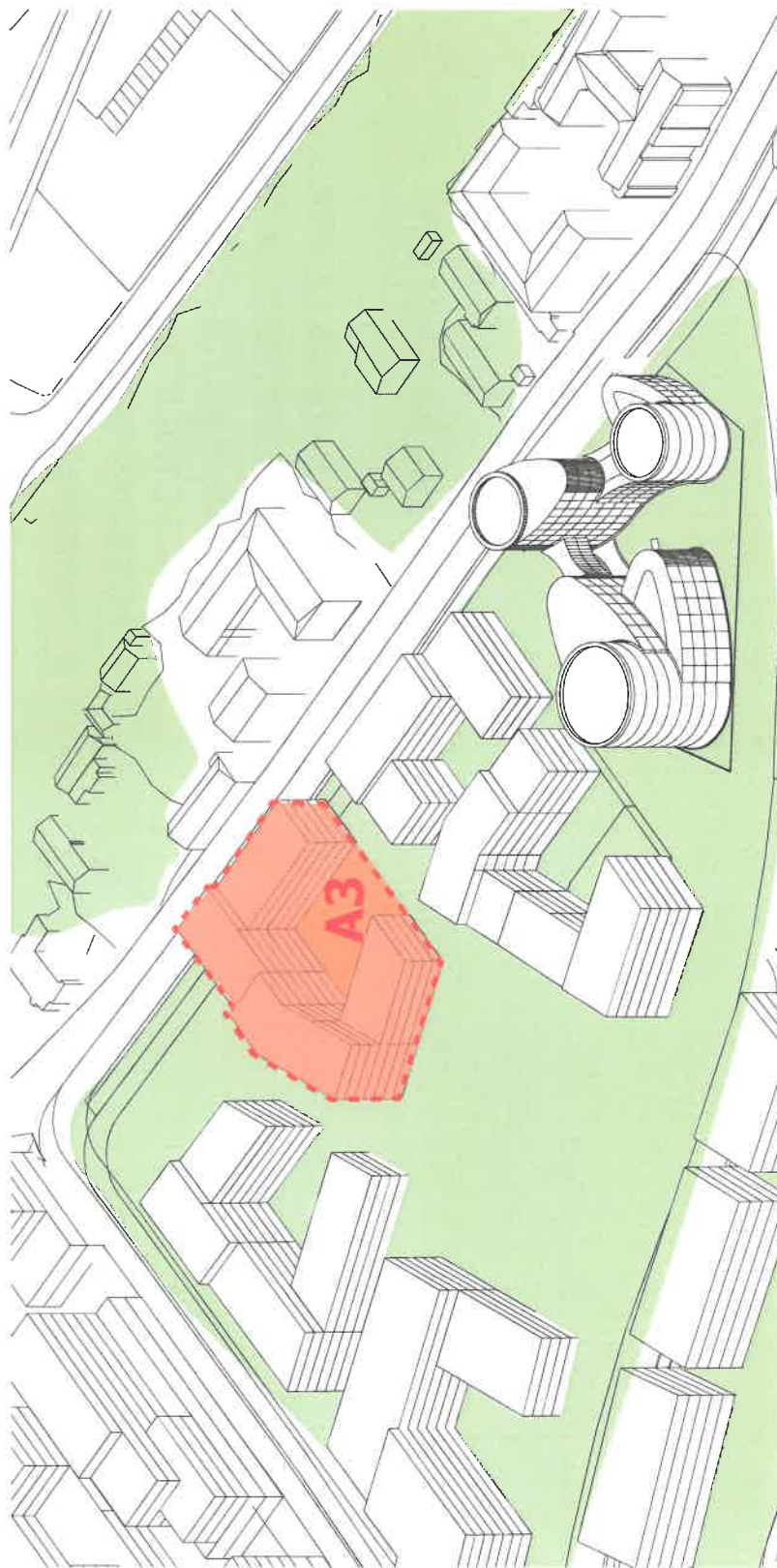


PRESCRIPTIONS PAYSAGERES

- 1_INSERTION DANS LE SITE
- 2_INSCRIPTION DANS LA TRAME VERTE
- 3_ESPACES PUBLICS ATTENANTS
- 4_COEURS D'ÎLOTS
- 5_TOITURES TERRASSES
- 6_TRAITEMENT DES LIMITES

PRESCRIPTIONS PAYSAGERES

1_INSERTION DANS LE SITE



Envoyé en préfecture le 19/02/2025
Reçu en préfecture le 19/02/2025
Publié le
ID : 073-200075810-20250212-C2501-DE

Berger
Levrault

PRESCRIPTIONS PAYSAGERES

2_INSCRIPTION DANS LA TRAME VERTE

• PRINCIPES DU PROJET URBAIN :

La topographie des lieux offre l'opportunité de mettre en scène le futur quartier en créant un lien végétal entre la "Partie Haute" et la "Partie basse" du site.

La combinaison Nature/Infrastructure permet d'envisager la structuration par les infrastructures d'un réseau de plusieurs natures: un réseau de paysage, d'espace public et de mobilité.

L'accessibilité des terrasses agrémentées de jardins avec vues, permettra de faire dialoguer les différentes strates urbaines du territoire jusqu'aux Hauts de Chambéry.



Envoyé en préfecture le 19/02/2025

Reçu en préfecture le 19/02/2025

Publié le

ID : 073-200075810-20250212-C2501-DE

Berger
Levrault

PRESCRIPTIONS PAYSAGERES

3 ESPACES PUBLICS ATTENANTS

• LE PARC

Situé au cœur du projet, le Parc de la Cassine a été imaginé comme un lieu fédérateur pour l'ensemble des usagers du quartier: entrepreneurs, salariés, habitants, visiteurs.

Vaste espace de respiration, le parc de la Cassine est porteur de multiples fonctions: usages récréatifs, sportifs et de repos, lieu de sociabilité, réservoir de biodiversité, collecteur des eaux de pluie, régulateur des températures et de l'humidité de l'air, réduction du phénomène d'îlot de chaleur urbain, création d'îlot de fraîcheur pour les périodes estivales, filtre à air.

Représentatif de la qualité générale du nouveau cadre de vie, il constitue un élément majeur de l'écosystème urbain de la Cassine.



Envoyé en préfecture le 19/02/2025

Reçu en préfecture le 19/02/2025

Publié le

ID : 073-200075810-20250212-C2501-DE

Berger
Levrault

PRESCRIPTIONS PAYSAGERES

4_ LES COEURS D'ÎLOTS

• LE COEUR D'ÎLOT :

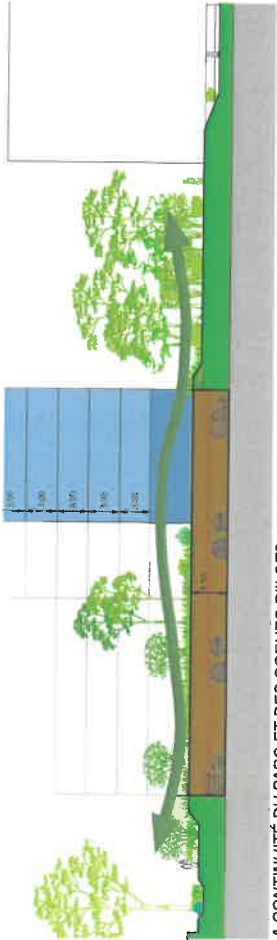
- > Une succession de cœur d'îlots
- > Un parcours intérieur
- > Des espaces en continuité du parc



PARC DE LA CASSINE

COEUR D'ÎLOT

PARC DE LA CASSINE



Envoyé en préfecture le 19/02/2025

Reçu en préfecture le 19/02/2025

Publié le

ID : 073-200075810-20250212-C2501-DE

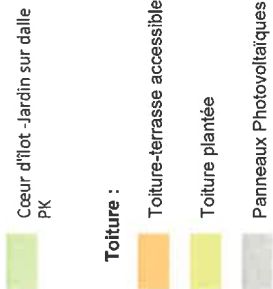
Berger
Levrault

FONCTIONNALITÉ DES BÂTIMENTS

5_ LES TOITURES TERRASSES

• LES TOITURES TERRASSES :

- > Des jeux de volumétries permettent une gradation des toitures et une différenciation de leurs usages.
- > Un usage partagé de ces terrasses pourra être envisagé.



Principe de continuité paysagère



PRESRIPTIONS PAYSAGERES 6_ TRAITEMENT DES LIMITES

• LES CLÔTURES :

- > Le long des emprises publiques, les clôtures devront favoriser le parcours des succession de coeurs d'îlots, tout en préservant leur intériorité par rapport à l'espace public. Elles auront une hauteur de 1.80m mais pourront être largement ouvertes.



Envoyé en préfecture le 19/02/2025

Reçu en préfecture le 19/02/2025

Publié le

ID : 073-200075810-20250212-C2501-DE

Berger
Levrault

PRESCRIPTIONS ENVIRONNEMENTALES

- 1_ TRAITEMENT DES ESPACES EXTERIEURS
- 2_ TRANSITION ENERGETIQUE
- 3_ QUALITÉ DE VIE
- 4_ UN PROJET INTEGRÉ AU TERRITOIRE
- 5_ POLLUTION DES SOLS
- 6_ LIVRABLES ATTENDUS

Envoyé en préfecture le 19/02/2025

Reçu en préfecture le 19/02/2025

Publié le

ID : 073-200075810-20250212-C2501-DE

Berger
Levrault

PRESCRIPTIONS ENVIRONNEMENTALES

1_TRAITEMENT DES ESPACES EXTERIEURS

Dans une vision globale de gestion et d'usage, les espaces extérieurs de la ZAC sont majoritairement publics. Les espaces extérieurs privés s'inscrivent cependant dans les objectifs généraux des espaces verts, et permettent de contribuer :

- Au développement de la biodiversité
- À la gestion de l'eau
- À la création d'un îlot de fraîcheur urbain
- À la diversification des usages

Dans ce sens, le projet respectera les préconisations ci-dessous :

■ Végétation :

- Epaisseur de terre végétale pour les espaces verts sur dalle et l'activité maraîchère : 50cm minimum au dessus de la protection de l'étanchéité (80 cm imposés pour le développement d'arbres et arbustes)
- Epaisseur de terre pour les toitures végétalisées : 20 cm minimum hors drain. Une végétation intensive est imposée (sedum exclu)
- Le coefficient de biotope (CBS) moyen du lot sera supérieur ou égal à **0.41**, réalisable d'après la méthode de calcul de l'ADEME, dont les modalités sont précisées page suivante
- La palette végétale sera composée au minimum de 70% d'essences locales et rustiques qui répondront au label « Végétal Local » ou « Vraies Messicoles » (100% d'essences locales serait apprécié sans être imposé)

■ Confort des espaces extérieurs :

- Le confort des espaces extérieurs sera particulièrement bien traité. Dans ce cadre l'équipe explicitera les dispositions mise en œuvre pour traiter l'ensoleillement et l'exposition aux vents des espaces extérieurs.
- Le traitement de l'îlot de chaleur sera également pris en compte, le coefficient pour le calcul de l'albédo moyen devra être supérieur ou égal à 0.31, d'après les valeurs du tableau ci-contre (valeurs ADEME). Les matériaux choisis pour les espaces extérieurs devront être de préférence semi-perméables à l'eau.

Les valeurs ci-dessus ont été évaluées avec les hypothèses de la fiche de lot suivantes :

Le CBS est évalué avec 570 m² de jardin sur dalle, des terrasses en RDC sur dalle (157 m²), 300 m² de toiture végétalisée et 425 m² de PV.
Il prend en compte les de toitures dédiées au photovoltaïque. **Il est le seuil minimum sur le projet.**



Envoyé en préfecture le 19/02/2025

Reçu en préfecture le 19/02/2025

Publié le

ID : 073-200075810-20250212-C2501-DE



PRESCRIPTIONS ENVIRONNEMENTALES

1_TRAITEMENT DES ESPACES

EXTERIEURS

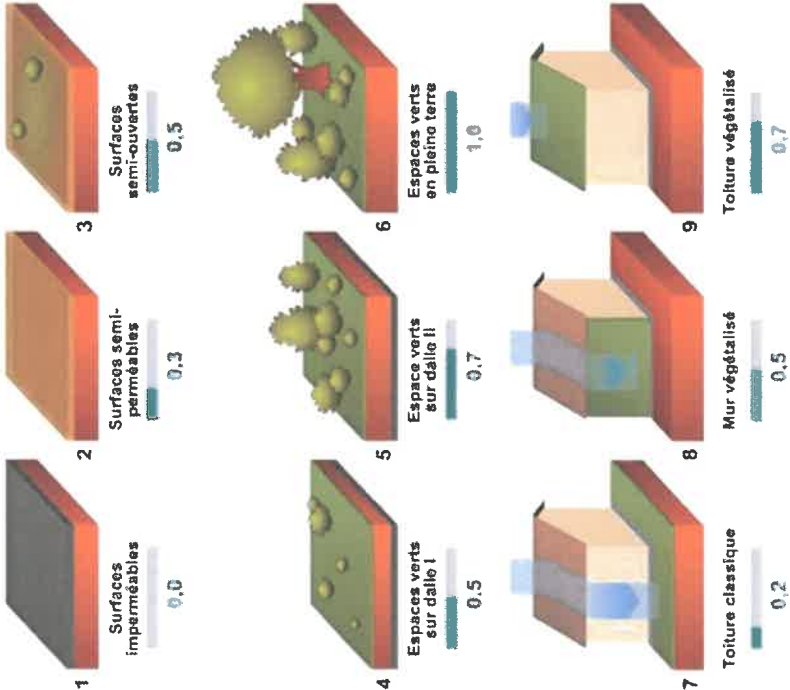
DESCRIPTION

Le CBS est une valeur qui se calcule de la manière suivante :

CBS = surface écumenageable / surface de la parcelle

La surface écumenageable est calculée à partir des différents types de surfaces qui composent la parcelle

Surface écumenageable = (surface de type A x coef. A) + (surface de type B x coef. B) + ... + (surface de type N x coef. N)



Calcul de l'albédo

Matériaux	Couleur	Albédo
Surfaces extérieures		
Dalle - pavés	Gris clair / beige	0,45
Bois	Marron - gris clair	0,35
Béton	Gris clair / beige	0,2
Sol nu, terre	Brun	0,2
Béton bitumineux	Gris-noir	0,15
Sable	Brun clair	0,15
Béton revêtu	Gris - noir	0,1
Asphalte	Noir	0,05
Enduits superficiels	Noir	0,05
Herbe	vert	0,25
Arbres	vert	0,18
Revêtements de toiture		
Couverture d'asphalte	neuve	0,09
	vieille	0,38
Etanchéité en feuilles bituminées	Brun	0,33
	Vert	0,34
Feutre bitumé	sans surface aluminisée	0,32
	avec surface aluminisée	0,6
Tuile terre cuite	rouge	0,36
	blanche	0,6
Toitures photovoltaïques		0,5

Calcul du CBS

1. Revêtement imperméable pour l'air et l'eau, sans végétation (béton bitumé, dallage avec couche de mortier)
2. Revêtement perméable pour l'air et l'eau, sans végétation (clinker, dallage mosaïque, dallage avec couche de graviers/sable)
3. Revêtement perméable pour l'air et l'eau, infiltration d'eau de pluie, avec végétation (dalle de bois, pierres de treillis de poutre)
4. Espaces verts sur dalles de rez-de-chaussée et garages, souterrains avec une épaisseur de terre végétale inférieure à 80 cm
5. Espaces verts sans corrélation en pleine terre avec une épaisseur de terre végétale supérieure à 80 cm
6. Continu avec la terre naturelle, disposée au développement de la flore et de la faune.
7. Infiltration d'eau de pluie pour enrichir la nappe phréatique, infiltration dans des surfaces planifiées
8. Végétalisation des murs aveugles jusqu'à 10 m
9. Végétalisation des toitures extensives ou intensives

PRESCRIPTIONS ENVIRONNEMENTALES

1_ TRAITEMENT DES ESPACES EXTERIEURS

Protection de la faune :

- Les bâtiments et les coeurs d'îlots contribuent au bon développement de la biodiversité, et notamment de la faune. Pour ce faire, plusieurs éléments seront mis en œuvre :
 - Les clôtures doivent être perméables pour permettre la libre circulation de la petite faune ; des ouvertures de 10 cm de haut devront être ménagées, ponctuellement, à la base des clôtures.
 - La clôture en limite ouest sera intégrée dans une haie arbustive. Les essences plantées seront variées avec la présence de strates arborées, arbustives et herbacées.
 - Pour éviter la collision des oiseaux dans les fenêtres, les grandes surfaces vitrées (notamment les angles) ne sont pas tolérés sur le lot. Concernant les traverses, les verrières en façade et en toiture sont autorisées. Elles devront faire l'objet d'un traitement spécifique pour limiter les collisions des oiseaux (végétation montante en bordure des verrières, type de verre spécifique pour limiter les reflets).
 - Installation de 2 nichoirs à moineaux type Schwegler 1SP à l'échelle du lot (implantation par un écologue)

Un label ou une démarche de qualité d'intégration de la biodiversité serait apprécié sans être imposé.



Palette végétale : arbustes

Arbustes	
Cornus alba sibirica	Salix purpurea 'Nana'
Prunus laurocerasus 'Otto Luyken'	Salix rosmarinifolia
Rosa «White The Fairy»	

Palette végétale : vivaces graminées et fougères

Vivaces / Graminées / Fougères	
Agastache 'Ayla'	Geranium macrorrhizum 'Spessart'
Agastache 'Blue Fortune'	Geranium phaeum
Allium giganteum	Geranium sanguineum
Anemone «Honorine Jobert»	Geranium sylvaticum 'Album'
Aster divaricus	Malva moschata
Deschampsia cespitosa	Panicum virgatum «Rehbraun»
Deschampsia flexuosa	Pennisetum villosum
Epilobium angustifolium 'Album'	Pteridium aquilinum
Epimedium versicolor 'Sulphureum'	Seseli gumiferum
Euphorbia amygdaloides var. robbiae	Valeriana officinalis
Gaura lindheimeri	Veronicastrum virginicum 'Lavendelturm'

Arbres	Cépees
Alnus x spathii	Amelanchier lamarckii
Corylus colurna 'Obelisk'	Catalpa bignoides 'Aurea'
Crataegus monogyna 'Stricta'	Euonymus europaeus
Gleditsia triacanthos inermis 'skyline'	Magnolia kobus
Koeleruteria paniculata	Prunus x yedoensis
Parrotia persica	
Prunus serrulata 'Sunset Boulevard'	
Tilia cordata 'Erecta'	
Tilia cordata 'Green Spire'	
Ulmus 'Sapporo Autumn Gold'	
Zelkova serrata 'Green Vase'	
Ulmus minor 'Samiensis'	

PRESCRIPTIONS ENVIRONNEMENTALES

2_TRANSITION ENERGETIQUE

Le quartier est exemplaire du point de vue énergétique et ambitieuse de devenir un quartier passif, avec un objectif de bâtiment à énergie positive pour les lots tertiaires.

Dans ce sens, le projet respectera les préconisations ci-dessous :

Bioclimatique :

La bioclimatique du bâtiment sera privilégiée avec un travail sur la compacité, la performance des parois et les ouvertures de l'enveloppe. Les objectifs sur cette thématique sont les suivants :

- o **Indice d'isolation** : $I_{isol} < 0,7 \text{ W/m}^2.K$.
- o **Enveloppe thermique** ; $B_{bioR2020} < B_{biomax-20\%}$ (logements et résidence)
- o **Niveau d'isolation indicatif des parois** (compris ponts thermiques ponctuels) :
 - $U_w \leq 1,3 \text{ W/m}^2.K$ baies vitrées (*menuiseries PVC proscrites*)
 - $U_p \leq 0,13 \text{ W/m}^2.K$ toitures
 - $U_p \leq 0,16 \text{ W/m}^2.K$ murs
 - $U_p \leq 0,18 \text{ W/m}^2.K$ planchers bas sur extérieur ou parking
 - $U_p \leq 0,18 \text{ W/m}^2.K$ mur entre local chauffé et non chauffé
- o **Etanchéité à l'air** : $Q_{4surf} < 0,8 \text{ m}^3/h/m^2$
- o **Indice d'ouverture de l'enveloppe** : pour un meilleur compromis entre apport solaire et surfaces déperditives,
 - $20\% < IOUV_{SHAB} < 23\%$ en Logements et résidence
 - *surface de toutes les baies mesurées en tableau, ramenée à la surface habitable (ou utile nette) du bâtiment. Cet indice d'ouverture est différent de celui calculé par rapport à la surface de façade

o **Assurer des logements traversants ou bi-orientés pour plus de 75% des logements (hors T1).**

o **Les caractéristiques suivantes sont à respecter pour les baies :**

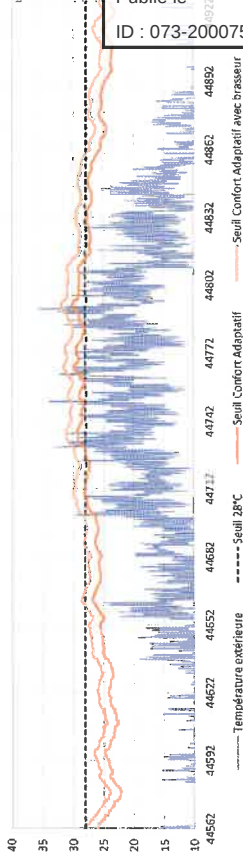
- facteur solaire des baies sans protection : $S_w > 0,4$
- facteur solaire des baies avec protection (sauf nord) : $S_{ws} < 0,10$;
- transmission lumineuse des baies : $T_L \geq 65\%$.

Confort d'été

Pour limiter les besoins en froid les dispositions suivantes seront prises :

- Une évaluation du confort par STD n'est pas obligatoire mais si elle est réalisée elle devra suivre la norme EN 16798-1 avec un fichier météo type 2023 RCP 8.5 pouvant être qualifié d'été chaud et se positionner le niveau atteint en catégorie II
- Les dispositions seront prises pour favoriser les moyens passifs de confort d'été sans climatisation
 - o Obligation de mettre en œuvre des protections solaires extérieures amovibles et contrôlables par les utilisations permettant une ventilation naturelle sur l'ensemble des baies exposées (BSO, persienne, volet à projections...)
 - o Assurer une protection solaire des espaces extérieurs et travailler le confort estival en lien avec la végétalisation
 - o Privilégiant l'inertie au cœur du bâtiment (faux plafond partiels, dalles béton) associé à une stratégie de ventilation nocturne (ouvrants anti intrusion et anti pluie en façades, sur ventilation...),
 - o Travaillant le confort d'été de manière ressentie (rafraîchissement adiabatique, brasseurs d'air, puits canadien / provençal ...) pour limiter les besoins de froid aux

Température extérieures et plages de confort acceptables



Exemple de représentation graphique mettant en avant le confort adaptatif

Envoyé en préfecture le 19/02/2025

Reçu en préfecture le 19/02/2025

Publié le

ID : 073-200075810-20250212-C2501-DE

Berger
Levrault

PRESCRIPTIONS ENVIRONNEMENTALES

2_TRANSITION ENERGETIQUE

Production énergétique :

- Le raccordement au **réseau de chaleur urbain** (chauffage et ECS) est imposé pour l'ensemble de la ZAC.
- Le niveau de performance énergétique est l'atteinte de la RE2020, Cep et CepNR -10%



Matériaux :

- o Les matériaux d'origine biosourcée sont toujours privilégiés. L'atteinte d'un niveau a minima 2 du label biosourcé est un plus.
- o Le projet devra respecter le niveau RE2020 Ic construction avec justification par calcul dès la phase pré-PC avec une marge de 15% minimum. Vigilance particulière à avoir pour la résidence de l'impact carbone est particulièrement pénalisant en RE2020 du fait des petites typologies de logements
- o Les matériaux feront tous l'objet d'un label environnemental : FSC pour les bois, ange b Gut pour les sols, A+ pour les peintures.
- o Les matériaux en PVC et les bois d'origine exotique sont interdits (revêtements intérieurs façade).
- o Valoriser les déchets de chantier à plus de 70% en masse en privilégiant valorisation avant énergétique.

Un label de performance énergétique et / ou de contenu carbone serait apprécié être imposé. A minima, les justificatifs énergétiques et carbonés devront être transmis avant

Envoyé en préfecture le 19/02/2025

Reçu en préfecture le 19/02/2025

Publié le

ID : 073-200075810-20250212-C2501-DE

Berger
Levrault

4/1

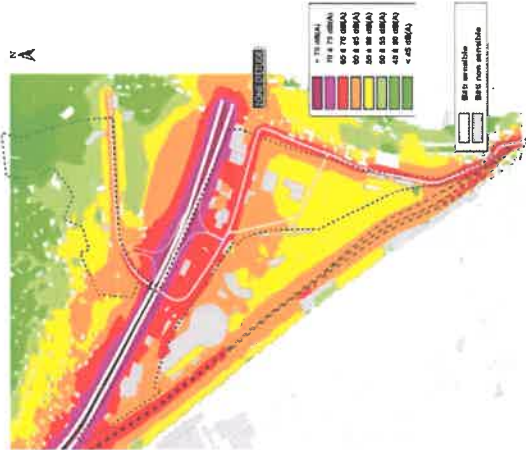
PRESCRIPTIONS ENVIRONNEMENTALES

3_QUALITE DE VIE

Nuisances acoustiques

- La ZAC Cassine est ceinturée d'infrastructures terrestres générant des nuisances acoustiques
- Des simulations acoustiques ont été réalisées lors de l'étude d'impact de la situation initiale mais également de la situation projetée en 2038 (cf. illustrations ci-contre).
- Le lot A3 est faiblement exposé aux bruits des infrastructures terrestres.
- La réglementation devra être respectée et il est attendu un traitement acoustique efficace des façades, une organisation des constructions et une implantation judicieuse de leurs ouvertures par rapport à la problématique du bruit. L'organisation des constructions permettant des ouvertures des pièces sensibles vers des espaces calmes est également à privilégier.

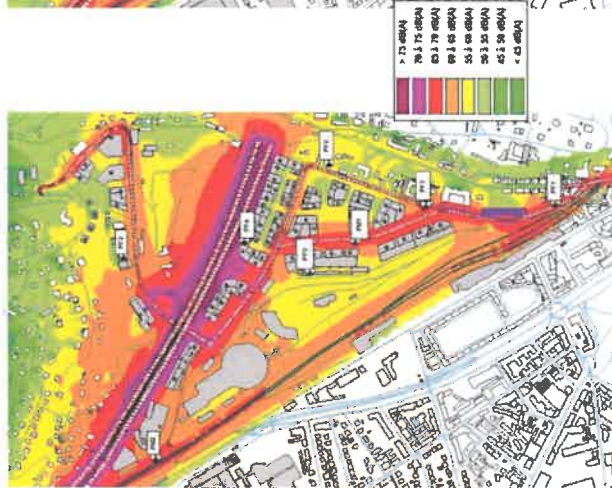
Carte de bruit à 4 m du bâtiment (en situation de situation initiale) en situation initiale pour l'indicateur LAeq (6 h - 22 h)



Carte de bruit à 4 m du bâtiment (en situation de situation initiale) en situation initiale pour l'indicateur LAeq (22 h - 6 h)



Cartographie de bruit de la situation projet 3-4 m du sol pour l'indicateur LAeq (6 h - 22 h)



Cartographie de bruit de la situation projet 3-4 m du sol pour l'indicateur LAeq (22 h - 6 h)



Envoyé en préfecture le 19/02/2025

Reçu en préfecture le 19/02/2025

Publié le

ID : 073-200075810-20250212-C2501-DE

Berger
Levrault

PRESCRIPTIONS ENVIRONNEMENTALES

3_QUALITE DE VIE

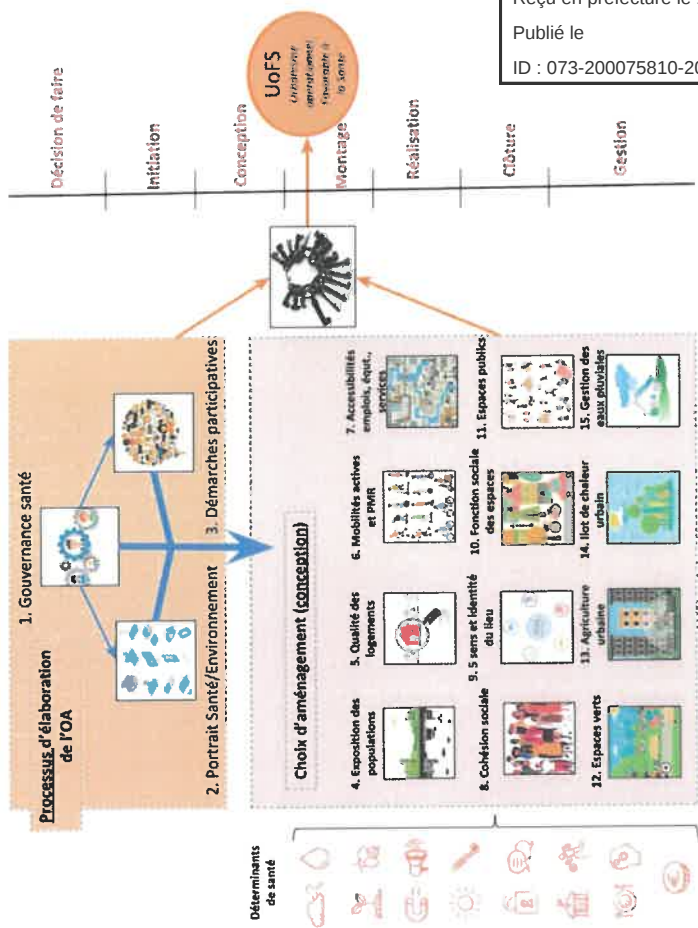
Santé

L'aménageur souhaite s'intégrer dans la démarche ISADORA pour générer un Urbanisme opérationnel favorable à la santé.

A l'échelle du lot A3, il est attendu que l'opérateur intègre les préconisations suivantes:

- Veiller à la bonne conception des dispositifs de ventilation des constructions (caractère fonctionnel de ce dispositif, présence d'ouvrants donnant directement sur l'extérieur, présence d'entrées d'air permanentes non-obstruées et bien localisées par rapport aux sources de pollution extérieures)
- Veiller au traitement acoustique des entrées d'air en zone exposée au bruit
- Veiller à offrir aux habitants et usagers un contact sensoriel qualitatif (ex : imposer une végétation olfactive aux entrées des bâtiments, arbres marcescents, arbres nourriciers ...)
- Veiller à une disposition du bâti qui permette à la lumière naturelle de pénétrer dans les constructions sans les surchauffer en période estivale
- Assurer une accessibilité facilitée aux personnes à mobilité réduite à l'intérieur des bâtiments et dans les espaces verts
- Programmer des équipements et des services qui donnent l'opportunité de participer activement à la vie sociale du quartier
- Programmer et aménager des espaces libres communs au sein de l'ilot (jardins partagés, terrasses partagées avec tables de pique-nique, jeux pour enfants, etc.),
- Programmer des espaces intérieurs communs permettant les interactions entre les usagers et dans la mesure du possible associer les habitants/usagers à la conception de ces espaces
- Favoriser la création de « frontages » qui soient appropriables et aménageables par les habitants
- Privilégier les espèces végétales présentant une surface foliaire importante de type arbre ou haie végétalisée (tout en permettant la circulation de l'air) dans les zones à plus fort niveau de pollution. La quantité de polluants piégés par la végétation sera d'autant plus importante qu'elle sera proche de la source de pollution
- Limiter la densité d'espèces allergènes en se référant par exemple au Réseau National de Surveillance Aérobiologique (RNSA)
- Végétaliser un maximum d'éléments bâtis (immeubles, parkings aériens, etc.)
- Programmer un maximum d'espaces végétalisés dans l'opération d'aménagement en assurant une continuité entre ces espaces (parcs, prairie urbaine, jardins, aire de jeux, végétalisation des voies de circulation, noues, plantation d'arbres, végétalisation d'un maximum d'éléments bâtis) pour augmenter le rafraîchissement à l'échelle de l'opération et plus largement
- Éviter des grandes étendues de pelouse sans plantations
- Favoriser les vues sur les espaces verts naturels

- Moustiques : Être vigilant dans la conception notamment les toitures terrasses pour éviter les surfaces d'accumulation d'eau. Protéger les récupérateurs d'eau et les vides sanitaires des moustiques. Réflechir à la mise en place de moustiquaires.
- Prévoir des toitures capables d'accueillir des systèmes de récupération de l'eau de pluie
- Insertion de clauses santé dans les DCE



Articulation des 15 clés opérationnelles de la démarche Isodora

PRESRIPTIONS ENVIRONNEMENTALES

4_ UN PROJET INTEGRE AU TERRITOIRE

Mobilité :

Le dimensionnement **des stationnements des véhicules** respectera les préconisations de l'OPAP valant règlement du PLUHD Grand Chambéry sur le secteur de la ZAC Cassine :

- o Une place de stationnement par studio, T1 et T2, et un minimum de 1,3 place
- o par logement de plus de deux pièces (T3).
- o Hébergement hôtelier et touristiques : 1 place pour 2 chambres

Pour toute création de plus de 20 places de stationnement sur les lots privés, 10 % d'entre elles au minimum comporteront un dispositif de recharge d'un véhicule électrique.

La ville de Chambéry souhaite favoriser l'utilisation du vélo comme mode de déplacement, en garantissant des capacités de stationnement vélo au sein ou à proximité immédiate des constructions. Le projet respectera les préconisations du PLUHD qui sont listées ci-dessous.

Les constructions doivent comporter un local spécifique, ou un emplacement clos et couvert, réservé au stationnement des deux-roues non motorisés, dont la surface ne peut être inférieure à 8 m². Ce local doit être :

- o Bien identifiable et signalé
- o Sécurisé
- o Proche de l'entrée du bâtiment, en rez-de-chaussée, au 1^{er} sous-sol ou au 1^{er} étage
- o Accessible (accès à niveau ou à plan incliné) et fonctionnel
- o Eclairé et équipé d'éléments fixes permettant l'attache des cadres

Pour le lot A3, les prescriptions suivantes s'appliquent concernant le stationnement vélo :

- o La surface minimale d'une place de stationnement vélo (espace de manœuvre compris) est fixée à **1,5 m²**
- o 1 place par logement jusqu'à 2 pièces principales
- o 2 places par logement à partir de 3 pièces principales
- o Pour l'hébergement hôtelier : 1 place pour 5 emplois

Les constructions à destination d'habitation (à l'exception des logements individuels), de commerce, de bureaux accueillant du public, ou nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, devront disposer de places (arceaux) destinées aux visiteurs, aux clients et au public :

- o 1 arceau pour 10 logements (1 arceau minimum).



Conformément aux dispositions de la loi n° 2019-1428 du 24 décembre 2019 d'orientation des mobilités (LOM), la réglementation relative aux places prééquipées IRVE (infrastructures de recharge des véhicules électriques) sera respectée. Toutes les places destinées aux logements seront pré-équipées. Concernant les places destinées aux activités et commerces : 1 place sur 5 sera pré-équipée et a minima 1 place dimensionnée et équipée d'un point de recharge.

PRESCRIPTIONS ENVIRONNEMENTALES

4_UN PROJET INTEGRE AU TERRITOIRE

Protection et gestion de la ressource en eau :

La gestion des eaux est une des compétences de l'agglomération de Grand Chambéry.

o Consommation en eau potable

La protection du milieu nécessite le déploiement d'une stratégie de réduction des besoins (et en conséquence des rejets). Dans ce cadre, des dispositions pour la réduction des besoins en eau potable seront généralisées sur le bâtiment à travers la mise en place de dispositifs hydro-économiques (réducteurs de pression et de débit, chasse d'eau double commande, mitigeurs....). Il sera par ailleurs étudié la mise en place de système de récupération des eaux pluviales des toitures pour des usages extérieurs (arrosage entretien) ou intérieur (lavage des sols et les chasses d'eau des toilettes) dans le respect des dispositions de l'Arrêté du 21 août 2008. Conformément au PLUI HD, les cuves de récupération des eaux de pluie seront de préférence enterrées ou installées à l'intérieur des bâtiments (cave, garage, etc.).

o Eaux usées

Les dispositions définies dans le règlement d'assainissement collectif, annexé au PLUIHD, sont respectées. Le réseau est séparatif et le raccordement est obligatoire.

o Risque inondation en cas de pluie exceptionnelle

L'étude de caractérisation des écoulements exceptionnels réalisée par Sépia, montre que le lot A3 est concerné par une zone d'écoulements en surface pouvant générer un risque potentiel (mais limité) pour les personnes liées à l'inondation des sous-sols. L'étude Sépia propose :

- de mettre en place un principe de précaution au niveau des entrées de parking (niveau d'entrée + 15 cm/TN),
- d'éviter toute entrée d'eau vers les sous-sols dans les principales zones d'écoulement
- d'éviter les entrées d'eau par voie secondaire (réseaux divers).

Eaux pluviales :

Le lot A3 doit respecter les règles émises dans le dossier d'autorisation environnementale et les chapitres correspondant à la gestion des eaux pluviales.

L'infiltration sera privilégiée en premier lieu.

Le lot T3 est autorisé à un rejet dans l'espace public après rétention. Il est convenu que les parties privées gèreront les pluies courantes selon la règle des **15 L/m²** du schéma directeur (rétention d'au moins 15 mm sur les surfaces imperméabilisées).

Au-delà, les eaux seront rejetées vers l'espace public. Les techniques végétales et d'infiltration seront recherchées en priorité. Les pluies jusqu'à la trentennale seront gérées sur les espaces publics dans des ouvrages communs (noues et bassins), en mobilisant au maximum l'infiltration avant éventuel rejet régulé.

o Proximité de la nappe

Les contraintes liées à la présence de la nappe à faible profondeur devront être prises en compte : aucun rabattement permanent de nappe et/ou drainage avec rejet au réseau ne sera accepté en phase définitive. Durant la phase chantier, ces rejets pourront être tolérés sous réserve de débits acceptables par le réseau et après une étude démontrant l'absence d'incidences sur la nappe et la ressource en eau souterraine.

o Altimétrie des espaces extérieurs

Le calage altimétrique du niveau fini des aménagements extérieurs devra être en cohérence avec le niveau fini des voiries publiques en périphérie afin de limiter les renvois d'eaux du domaine public vers le domaine privé.



PRESRIPTIONS ENVIRONNEMENTALES
4_UN PROJET INTEGRE AU TERRITOIRE

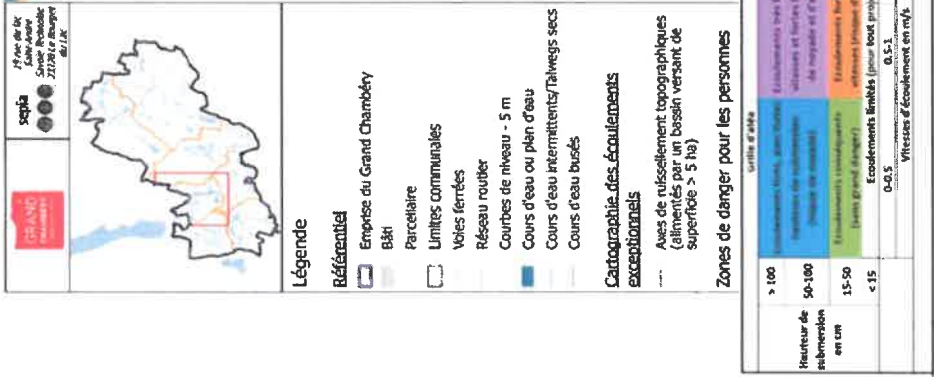
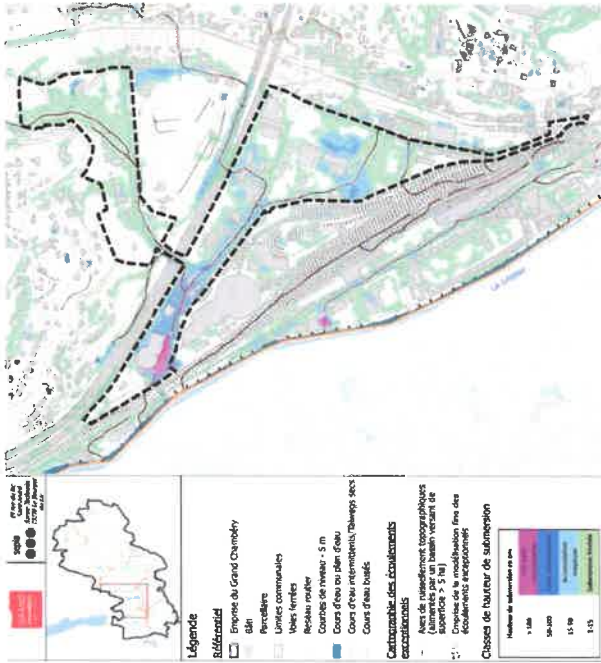
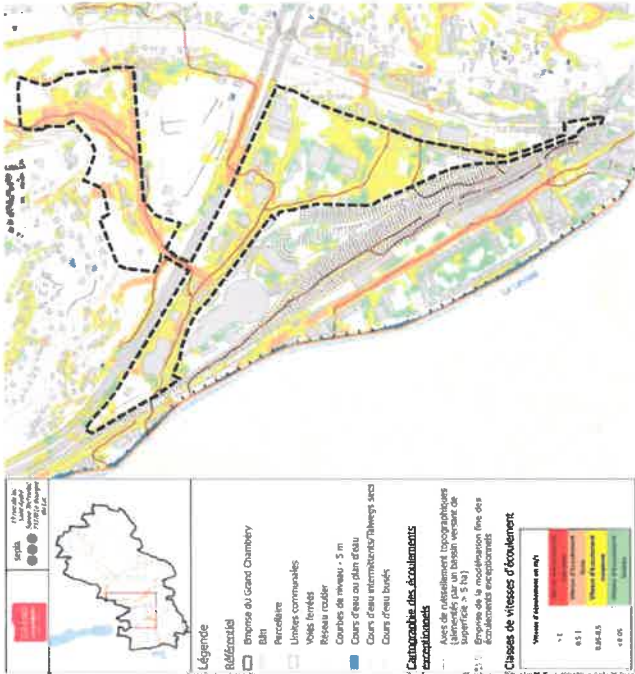


Figure 29 Cartographie des écoulements exceptionnels zones de danger pour les personnes – Extrait du secteur ZAC Cassine (source : Grand Chambéry)

Envoyé en préfecture le 19/02/2025
Reçu en préfecture le 19/02/2025
Publié le
ID : 073-200075810-20250212-C2501-DE

Berger
Levrault

PRESCRIPTIONS ENVIRONNEMENTALES

4_ UN PROJET INTEGRE AU TERRITOIRE

Déchets :

L'emplacement des équipements de collecte des déchets seront étudiés en partenariat avec la Communauté d'agglomération. La collecte s'effectuera depuis le cours de la Rotonde.

La gestion des déchets se fera via la présentation de bacs roulants que le bâtiment devra stocker dans un local adapté.

La gestion des déchets des commerces et services s'effectuera de manière indépendante, un local spécifique devra être prévu pour tout commerce de bouche.

Les bacs seront présentés à la collecte les jours correspondant sur un emplacement directement accessible en bord de voirie.

La réalisation d'un local commun à plusieurs bâtiments est envisageable, dans la mesure de confirmer à la Communauté d'agglomération le mode de gestion de ce local. Des prescriptions seront données par la Communauté d'agglomération, à intégrer au permis de construire.

Les bâtiments du lot doivent mettre en œuvre les conditions du tri à la source et en l'occurrence, les préconisations suivantes :

- o Pour les espaces de bureaux, un compacteur de papier et carton sera étudié en cas de forte consommation. Le tri sélectif à la source sera incité par la création de zone de collecte intermédiaire et de locaux ménage par étage
- o Pour une collecte et un tri des déchets d'activité optimisé, les locaux seront correctement dimensionnés par bâtiment, avec à minima pour les bureaux :

0,37 Litre / jour / m²

- o Pour les commerces, prévoir 100% du tri sur site
- o Pour l'hébergement, un nombre de bacs de tri suffisant sera étudié avec la Communauté d'agglomération

Il est fortement recommandé de prévoir une aire de compostage collectif sur la parcelle (exposition mi-ombre) afin de valoriser les biodéchets :

- o Trois bacs (matières sèches/déchets organiques/retournement) d'1 m3 chacun pour 20 familles.

PRESCRIPTIONS ENVIRONNEMENTALES

5_POLLUTION DES SOLS

La pollution du sous-sol (sols et eaux souterraines) devra être prise en compte dans le cadre de la réalisation du projet (aspects sanitaires, environnementaux, gestion des déblais, etc.).

La gestion de la problématique pollution sera effectuée conformément :

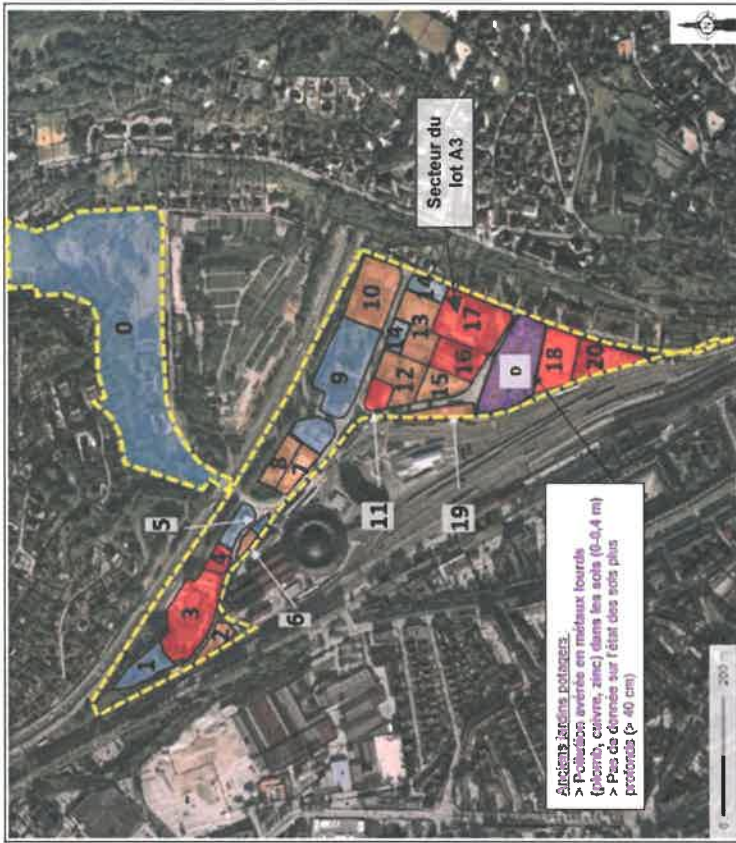
- o à la méthodologie nationale de gestion des sites et sols pollués d'avril 2017,
- o à la note méthodologique sur la gestion des sols pollués et du risque sanitaire jointe au Dossier d'Autorisation Environnementale (juillet 2019),
- o aux dispositions de l'Evaluation Quantitative des Risques Sanitaires générique effectuée à l'échelle de la ZAC. Un suivi de la bonne gestion de la problématique pollution à l'échelle du lot A3 sera assuré par le BET Pollution de la maîtrise d'œuvre urbaine

Etat environnemental connu :

- o **Risque de pollution du site important** (secteur 17 du plan ci-contre), en lien avec le passif industriel du site : partie nord de l'ancienne usine de fabrication de chaussures de la SA BALLY (1954-1970) avec activités / installations potentiellement polluantes (ateliers, stationnement de véhicules, transformateur, etc.) (site BASIAS référencé RHA7302070).
- o Sols du secteur présentant des **anomalies diffuses et globalement modérées en HCT, HAP, PCB et/ou métaux** (d'après les sondages au droit du lot : S45 / POL14, et aux abords immédiats : S44 / POL15), avec localement des traces en solvants chlorés (POL14). Les sols du secteur sont de plus fréquemment **non inertes** (non admissibles en ISDI).
- o Présence à l'échelle de la ZAC d'une **nappe** circulant à **faible profondeur**, en direction du nord-ouest, et présentant localement des anomalies en métaux lourds, hydrocarbures, HAP, BTEX et/ou COHV.



Localisation des sondages réalisés
au droit et abords du lot A3



- Légende :
- Périmètre d'étude
 - Risque faible de pollution
 - Risque modéré de pollution
 - Risque fort de pollution
 - D Diagnostic de pollution existant

Plan des risques de pollution à l'échelle de la ZAC sur la base de l'historique des activités
(source : Etude historique et documentaire et étude de vulnérabilité, rapport EODD P02734-2 du 14/02/20)

Envoyé en préfecture le 19/02/2025
Reçu en préfecture le 19/02/2025
Publié le
ID : 073-200075810-20250212-C2501-DE

Berger
Levrault

PRESCRIPTIONS ENVIRONNEMENTALES

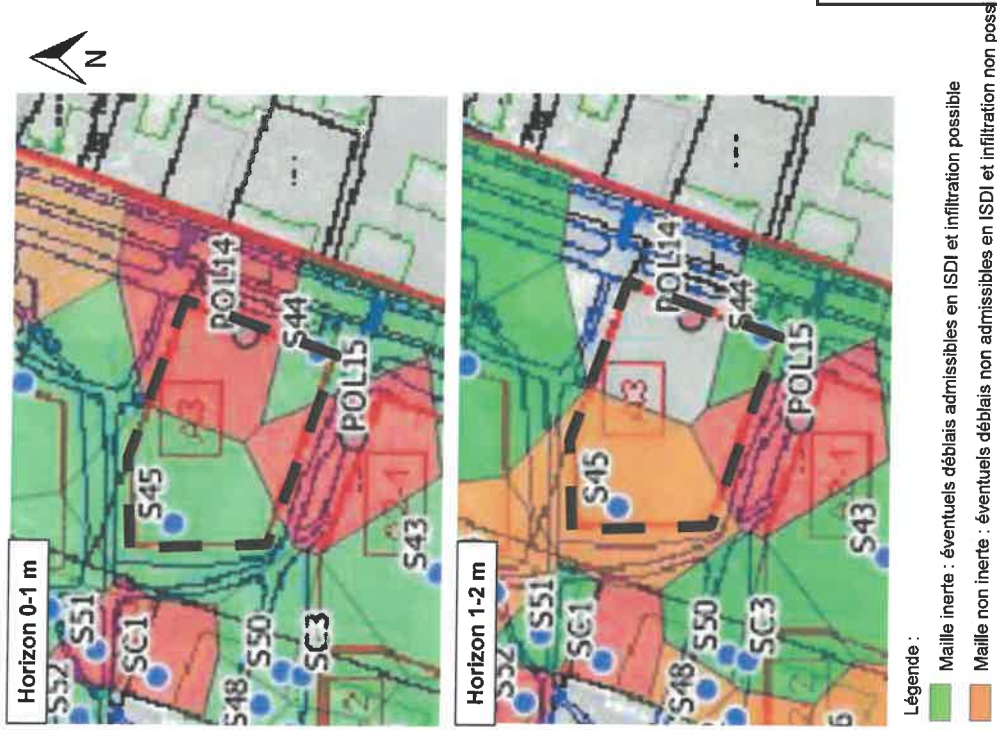
5_POLLUTION DES SOLS

Implications potentielles pour le projet :

- o **Gestion des sources de pollution** (points de pollution concentrée) : conformément à la méthodologie nationale, la purge des points de pollution concentrée (PPC), si identifiés au droit du site, devra être envisagée, indépendamment des aspects sanitaires ou de gestion des déblais.
- o **Gestion des risques sanitaires pour les futurs usagers du site** : la compatibilité sanitaire entre l'état des milieux résiduels (post gestion des PPC) et l'usage futur du site devra être assurée et démontrée, y compris mise en œuvre de mesures spécifiques (mesures constructives, restrictions d'usage, etc.) si nécessaire.
- o **Gestion des terres excavées** : une partie des déblais générés par les travaux de réaménagement du site pourrait ne pas être inerte au sens de par l'Arrêté Ministériel du 12/12/14. Dans ce cas, ces matériaux ne pourront pas être orientés vers un centre de stockage classique (ISDI : Installation de Stockage de Déchets Inertes), générant des surcoûts dans le cadre de leur élimination.
- o **Gestion des eaux** : l'infiltration des eaux pluviales ne pourra être effectuée au sein de sols pollués et/ou non inertes, afin de ne pas favoriser la mobilisation des polluants en présence dans les sols vers les eaux souterraines.

Dispositions constructives et d'aménagement à mettre en œuvre (selon Guide relatif aux mesures constructives utilisables dans le domaine des Sites et Sols Pollués, BRGM, août 2014, et Evaluation des Risques Sanitaires à l'échelle de la ZAC ; dispositions par défaut, ou réalisation d'études complémentaires pour démontrer la faisabilité d'une adaptation de ces dispositions) :

- o **Absence de sols à nu** : en particulier, un apport de matériaux sains sur une épaisseur minimale compactée de 30 cm est à prévoir au niveau des secteurs non revêtus (espaces verts notamment), couplé à un grillage avertisseur permettant de séparer les sols en place des matériaux d'apport.
- o **Réalisation de jardins potagers/arbres fruitiers** avec système racinaire sans contact avec les sols en place : les aménagements seront réalisés au sein de terre végétale saine substituée aux sols en place, sur une épaisseur minimale de 1 m pour les jardins potagers (épaisseur plus importante pour les arbres fruitiers, à définir selon le type d'espèces plantées et la profondeur du système racinaire).
- o **Réalisation des canalisations d'eau potable** en matériaux non poreux ou au sein de matériaux d'apport sains, afin d'empêcher tout transfert potentiel de pollution depuis les sols vers l'eau circulant au sein des canalisations.
- o **Infiltration des eaux pluviales** réalisée au sein des sols non pollués et inertes.
- o **Restrictions d'usage** (usages proscrits par défaut, ou réalisation d'études complémentaires pour démontrer la compatibilité sanitaire) :
 - o Usage de type établissement sensible (crèche, école, etc.) ;
 - o Usage de la nappe.



PRESCRIPTIONS ENVIRONNEMENTALES

6_LIVRABLES ATTENDUS

AVP /pré-PC et PC :

- o Rédaction d'une notice environnementale (explicitant les principes architecturaux et techniques) traitant de l'ensemble des enjeux environnementaux et apportant une réponse aux remarques formulées par le conseiller développement durable en phase précédente
- o Renseignement du tableau des indicateurs
- o Etude de lumière naturelle sur l'ensemble des locaux
- o Note de dimensionnement des ouvrages de rétention des eaux pluviales et estimation du débit de fuite de la parcelle
- o Précisions des différents indicateurs de la fiche de lot avec notamment taux d'ouverture par façade et par typologie, les débits de ventilation par typologie en vol/h, surface et production photovoltaïque, coefficient de biotope (CBS), indice d'isolation par bâtiment, surface locaux vélos et déchets, schéma de repérage des protections solaires et isolants
- o Etude d'Analyse de Cycle de vie avec une indication du poids des éléments principaux afin d'assurer une prescriptions pédagogique des matériaux
- o Calcul thermique réglementaire RE2020 complet (Bbio et Cep) justifiant du niveau visé, et réalisation d'une simulation thermique dynamique (STD) en particulier pour l'évaluation du confort estival si souhaité
- o Etude réglementaire d'approvisionnement en énergie

PRO-DCE :

- o Prescriptions environnementales à intégrer aux CCTP
 - o Charte de chantier vert
 - o Evaluation du bilan énergétique pour tous les usages
 - o Calcul thermique réglementaire détaillé RE2020 et mise à jour de l'ACV justifiant le seuil RE2020 avec marge adapté
 - o Renseignement du tableau des indicateurs
- Chantier - Réception :
- o Rédaction d'un guide explicite à destination des utilisateurs et d'un guide d'entretien / maintenance du bâtiment
 - o Bilan environnemental de fin d'opération (matériaux, volume de déchets chantier, vélos, protections solaires...)
 - o Calcul thermique réglementaire détaillé RE2020 et mise à jour de l'ACV justifiant le niveau RE2020 prenant en compte les éléments réellement construits
 - o Renseignement du tableau des indicateurs

Candidature :

- o Description des réponses apportées au regard des enjeux environnementaux en particulier :
 - Le niveau de performance énergétique visées (RE2020) et les moyens mis en œuvre en particulier sur la solution géothermique
 - La stratégie envisagée pour garantir le confort extérieur et intérieur des occupants
 - L'agriculture urbaine
- o Engagement sur un objectif de performance énergétique et/ou l'obtention d'un label énergétique et environnemental

Offre :

- o Une **notice environnementale détaillée** devra énoncer les principaux éléments de la démarche environnementale, notamment :
 - Argumentation technico-financière sur le niveau de performance énergétique visé (RE2020) en particulier sur la solution géothermique et l'objectif de labellisation le cas échéant
 - Approche passive et stratégie de conception bioclimatique : indice d'isolation, confort d'hiver et confort d'été, solarisation, confort visuel
 - Engagement sur un objectif de performance énergétique et/ou l'obtention d'un label énergétique et environnemental
 - Note d'intention sur les matériaux choisis, le travail sur la limitation du poids carbone de la construction et la mise en place de matériaux biosourcés
 - Note d'intention sur le traitement des espaces extérieurs dédiés à l'agriculture urbaine, la stratégie paysagère et écologique (coefficient de biotope, albédo, épaisseurs de terre, matériaux, positionnement des nichoirs, type de haie...)
 - Note d'intention sur le traitement de la problématique de pollution des sols et du risque sanitaire
 - La réalisation d'un **Plan Masse Bioclimatique**, avec schéma d'organisation du dispositif de collecte, d'infiltration et de récupération, ainsi qu'un schéma conceptuel de système de collecte des eaux pluviales de toiture permettant d'alimenter la zone humide
- o La réalisation d'un **Plan Masse Bioclimatique et/ou Coupe Bioclimatique** indiquant à minima les flux entrants et sortants, les éléments climatiques déterminants, les différents traitements de surface, l'ensoleillement des façades et du sol
- o Le renseignement du **tableau des indicateurs**

Envoyé en préfecture le 19/02/2025

Reçu en préfecture le 19/02/2025

Publié le

BERGER LEVRAUT

ID : 073-200075810-20250212-C2501-DE

10

PRESCRIPTIONS ENVIRONNEMENTALES

6_LIVRABLES ATTENDUS

Eudes pollution spécifiques à l'échelle du lot A3, à mener par un bureau d'études spécialisé en Sites et Sols Pollués, conformément à la méthodologie nationale de gestion des sites pollués d'avril 2017 et à la norme NFX 31-620-2 « Qualité du sol - Prestations de services relatives aux sites et sols pollués » de décembre 2021 :

- o **Etude historique, documentaire et de vulnérabilité** à l'échelle du lot A3 et conception du programme d'investigations (prestations normées A100, A110, A120, A130 selon la norme NF X 31-620).
- o **Réalisation d'investigations complémentaires** (sols, voir gaz du sol et eaux souterraines si nécessaire) au droit des zones à risque de pollution identifiées par l'étude historique d'une part, et calquées sur le projet envisagé d'autre part, visant à répondre précisément à chacun des enjeux propres au lot : identification/circonscription des zones impactées, caractérisation des déblais de terrassement, caractérisation des milieux laissés en place (notamment au droit des futurs bâtiments et ouvrages d'infiltration), etc. (prestations normées A200, A210, A230, A260, A270 selon la norme NF X 31-620).
- o Elaboration d'un **plan de gestion de la pollution** spécifique au lot A3, permettant de définir les modalités de gestion de la pollution les plus adaptées au regard des enjeux identifiés et des contraintes à l'échelle du lot, comprenant a minima : un bilan coûts-avantage pour la définition et le traitement des PPC, la définition des modalités de gestion des déblais, la vérification de la compatibilité sanitaire (Analyse des Risques Résiduels (ARR) prospective), la définition des mesures de maîtrise des impacts sanitaires (y compris mesures constructives, restrictions d'usage, surveillance, etc.) et la définition des mesures de maîtrise des impacts environnementaux (y compris modalités d'infiltration, surveillance, etc.) (prestation normée PG selon la norme NF X 31-620).

- o Si requis par le service instructeur, élaboration d'une **attestation** par un BET certifié à joindre à la demande de Permis de construire (prestation normée ATTES selon la norme NF X 31-620).

- o La **mise en œuvre des mesures définies au Plan de gestion** lors de la réalisation du projet (dépollution des PPC, gestion différenciée des déblais, traçabilité des évacuations de sols pollués/non inertes, mesures constructives, restrictions d'usage, surveillance, etc.), attestée au sein d'un **dossier de récolement**, intégrant également une **ARR post travaux** si requise.

La certification LNE du BET SSP en charge de la réalisation de ces études serait appréciée (et obligatoire en cas de réalisation d'une attestation lors du PC).

ESQ

AVP

AVP

Pré-PC

PRO / DCE

EXE / AOR

Envoyé en préfecture le 19/02/2025

Reçu en préfecture le 19/02/2025

Publié le

ID : 073-200075810-20250212-C2501-DE





Z.A.C. de CASSINE

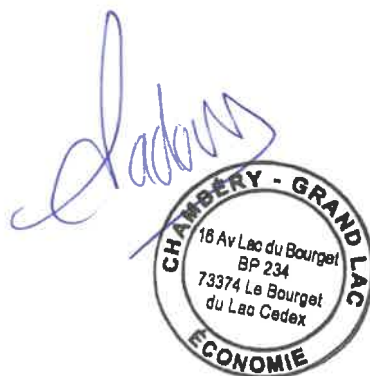
Cahier des charges de cession des terrains (CCCT)

Dispositions applicables à tous les LOTS de la Z.A.C. à usage principal
d'habitation

Lorsque le cessionnaire n'est pas une Collectivité Publique ou un Etablissement
Public

Annexes :

1. Dispositions particulières applicables au LOT objet de la CESSION
2. Le Cahier des Limites de Prestations Techniques
3. La Fiche de LOT
4. Le Plan Guide d'aménagement (mars 2019)
5. Le Plan de Division
6. La Charte Chantier Vert



SOMMAIRE

TITRE I - PREAMBULE	4
CHAPITRE I - CONTEXTE	4
A) SITUATION GÉOGRAPHIQUE ET PAYSAGÈRE	4
B) LES FONDAMENTAUX DU PROJET	5
CHAPITRE II - TERMINOLOGIE	6
CHAPITRE III - DISPOSITIONS GÉNÉRALES	7
A) NATURE DU PRÉSENT DOCUMENT	7
B) DOMAINE DE VALIDITE DU CAHIER DES CHARGES	7
(1) DELIMITATION GEOGRAPHIQUE	7
(2) PERSONNES CONCERNEES	7
(3) DUREE D'APPLICATION DES DISPOSITIONS DU CAHIER DES CHARGES	7
(4) MODIFICATION DU CAHIER DES CHARGES	7
(5) MODALITES D'APPLICATION – SANCTIONS	7
(6) DEROGATIONS	8
C) DIVISION DES TERRAINS	8
B) ORGANISATION DU DOCUMENT	8
TITRE II - PRESCRIPTIONS IMPOSÉES AUX UTILISATEURS DES TERRAINS – CONDITIONS DE LA CESSION	10
CHAPITRE IV - DROITS À CONSTRUIRE	10
ARTICLE 1 NOTIONS GENERALES	10
ARTICLE 2 NATURE DES DROITS A CONSTRUIRE	10
CHAPITRE V - CESSION, DÉLAIS ET PRESCRIPTIONS	11
ARTICLE 3 OBJET DE LA CESSION	11
ARTICLE 4 DELAIS	12
ARTICLE 5 VENTE, MORCELLEMENT DES TERRAINS CEDES OU LOUES, LOCATION PAR LE BENEFICIAIRE APRES CESSION	13
ARTICLE 6 RETROCESSION	14
TITRE III - DROITS ET OBLIGATIONS DE L'AMÉNAGEUR DE LA Z.A.C., DES BÉNÉFICIAIRES ET DES UTILISATEURS DES OUVRAGES ET BÂTIMENTS	15
CHAPITRE VI - INTERVENTION DE L'AMÉNAGEUR DANS LE PROCESSUS DE RÉALISATION DES OUVRAGES ET DES BÂTIMENTS	15
ARTICLE 7 PRESCRIPTIONS D'AMENAGEMENT	15
ARTICLE 8 REALISATION DES PRESTATIONS CONOURANT A LA QUALITE DE L'ENVIRONNEMENT	15
CHAPITRE VII - RÉALISATION DES OUVRAGES	15
A) MAÎTRISE D'OUVRAGE	15
ARTICLE 9 REALISATION DES VOIES DE CIRCULATION	15
ARTICLE 10 REALISATION DES RESEAUX	16
ARTICLE 11 REALISATION DES ESPACES PUBLICS	17
ARTICLE 12 UTILISATION ET ENTRETIEN DES ESPACES PUBLICS	17
B) CONDITIONS GÉNÉRALES DE RÉALISATION	17
ARTICLE 13 MAITRISE D'ŒUVRE	17
ARTICLE 14 LIAISONS ENTRE L'ARCHITECTE DE L'OPERATION, L'ARCHITECTE COORDONNATEUR DE LA Z.A.C. ET L'AMÉNAGEUR	17
ARTICLE 15 RAPPORTS DU BÉNÉFICIAIRE AVEC L'AMÉNAGEUR	18
ARTICLE 16 RAPPORTS DU BÉNÉFICIAIRE AVEC LES ORGANISMES EXTERIEURS	19
ARTICLE 17 OBLIGATION D'ASSURANCE	19
C) REGLES DE CONSTRUCTION	20
ARTICLE 18 MISE EN ETAT DES SOLS	20
ARTICLE 19 IMPLANTATION DES OUVRAGES ET BATIMENTS	20
ARTICLE 20 COTES DE NIVEAU	20

ARTICLE 21	GABARITS.....	20
ARTICLE 22	ASPECTS DES FAÇADES – TOITURES – ESPACES EXTERIEURS	21
ARTICLE 23	FONDACTIONS.....	21
ARTICLE 24	DISPOSITIFS ANTI-POLLUTION.....	22
ARTICLE 25	SERVITUDES D'ÉCLAIRAGE ET DE SIGNALISATION	22
ARTICLE 26	ISOLATION ACOUSTIQUE DES BATIMENTS.....	22
ARTICLE 27	PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES DES BATIMENTS	22
D) CONDUITE DES TRAVAUX		22
ARTICLE 28	DELIMITATION DES EMPRISES DES BATIMENTS	22
ARTICLE 29	PRISE DE POSSESSION DES EMPRISES	23
ARTICLE 30	RECONNAISSANCE DU TERRAIN – SONDAGES – ESSAIS	23
ARTICLE 31	ORGANISATION DU CHANTIER	23
ARTICLE 32	RENDEZ-VOUS DE CHANTIER/CONCERTATION – COORDINATION	26
ARTICLE 33	MODIFICATION EN COURS D'EXECUTION	26
ARTICLE 34	RECEPTION – CONFORMITE.....	26
TITRE IV - CONDITIONS D'UTILISATION ET DE GESTION DES BATIMENTS, OUVRAGES ET ESPACES EXTERIEURS		27
CHAPITRE VIII - UTILISATION DES BATIMENTS.....		27
ARTICLE 35	AFFECTATION DES BATIMENTS	27
ARTICLE 36	MIXITE SOCIALE	27
ARTICLE 37	EXPLOITATION DES COMMERCES	28
ARTICLE 38	ENSEIGNES ET PUBLICITE.....	28
CHAPITRE IX - DROITS DE PROPRIETE ET SERVITUDES.....		28
ARTICLE 39	PROPRIETE DES VOIES DE CIRCULATION	28
ARTICLE 40	STATIONNEMENT	28
ARTICLE 41	PROPRIETE DES RESEAUX.....	29
CHAPITRE X - GESTION		29
ARTICLE 42	GESTION DES EQUIPEMENTS ET ESPACES EXTERIEURS PUBLICS OU OUVERTS AU PUBLIC.....	29
ARTICLE 43	GESTION – ENTRETIEN DES BATIMENTS – OUVRAGES ET ESPACES EXTERIEURS	29
ARTICLE 44	COLLECTE DES ORDURES MENAGERES	29
ANNEXE 1 AU CCCT : DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES AU LOT		30
1.	OBJET DE LA CESSION	30
2.	CONDITIONS DE CONSTRUCTIBILITE	30
3.	MISE EN ŒUVRE DES STATIONNEMENTS	30
4.	DELAIS D'EXECUTION	30
5.	COUT LIE AUX INSTALLATIONS DE CHANTIER :	31
6.	COTES DES PLANCHERS IMPERATIVES	31
ANNEXE 2 au CCCT : CAHIER DES LIMITES DE PRESTATIONS TECHNIQUES		32
1.	Considérations générales.....	32
2.	Implantations des constructions.....	32
3.	Mise en état des sols :.....	32
4.	Voirie et traitement des sols	33
5.	Assainissement	34
6.	Adduction d'eau potable :.....	35
7.	Alimentation Electrique	35
8.	Eclairage extérieur	36
9.	Alimentation Gaz	36
10.	Alimentation Chauffage Urbain	36
11.	Télécommunications : Téléphonie - Réseaux câblés hauts débits	37

TITRE I - PREAMBULE

CHAPITRE I - CONTEXTE -

La Z. A.C. de Cassine a pour vocation de :

- ◆ Répondre à une demande de bâtiments tertiaires en relation directe avec une gare SNCF et une gare routière, à proximité immédiate du centre-ville de CHAMBÉRY
- ◆ Créer un quartier disposant d'une vie animée à travers une mixité de bureaux et de logements neufs en nombre suffisant. Ces derniers, avec ceux existants, en limite est de la Z. A.C., le long du chemin de Cassine, permettront la création d'une offre de services et de commerce
- ◆ Organiser une nouvelle entrée de ville qualifiante et améliorer la liaison entre le centre-ville et le secteur Chantemerle à travers la valorisation du secteur. Ainsi la Z.A.C. s'inscrira dans le schéma global de fonctionnement de la mobilité de l'agglomération
- ◆ Limiter au maximum l'impact environnemental, en réduisant l'imperméabilisation actuelle, requalifiant et protégeant la zone humide

A) SITUATION GÉOGRAPHIQUE ET PAYSAGÈRE

Le secteur Cassine-Chantemerle profite aujourd'hui d'une connexion immédiate avec l'un des flux routiers européens majeurs : l'axe transalpin entre la Suisse et l'Italie. A l'échelle de l'agglomération, la Voie Rapide Urbaine, directement accessible depuis le quartier, maximise la connectivité du quartier avec le territoire de CHAMBÉRY Grand Lac.

Cette infrastructure routière, en plateau, constitue un obstacle linéaire entre les deux grandes composantes foncières de la Z.A.C.

Par ailleurs, le voisinage immédiat avec la gare de TGV CHAMBÉRY-Challes-les-Eaux procure au futur quartier un atout exceptionnel en matière de connexion aux grandes villes européennes, ainsi qu'au réseau régional.

Dans la partie Sud du périmètre, le secteur de Cassine est délimité par :

- ◆ A l'ouest, un faisceau ferré qui longe toute la partie du site, en limite de laquelle se tient un certain nombre bâtiments pour la plupart obsolètes et sans usage à proprement dit ferroviaire.
- ◆ A l'est, un tissu bâti disparate, constitué de pavillons et d'immeubles d'habitation de plusieurs étages, situé entre une voie (le chemin de Cassine) et un coteau particulièrement pentu
- ◆ Au nord par la Voie Rapide Urbaine.

D'une superficie de 15,5 hectares, ce secteur était occupé par des activités. Aujourd'hui, la plupart d'entre elles ont été abandonnées et les locaux ont fait l'objet d'acquisitions par la collectivité publique depuis de nombreuses années. Pour les entreprises qui resteront sur le site, les configurations parcellaires seront mieux adaptées à leur fonctionnement et offriront ainsi des grandes capacités de développement.

Dans la partie Nord du périmètre, le secteur de Chantemerle, d'une superficie de 7,7 hectares était destiné jusqu'à présent à une vocation d'activités, ces dernières se sont finalement très peu développées sur ce territoire. Sa topographie, avec des coteaux très pentus, ainsi que son caractère en partie boisé et la conservation des activités de pépinière (non inscrites dans le périmètre de la Z.A.C.) limitent naturellement les évolutions urbaines à envisager.

B) LES FONDAMENTAUX DU PROJET :

Il s'agit d'un projet de requalification urbaine qui, tout en conservant une forte densité, a vocation de s'appuyer sur la création, en son cœur, d'un parc contribuant à favoriser la strate végétale.

Il est prévu d'organiser les déplacements selon deux axes de voirie, le Cours de la Rotonde et le Chemin de Cassine, ce dernier ayant essentiellement une vocation de desserte interne.

L'organisation viaire du quartier s'organise autour du Cour de la Rotonde, axe principal qui concentre l'essentiel des flux de trafic routier. Il est bordé sur toute sa longueur par une allée verte (transports, modes alternatifs). Elle permet une circulation des cycles sans interférence majeure avec le trafic routier.

Les eaux pluviales seront collectées et le principe d'infiltration sur site est favorisé. La collecte des eaux des voiries se fera par un réseau de noues à ciel ouvert. Une partie des eaux (voirie et toitures) sont dirigées vers un bassin dans le parc central. Il est prévu de limiter l'imperméabilisation des sols par une végétalisation des toitures, création d'un parc, cœur d'îlots végétalisés.

Le projet a été conçu afin d'aménager l'espace dans un site verdoyant, dans un parc et de mettre en relation le grand paysage et le patrimoine chambérien.

Pour articuler la Ville et le Végétal, les espaces publics structurants se combinent pour mettre en place un axe majeur, reliant les principaux espaces verts. Le "Cour de la Rotonde" constitue ainsi l'armature urbaine du quartier, suivant un parcours transversal fédérant l'ensemble les espaces paysagers.

Le projet urbain s'attache également à articuler gestion des nuisances sonores (VRU + faisceau ferroviaire), et flexibilité du plan de composition. Ce dispositif souple permet d'intégrer les évolutions des attentes des usagers et celles du marché dans le temps.

Le plan de composition se fonde ainsi sur le développement différencié de plusieurs séquences urbaines, adaptées aux spécificités du contexte: infrastructures et nuisances, tissu bâti existant, topographie, cadre paysager, patrimoine architectural.

Ainsi, les trois figures dominantes développent des formes bâties singulières, conçues comme des combinaisons entre programmation, protection acoustique et ouverture sur le paysage.

La séquence des Bâtiments "Vitrine" offre une visibilité maximale aux futures entreprises depuis la VRU. Il s'agit d'une infrastructure linéaire continue, à la fois socle et bâtiment anti-bruit. Le socle sera constitué de grands plateaux libres, destinés à recevoir des activités multiples. Le niveau supérieur, tel un podium urbain, accueillera une collection de bâtiments identitaires, véritables signatures de marques.

La séquence des Bâtiments "Train" dessine la silhouette du quartier perçue de manière dynamique depuis le faisceau ferré. Ils forment une enfilade d'unités bâties épousant les contours du plateau ferroviaire, en regard de la Rotonde. Ce sont des bâtiments tertiaires modulaires, de taille moyenne, au design simple. Ils auront une architecture commune pour répondre à des besoins élémentaires, à la fois espaces de coworking et villas d'entreprises.

La séquence des Bâtiments "Archipel" se caractérise quant à elle par son immersion dans l'élément végétal. Cet ensemble multi-facettes fait référence à des constructions assemblées par des principes de compacité. Les îlots mettent en valeur l'idée de la "Ville-Parc", en créant de la profondeur et des porosités. Principalement résidentiels, ils permettront d'hybrider entre eux plusieurs programmes, aux échelles et aux besoins hétérogènes.

CHAPITRE II - TERMINOLOGIE

- ◆ Par "**ACQUÉREUR**", il faut entendre toute personne physique ou morale faisant l'acquisition en pleine propriété d'un BIEN inclus dans le périmètre de la Z.A.C. de CASSINE en vue d'y édifier une construction.
- ◆ Par "**AMÉNAGEUR**", il faut entendre le Syndicat Mixte CHAMBÉRY GRAND LAC ECONOMIE pouvant également agir en qualité de vendeur ou en qualité de bailleur.
- ◆ Par "**PRENEUR**" ou "**LOCATAIRE**", il faut entendre toute personne physique ou morale prenant à bail à long terme un BIEN inclus dans le périmètre de la Z.A.C. de CASSINE en vue d'y édifier une construction.
- ◆ Par "**BÉNÉFICIAIRE DE DROITS A CONSTRUIRE**" ou "**BÉNÉFICIAIRE**", il faut entendre tout ACQUÉREUR ou tout PRENEUR d'un BIEN inclus dans le périmètre de la Z.A.C. de CASSINE.
- ◆ Par "**ASSUJETTI**", il faut entendre tout occupant de la Z.A.C. de CASSINE, tenant ses droits en vertu d'un contrat ou de la loi et soumis aux dispositions du présent C.C.C.T.
- ◆ Par "**CAHIER DES CHARGES DE CESSION DE TERRAINS**" ou "**CAHIER DES CHARGES**" ou "**C.C.C.T.**", il faut entendre le présent document et ses annexes, ayant vocation à s'appliquer tant aux BIENS vendus en pleine propriété qu'aux BIENS faisant l'objet d'un bail à long terme, inclus dans le périmètre de la Z.A.C. de CASSINE.
- ◆ Par "**Z.A.C.**", il faut entendre la Zone d'Aménagement Concerté de CASSINE.
- ◆ Par "**CESSION DE DROITS A CONSTRUIRE**", ou "**ACTE DE CESSION**" ou "**CESSION**", il faut entendre l'acte comportant soit une cession en pleine propriété, soit une LOCATION, d'un BIEN inclus dans le périmètre de la Z.A.C. de CASSINE.
- ◆ Par "**PROMESSE DE CESSION DE DROITS A CONSTRUIRE**", ou "**PROMESSE DE CESSION**" ou "**PROMESSE**" il faut entendre tout avant-contrat fixant les conditions de l'ACTE DE CESSION et contenant éventuellement des conditions suspensives en vue de la réalisation de la CESSION.
- ◆ Par "**LOCATION**", il faut entendre la location au moyen d'un bail à long terme (à construction ou emphytéotique...) d'un BIEN inclus dans le périmètre de la Z.A.C. de CASSINE.
- ◆ Par "**VENTE**", il faut entendre la cession d'un bien ou d'un droit immobilier en pleine propriété inclus dans le périmètre de la Z.A.C. de CASSINE.
- ◆ Par "**TRANSFERT DE DROITS**", il faut entendre tout acte transférant au profit d'un ASSUJETTI des droits réels ou personnels sur un BIEN ou une construction inclus dans le périmètre de la Z.A.C.
- ◆ Par "**BIEN**" ou "**LOT**", il faut entendre tout bien ou droit immobilier non bâti (terrain, volume) objet du présent C.C.C.T., formant l'un des LOTS de la Z.A.C. et devant faire l'objet d'une CESSION à un BÉNÉFICIAIRE.
- ◆ Par "**ABF**", il faut entendre tout membre du corps des Architectes des Bâtiments de France.
- ◆ Par "**COPIL**", il faut entendre le Comité de Pilotage de la Z.A.C. de CASSINE comprenant : des élus de CHAMBÉRY GRAND LAC ECONOMIE et de la ville de CHAMBÉRY, les représentants des services de CHAMBÉRY GRAND LAC ECONOMIE et de la ville de CHAMBÉRY concernés par l'opération d'aménagement.
- ◆ Par "**PRO**", il faut entendre le Projet De Maitrise d'Œuvre Des Équipements Publics.
- ◆ Concernant les délais :
 - Le mot "**JOUR**" désigne tout jour calendaire, sauf disposition légale ou indication contraire dans l'acte.
 - Le mot « **MOIS** » s'entend de quantième à quantième. A défaut d'un quantième identique, le délai expire le dernier jour du mois.
 - Le mot "**AN**" ou "**ANNEE**" désigne une année de quantième à quantième. A défaut d'un quantième identique, le délai expire le dernier jour du mois.

Le délai qui expirerait normalement un samedi, un dimanche ou un jour férié ou chômé est prorogé jusqu'au premier jour ouvrable.

Etant ici précisé que ces termes pourront indifféremment être utilisés au singulier ou au pluriel sans que leur définition ne soit modifiée.

CHAPITRE III - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

A) NATURE DU PRÉSENT DOCUMENT

Le présent CAHIER DES CHARGES a principalement pour objet de définir les modalités et les conditions des CESSIONS DE DROITS A CONSTRUIRE, par l'AMÉNAGEUR, de LOTS destinés à la réalisation d'un programme de construction dans la Z.A.C. de CASSINE.

Ses dispositions s'appliquent aux aménagements de toute nature, à réaliser sur ce LOT, tel qu'ils sont définis aux documents joints en annexe.

Il est complété par des annexes, formant un tout indissociable avec le présent C.C.C.T., précisant les droits et obligations individuels de chacun des LOTS de la Zone d'Aménagement Concerté de CASSINE.

B) DOMAINE DE VALIDITE DU CAHIER DES CHARGES

(1) DELIMITATION GEOGRAPHIQUE

Le présent CAHIER DES CHARGES s'applique à un ensemble de BIENS situés sur la commune de CHAMBÉRY formant les LOTS de la Zone d'Aménagement Concerté de CASSINE créée par délibération du Conseil Syndical de CHAMBÉRY-Grand Lac Economie en date du 14 novembre 2018.

(2) PERSONNES CONCERNEES

Les dispositions du présent CAHIER DES CHARGES et de ses modifications ou compléments à intervenir dans les conditions prévues au [TITRE I -CHAPITRE I -A\)\(4\) "Modification du cahier des charges"](#) s'imposent :

- ◆ Aux BÉNÉFICIAIRES de toute nature, ainsi qu'aux BÉNÉFICIAIRES successifs de ces droits.
- ◆ A l'AMÉNAGEUR et à toute personne morale de droit privé ou de droit public qui pourra lui être substituée.
- ◆ Aux ASSUJETTIS.

(3) DUREE D'APPLICATION DES DISPOSITIONS DU CAHIER DES CHARGES

Les dispositions du présent CAHIER DES CHARGES DE CESSION DE TERRAINS sont applicables pendant toute la durée de réalisation de la Z.A.C. de CASSINE.

(4) MODIFICATION DU CAHIER DES CHARGES

Pendant la durée de réalisation de la Z.A.C., l'AMÉNAGEUR pourra modifier ou compléter les dispositions du présent CAHIER DES CHARGES, étant entendu que ces modifications ou compléments ne seront pas applicables aux BIENS pour lesquels l'acte notarié de CESSION DE DROITS A CONSTRUIRE aura été signé antérieurement, sauf à obtenir l'accord des BÉNÉFICIAIRES DES DROITS À CONSTRUIRE de ces BIENS.

(5) MODALITES D'APPLICATION – SANCTIONS

Les PROMESSES ou les CESSIONS passées entre l'AMÉNAGEUR et les BÉNÉFICIAIRES doivent faire mention de l'acceptation sans réserve par lesdits BÉNÉFICIAIRES du présent CAHIER DES CHARGES et de ses modifications ou compléments qui pourront intervenir dans les conditions définies au point [TITRE I -CHAPITRE I -A\)\(4\) "Modification du cahier des charges"](#) ci-avant.

Tous les actes ayant pour effet de substituer un tiers à l'un des signataires initiaux des PROMESSES ou des CESSIONS DE DROITS A CONSTRUIRE, devront sous peine de nullité comporter l'engagement de ce tiers de respecter les dispositions du présent CAHIER DES CHARGES. Le cédant pourra voir sa responsabilité engagée en cas de non-respect de cette clause et des obligations qu'elle détermine.

Tous les actes comportant un TRANSFERT DE DROITS devront également comporter l'engagement de l'ASSUJETTI de respecter les dispositions du présent CAHIER DES CHARGES, dans la mesure où celles-ci lui sont applicables.

Les actes de CESSION et de TRANSFERT DE DROITS devront contenir des dispositions destinées à sanctionner l'inobservation tant des stipulations du présent cahier des charges que des prescriptions complémentaires figurant dans ces actes.

(6) DEROGATIONS

L'AMÉNAGEUR pourra déroger aux dispositions du présent CAHIER DES CHARGES DE CESSION DE TERRAINS et de ses annexes, soit directement dans ses annexes, soit dans les PROMESSES et ACTES DE CESSION lorsque la cession (ou location) du BIEN ne relève pas des dispositions impératives du Code de l'expropriation.

C) DIVISION DES TERRAINS

Les BIENS inclus dans le périmètre de la Z.A.C. CASSINE font l'objet d'une division entre, d'une part ceux destinés à être incorporés aux voies et espaces publics et d'autre part ceux destinés à être cédés ou loués aux BÉNÉFICIAIRES. Cette division ne sera pas soumise à permis d'aménager en vertu des dispositions de l'article R. 442-1 c) du Code de l'urbanisme.

B) ORGANISATION DU DOCUMENT

Le présent cahier des charges est divisé en 4 titres :

- ◆ Le **TITRE I - PREAMBULE**
- ◆ Le **TITRE II - PRESCRIPTIONS IMPOSÉES AUX UTILISATEURS DES TERRAINS – CONDITIONS DE LA CESSION-**, comprend les dispositions d'ordre général déterminant les prescriptions imposées aux BÉNÉFICIAIRES, locataires et utilisateurs des terrains, pour satisfaire au respect de l'utilité publique. Elles précisent notamment : le but de la CESSION DE DROITS A CONSTRUIRE, les conditions générales dans lesquelles la CESSION DE DROITS A CONSTRUIRE est consentie et résolue en cas d'inexécution des obligations.
- ◆ Le **TITRE III - DROITS ET OBLIGATIONS DE L'AMÉNAGEUR DE LA Z.A.C., DES BÉNÉFICIAIRES ET DES UTILISATEURS DES OUVRAGES ET BÂTIMENTS** définit les droits et obligations de l'AMÉNAGEUR et du BÉNÉFICIAIRE DE DROITS A CONSTRUIRE pendant la durée des travaux d'aménagement de la zone et de construction des bâtiments. Il fixe notamment les prescriptions techniques, urbanistiques et architecturales imposées aux BÉNÉFICIAIRES.
- ◆ Le **TITRE IV - CONDITIONS D'UTILISATION ET DE GESTION DES BÂTIMENTS, OUVRAGES ET ESPACES EXTÉRIEURS** fixe les conditions d'utilisation et de gestion des bâtiments, ouvrages et espaces extérieurs imposées aux BÉNÉFICIAIRES DE DROITS A CONSTRUIRE, à leurs héritiers ou ayants cause à quelque titre que ce soit pendant la durée de la Z.A.C. Il prévoit le cas échéant, notamment, les conditions de la gestion des ouvrages collectifs.

Enfin, le présent Cahier des Charges comprend les annexes suivantes :

- 1) Dispositions particulières applicables au LOT objet de la CESSION
- 2) Le Cahier des Limites de Prestations Techniques
- 3) La Fiche de LOT
- 4) Le Plan Guide d'aménagement (mars 2019)
- 5) Le Plan de Division
- 6) La Charte Chantier Vert

Les titres **PRESCRIPTIONS IMPOSÉES AUX UTILISATEURS DES TERRAINS – CONDITIONS DE LA CESSION- (TITRE II -)** et **TITRE III -DROITS ET OBLIGATIONS DE L'AMÉNAGEUR DE LA Z.A.C., DES BÉNÉFICIAIRES ET DES UTILISATEURS DES OUVRAGES ET BÂTIMENTS (TITRE III -)** contiennent des dispositions purement bilatérales entre l'AMÉNAGEUR et chaque BÉNÉFICIAIRE DE DROITS A CONSTRUIRE. Celles-ci ne comportent aucune stipulation pour autrui et ne peuvent, en conséquence, ni être opposées aux autres BÉNÉFICIAIRES ou à tous tiers en général, ni être invoquées par ceux-ci à l'encontre des BÉNÉFICIAIRES, conformément aux dispositions de l'article 1165 du Code civil.

Le titre **CONDITIONS D'UTILISATION ET DE GESTION DES BATIMENTS, OUVRAGES ET ESPACES EXTERIEURS (TITRE IV -)** s'impose à tous les BÉNÉFICIAIRES DE DROITS A CONSTRUIRE et plus généralement à tous les utilisateurs de BIENS ou de bâtiments, ainsi qu'à leurs ayants cause à quelque titre que ce soit et ce pendant la durée de la Z.A.C.

Chacun de ces assujettis aura le droit de se prévaloir des dispositions de ce quatrième titre à l'encontre des autres ASSUJETTIS, l'AMÉNAGEUR déclarant à ce sujet et, en tant que de besoin, stipuler au profit de chacun de ces ASSUJETTIS.

Le présent cahier des charges sera inséré ou annexé intégralement par les soins du Notaire, ou de la partie la plus diligente, dans tout acte de CESSION des BIENS ou tout ACTE TRANSLATIF DE DROITS, qu'il s'agisse soit d'un premier acte, soit d'actes successifs, et ce pendant toute la durée de la Z.A.C. de CASSINE.

TITRE II - PRESCRIPTIONS IMPOSÉES AUX UTILISATEURS DES TERRAINS – CONDITIONS DE LA CESSION-

CHAPITRE IV - DROITS À CONSTRUIRE

ARTICLE 1 NOTIONS GENERALES

Les droits à construire relatifs à un bâtiment sont l'ensemble des droits et obligations qui constituent les dispositions par lesquelles l'AMÉNAGEUR :

- ◆ Cède à des BÉNÉFICIAIRES la propriété divisée d'une parcelle de terrain sur laquelle, ou d'un volume immobilier à l'intérieur duquel, doit être édifié tout ou partie d'un bâtiment ou d'un ouvrage.
- ◆ Consent à des BÉNÉFICIAIRES le droit de jouissance d'une parcelle de terrain sur laquelle, ou d'un volume immobilier à l'intérieur duquel, doit être édifié tout ou partie d'un bâtiment ou d'un ouvrage.

Ces droits à construire sont conférés par l'AMÉNAGEUR aux BÉNÉFICIAIRES au moyen d'un acte conclu en la forme authentique.

Il est précisé que dans le présent cahier des charges, l'expression "ACTE DE CESSION" désigne aussi bien l'acte authentique de cession proprement dit que les documents qui, en tant que de besoin, seront établis pour lui être annexés : convention sous seings privés, cahier des charges particulières, plans, etc.

L'acte de CESSION DES DROITS A CONSTRUIRE :

- ◆ Définit une parcelle de terrain ou un volume immobilier. La détermination exacte de la parcelle ou du volume sera effectuée par les soins du Géomètre de l'AMÉNAGEUR.
- ◆ Précise les droits consentis sur ce BIEN ou ce volume immobilier.
- ◆ Énonce les divers droits et obligations s'attachant obligatoirement à la CESSION ou LOCATION des droits à construire.
- ◆ Énonce, lorsqu'elles sont autorisées les diverses dérogations pouvant être apportées au présent C.C.C.T. et à ses annexes.

ARTICLE 2 NATURE DES DROITS A CONSTRUIRE

1) Les droits consentis sur la parcelle de terrain ou le volume immobilier s'assimilent :

- ◆ Soit à une CESSION de propriété.
- ◆ Soit à une LOCATION par bail à long terme

L'acte de CESSION DES DROITS À CONSTRUIRE fixe la nature et les conditions de la location et notamment :

- ◆ La durée.
- ◆ Les modalités de paiement.
- ◆ Les obligations du BÉNÉFICIAIRE et de l'AMÉNAGEUR ou de leurs ayants cause en ce qui concerne les bâtiments et les ouvrages tant au cours de la période de location qu'à la fin de celle-ci.

2) Outre le droit de location ou le droit de propriété d'une parcelle de terrain ou d'un volume immobilier déterminé, les droits à construire relatifs à tout bâtiment comprennent en particulier les droits et obligations énumérées ci-après :

- ◆ Servitudes nécessaires à la réalisation ou à l'utilisation du bâtiment et des ouvrages édifiés sur la parcelle de terrain ou dans le volume immobilier, garanties au BÉNÉFICIAIRE des droits à construire par l'AMÉNAGEUR,
- ◆ Obligation de consentir, au profit de l'AMÉNAGEUR et des autres BÉNÉFICIAIRES de droits de construire, les servitudes nécessaires à la réalisation et à l'utilisation des autres bâtiments et ouvrages de la Z.A.C., etc.,
- ◆ Obligation pour le BÉNÉFICIAIRE des droits à construire d'édifier le bâtiment conformément aux caractéristiques géométriques fixées par l'AMÉNAGEUR en conformité des dispositions législatives et réglementaires,
- ◆ Obligation pour le BÉNÉFICIAIRE des droits à construire d'édifier le cas échéant, et de faire utiliser conformément aux prescriptions de l'AMÉNAGEUR figurant dans le présent C.C.C.T. et ses annexes, tous les ouvrages prévus sur la parcelle de terrain acquise ou louée : réseaux, voies privées, parkings en sous-sol, dalles de circulation des piétons, espaces verts, etc.

Les droits et obligations énumérés ci-dessus sont précisés, en tant que de besoin, dans l'acte DE CESSION DES DROITS DE CONSTRUIRE.

3) La fiche de LOT, l'acte de PROMESSE DE CESSION ou l'acte de CESSION DES DROITS A CONSTRUIRE relatif à un bâtiment fixe :

- ◆ Les délais impartis au BÉNÉFICIAIRE pour déposer la demande de permis de construire et édifier le bâtiment dans le cas où ces délais dérogent aux délais fixés à l'[ARTICLE 4 Délais](#) pour des raisons liées à la nature de l'opération.
- ◆ Le cas échéant, les modalités de résolution de la VENTE ou de la LOCATION, par décision de l'AMÉNAGEUR, en cas d'inobservation des délais susvisés dans le cas où des sanctions supplémentaires de celles prévues dans le présent CAHIER DES CHARGES DE CESSION DE TERRAINS seraient fixées pour des raisons liées à la nature de l'opération.
- ◆ S'il y a lieu, les conditions auxquelles est soumise la cession de propriété ou de location ou le partage de la parcelle de terrain ou du volume immobilier, objet de la CESSION DES DROITS A CONSTRUIRE.
- ◆

CHAPITRE V - CESSION, DÉLAIS ET PRESCRIPTIONS

ARTICLE 3 OBJET DE LA CESSION

La CESSION est consentie en vue de la construction d'un programme de bâtiment(s), la réalisation d'un aménagement ou d'un ouvrage tel qu'il est défini dans le plan guide d'aménagement et dans la fiche de LOT joints en annexe.

Les droits à construire autorisent le BÉNÉFICIAIRE à édifier le bâtiment, l'aménagement ou l'ouvrage tel qu'il est prévu, assurent son utilisation normale et permettent la réalisation et l'utilisation des autres bâtiments, aménagements, ouvrages et espaces libres de la Z.A.C.

Ce programme devra être réalisé conformément aux dispositions du document d'urbanisme en vigueur, à savoir l'orientation d'aménagement et de programmation, valant règlement du secteur, intégré au Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) de GRAND CHAMBÉRY en vigueur, aux autorisations d'urbanisme

obtenues et au présent CAHIER DES CHARGES DE CESSION DE TERRAINS et ses annexes, lequel, s'il est publié en application de l'article L311-6 du Code de l'urbanisme, aura valeur réglementaire.

Les surfaces de plancher des locaux que le BÉNÉFICIAIRE est autorisé à construire sont précisées dans l'ACTE DE CESSION ainsi que dans l'annexe du présent document.

Les BÉNÉFICIAIRES opérant dans le cadre de la Z.A.C. ne sont pas soumis au versement de la part communale de la Taxe d'Aménagement

ARTICLE 4 DELAIS

Art. 4.1 DELAIS D'EXECUTION

Les délais d'exécution prévus ci-dessous s'imposeront à l'acquéreur pour la réalisation du programme minimum tel qu'il est fixé aux présentes, sauf le cas échéant s'ils étaient modifiés pour les besoins de l'opération.

L'acquéreur s'engagera à :

1) Commencer sans délai, dès la signature de la PROMESSE DE CESSION, les études de la totalité des bâtiments et aménagements autorisés par le document d'urbanisme applicable et le présent CAHIER DES CHARGES DE CESSION DE TERRAINS, et correspondant aux droits à construire qui lui sont alloués par l'[ANNEXE 1 AU CCCT : DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES AU LOT](#) ci-après ainsi qu'à communiquer à l'AMÉNAGEUR pour agrément son projet définitif de construction, au moins **UN (1) MOIS** avant le dépôt du permis de construire. La demande devra obligatoirement être compatible au projet validé par le COPIL.

2) A déposer la demande de permis de construire dans le délai fixé dans l'annexe [ANNEXE 1 AU CCCT : DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES AU LOT](#).

Outre les pièces obligatoires, définies réglementairement, le dossier transmis à l'AMÉNAGEUR, doit comporter des documents complémentaires cités à l'[TITRE III -B\)Art. 15.1 - Instruction des permis de construire](#) permettant de mieux apprécier le niveau qualitatif du projet.

3) Sauf dérogation figurant dans l'[ANNEXE 1 AU CCCT : DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES AU LOT](#) ci-après, **entreprendre les travaux de construction SIX (6) MOIS** à compter de la plus tardive des dates suivantes :

- ◆ Soit à compter de la délivrance du permis de construire initial ou modificatif, purgé de tous recours et retrait,
- ◆ Soit à compter de la signature de l'acte authentique de CESSION,

Pour chaque chantier, avant tout début d'exécution, un planning de réalisation sera arrêté par le BÉNÉFICIAIRE en accord avec l'AMÉNAGEUR, compte tenu notamment des ouvrages et travaux à exécuter aux environs du bâtiment. Le BÉNÉFICIAIRE devra adresser à l'AMÉNAGEUR copie de la déclaration d'ouverture de chantier dont l'original est adressé à la Ville, comportant récépissé de dépôt de cette dernière.

4) Avoir réalisé les constructions et obtenu l'attestation de non-contestation de la conformité dans le délai fixé dans l'[ANNEXE 1 AU CCCT : DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES AU LOT](#) .

Art. 4.2 PROROGATION EVENTUELLE DES DELAIS

Les délais fixés à l'[ARTICLE 4 Délais](#)

DELAIS D'EXECUTION ci-dessus seront, si leur inobservation est due à un cas de force majeure, prolongés d'une durée égale à celle durant laquelle le BÉNÉFICIAIRE a été dans l'impossibilité de réaliser ses obligations. La preuve de la force majeure est à la charge du BÉNÉFICIAIRE.

Les difficultés de financement ne sont pas considérées comme constituant des cas de force majeure.

Toutefois, seront considérés, pour l'application du présent article comme constituant des cas de force majeure, les retards non imputables au BÉNÉFICIAIRE, dans l'octroi de prêts prévus par la législation relative aux Habitations à Loyer Modéré ou par celle relative aux primes et prêts à la construction.

Art. 4.3 RESOLUTION DE LA CESSION EN CAS D'INOBSERVATION DES DELAIS FIXES

La CESSION pourra être résolue par décision de l'AMÉNAGEUR notifiée par acte d'un Commissaire de Justice en cas d'inobservation d'un des délais fixés aux présentes, éventuellement prorogés.

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

1. Si la résolution intervient avant le commencement de tous travaux, l'indemnité sera égale au prix de cession, déduction faite de **DIX (10) %** à titre de dommages et intérêts forfaitaires ;
2. 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 prix de la main-d'œuvre utilisée.

La plus-value sera fixée par voie d'expertise contradictoire, l'expert de l'AMÉNAGEUR étant l'administration des domaines, celui du BÉNÉFICIAIRE pouvant, si le BÉNÉFICIAIRE ne pourvoit pas à sa désignation, être désigné d'office par le président du tribunal judiciaire sur la requête de l'AMÉNAGEUR.

Tous les frais seront à la charge du BÉNÉFICIAIRE.

Les hypothèques ayant grevé l'immeuble du chef du cessionnaire défaillant seront reportées sur l'indemnité de résolution dans les conditions prévues à l'article L. 411-4 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

ARTICLE 5 VENTE, MORCELLEMENT DES TERRAINS CEDES OU LOUES, LOCATION PAR LE BENEFICIAIRE APRES CESSON

Art. 5.1 VENTE :

Il est interdit au BÉNÉFICIAIRE de mettre en vente les terrains qui lui sont cédés avant l'achèvement de la totalité des travaux prévus, sans en avoir, au moins trois mois à l'avance, avisé l'AMÉNAGEUR.

L'AMÉNAGEUR pourra exiger, soit que les terrains lui soient rétrocédés, soit qu'ils soient vendus ou loués à un BÉNÉFICIAIRE agréé ou désigné 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 **DIX (10) %**. En cas de vente à un BÉNÉFICIAIRE désigné ou agréé par l'AMÉNAGEUR, celui-ci pourra exiger que le prix de vente soit fixé dans les mêmes conditions.

Art. 5.2 MORCELLEMENT:

Tout morcellement, quelle qu'en soit la cause, des terrains cédés ou loués, est interdit, même après réalisation des travaux prévus, sauf autorisation spéciale et expresse par l'AMÉNAGEUR, et ce, sans préjudice, s'il y a lieu, de l'application des dispositions législatives et réglementaires relatives aux lotissements.

Art. 5.3 LOCATION :

Aucune location des terrains cédés ou loués ne pourra être consentie par le BÉNÉFICIAIRE tant qu'ils n'auront pas reçu l'affectation prévue.

Les actes de VENTE, de LOCATION ou de PARTAGE qui seraient consentis par le BÉNÉFICIAIRE en méconnaissance des dispositions du présent article seraient nuls en application de l'article L. 411-3 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

ARTICLE 6 RETROCESSION

La rétrocession des espaces non bâtis du LOT au profit de l'AMÉNAGEUR qui seront prévus dans L'ACTE DE CESSION ne donnera lieu au versement d'aucun prix, ni d'aucune indemnité au profit du BÉNÉFICIAIRE des droits de construire.

Les frais d'acte de rétrocession seront à la charge de l'AMÉNAGEUR.

Toutefois, cette rétrocession ne pourra intervenir que dans des conditions garantissant qu'il ne sera pas porté atteinte aux droits consentis aux BÉNÉFICIAIRES et à leurs ayants droit tels qu'ils sont définis dans le présent CAHIER DES CHARGES dans les actes de cession et en tout état de cause, sauf accord des parties, postérieurement à l'obtention de l'attestation de non-contestation de la conformité.

TITRE III - DROITS ET OBLIGATIONS DE L'AMÉNAGEUR DE LA Z.A.C., DES BÉNÉFICIAIRES ET DES UTILISATEURS DES OUVRAGES ET BÂTIMENTS

CHAPITRE VI - INTERVENTION DE L'AMÉNAGEUR DANS LE PROCESSUS DE RÉALISATION DES OUVRAGES ET DES BÂTIMENTS

ARTICLE 7 PRESCRIPTIONS D'AMENAGEMENT

Les documents annexés au présent cahier des charges de cession, définissent les obligations des maîtres d'ouvrage et maîtres d'œuvre en matière d'aménagement et d'intégration de leur projet dans son environnement urbain.

Ces prescriptions particulières complètent celles issues du strict respect du PLUi HD de GRAND CHAMBÉRY.

Le plan guide d'aménagement et la fiche de LOT précisent notamment la méthode de définition de l'implantation et de la volumétrie future des bâtiments, aménagements et ouvrages, les prospects autorisés, applicables sur rues et cours, et le traitement des façades et toitures ainsi que les angles des bâtiments situés au croisement des voies publiques.

ARTICLE 8 REALISATION DES PRESTATIONS CONCOURANT A LA QUALITE DE L'ENVIRONNEMENT

L'opération d'aménagement de la Z.A.C. devant se caractériser par un traitement des espaces au sol nettement privilégié et par la réalisation de programmes s'intégrant de manière harmonieuse dans le site avoisinant, l'AMÉNAGEUR mettra en œuvre l'ensemble des prestations devant contribuer à la qualité de l'environnement (aménagement des espaces libres, plantations, mobilier urbain), afin de garantir l'unité de ces réalisations dans la Z.A.C.

Un soin particulier devant également être apporté au traitement des façades des immeubles construits dans le périmètre de la Z.A.C., l'AMÉNAGEUR, son architecte coordinateur et l'ABF, pourront imposer au BÉNÉFICIAIRE et à son maître d'œuvre de choisir la couleur des façades parmi celles d'une palette qu'elle définira, ou d'utiliser certains matériaux. Ces sujétions seront intégrées dans la fiche de LOT annexée au présent CAHIER DES CHARGES DE CESSION DE TERRAIN.

Sous réserve que d'autres délais ne soient pas fixés dans l'acte de cession, l'AMÉNAGEUR s'engage à terminer les travaux conformément au programme des travaux de la Z.A.C., au cahier des limites des prestations techniques ci-annexé et d'une façon générale en respectant les règles de l'art.

CHAPITRE VII - RÉALISATION DES OUVRAGES

A) MAÎTRISE D'OUVRAGE

ARTICLE 9 REALISATION DES VOIES DE CIRCULATION

Art. 9.1 Circulation automobile

L'aménagement des voies de circulation automobile publiques (chaussées et trottoirs) sera réalisé suivant le cas :

- ◆ Directement par la Ville de CHAMBÉRY ou par GRAND CHAMBÉRY pour les voies situées en limite et à l'extérieur du périmètre de la Z.A.C.

- ◆ Directement par l'AMÉNAGEUR, suivant des dispositions ayant reçu l'accord de la Ville de CHAMBÉRY et/ou de GRAND CHAMBÉRY pour les voiries internes de desserte de la Z.A.C.

ART. 9.2 Circulation piétonne

Les voies publiques de circulation piétonne hors ilots cédés, seront réalisées directement par l'AMÉNAGEUR suivant des dispositions ayant reçu l'accord de la Ville et/ou de GRAND CHAMBÉRY

L'aménagement des voies de circulation piétonne privées au cœur des ilots sera réalisé par les BÉNÉFICIAIRES des bâtiments qu'elles desservent.

ARTICLE 10 REALISATION DES RESEAUX

A. En ce qui concerne les réseaux d'eau, d'électricité, de gaz et d'assainissement

- ◆ La création des réseaux d'eau, d'assainissement (eaux pluviales et eaux usées) à l'intérieur de la Z.A.C., nécessaires à la desserte des bâtiments prévus, sera réalisée par l'AMÉNAGEUR, GRAND CHAMBÉRY ou l'E.P.C.I. compétent.
- ◆ La création du réseau d'éclairage public sera réalisée par l'AMÉNAGEUR.
- ◆ L'extension des réseaux d'électricité, de gaz et de téléphone (y compris réseaux câblés éventuels), sera à la charge des concessionnaires intéressés : services de la ville de CHAMBÉRY, GRAND CHAMBÉRY, Enedis, Orange ou autres.
- ◆ Les services administratifs concernés ou leurs concessionnaires publics auront à réaliser les modifications au système des réseaux publics, c'est-à-dire ceux qui assurent la distribution générale et sont principalement situés sous les voies publiques.
- ◆ Sauf convention contraire avec l'AMÉNAGEUR, les BÉNÉFICIAIRES réaliseront à leurs frais les branchements, c'est-à-dire, les éléments qui joignent les réseaux publics aux installations propres des bâtiments et ouvrages : ils feront leur affaire des tranchées nécessaires à l'exécution de ces branchements ainsi que de la remise en état des sols et revêtements à l'identique après réalisation des travaux. Au cas où la construction des bâtiments se ferait après la réalisation des voiries dans leur état définitif, l'AMÉNAGEUR se réserve la possibilité d'exécuter les branchements pour le compte du BÉNÉFICIAIRE, ce dernier devant rembourser sur justificatif, l'AMÉNAGEUR de la dépense engagée.
- ◆ La responsabilité des services (fourniture ou évacuation des fluides) incombe aux organismes publics ou concessionnaires intéressés : Services de la Ville de CHAMBÉRY, Enedis, Orange.... Les BÉNÉFICIAIRES feront leur affaire des contrats à passer avec ces organismes et notamment du paiement des sommes qui leur seront demandées à l'occasion du raccordement aux réseaux susvisés, notamment la Participation Financière à l'Assainissement Collectif (PFAC).
- ◆ Lorsque des locaux techniques (postes de transformation électrique, locaux de répartition téléphonique, postes de livraison, chauffage urbain, etc.) seront prévus sur leurs LOTS ou dans leurs bâtiments, les BÉNÉFICIAIRES devront en réaliser le génie civil et les mettront gratuitement à la disposition des exploitants des services publics concernés. Cette mise à disposition fera l'objet de conventions particulières entre le service distributeur et le BÉNÉFICIAIRE.

Le BÉNÉFICIAIRE s'engage en outre à consentir à l'exploitant du service public, tous les droits nécessaires à l'équipement et à l'exploitation des locaux, en particulier leur libre accès permanent, ainsi qu'aux canalisations qui y aboutissent.

B. L'AMÉNAGEUR s'oblige à prendre les dispositions nécessaires pour qu'il soit possible d'installer les lignes téléphoniques et un réseau câblé permettant de desservir les bâtiments et équipements. Toutefois, l'AMÉNAGEUR ne prend aucun engagement en matière d'abonnement téléphonique. Les BÉNÉFICIAIRES des bâtiments et équipements devront faire leur affaire des contrats à passer avec Orange ou autres et notamment du paiement des sommes éventuellement demandées à l'occasion de l'installation des lignes téléphoniques.

C. En ce qui concerne le mode de chauffage, le raccordement au chauffage urbain est imposé pour certains LOTS, ainsi qu'il résulte de la fiche de LOT annexée aux présente.

D. Les BÉNÉFICIAIRES devront assurer si nécessaire, les remblaiements de la totalité des anciens branchements sur la parcelle de terrain mise à leur disposition, s'ils ne les utilisent pas.

ARTICLE 11 REALISATION DES ESPACES PUBLICS

Les espaces publics de la Z.A.C. seront réalisés par l'AMÉNAGEUR sur la base du PRO.

ARTICLE 12 UTILISATION ET ENTRETIEN DES ESPACES PUBLICS

UTILISATION : Jusqu'à leur remise à la collectivité intéressée, l'AMÉNAGEUR pourra interdire au public, et notamment aux BÉNÉFICIAIRES, la circulation et le stationnement sur tout ou partie des voies et places qu'il aura réalisées.

Dès leur ouverture au public, la police y sera assurée par la personne publique compétente conformément à la réglementation en vigueur.

ENTRETIEN : jusqu'à leur remise à la collectivité intéressée ou à une structure ad hoc, l'AMÉNAGEUR sera tenu de contribuer à l'entretien des espaces extérieurs non compris dans les LOTS.

B) CONDITIONS GÉNÉRALES DE RÉALISATION

ARTICLE 13 MAITRISE D'ŒUVRE

Le BÉNÉFICIAIRE de tout ouvrage ou bâtiment devra faire appel au concours d'un architecte ou d'un groupement d'architectes solidairement responsables, conformément à la législation en vigueur. L'architecte désigné pour un programme recevra du BÉNÉFICIAIRE une mission complète de conception et réalisation.

Dans le cas où, pour une raison quelconque, l'architecte primitivement choisi n'accomplirait pas la totalité de sa mission, un autre architecte sera obligatoirement désigné dans les mêmes conditions, pour permettre l'achèvement des travaux conformément aux autorisations d'urbanisme délivrées. L'AMÉNAGEUR en sera préalablement avisé.

L'architecte pourra signer sa réalisation. Le BÉNÉFICIAIRE ne pourra le lui interdire. Une plaque mentionnant le nom de l'architecte et l'année de réalisation des constructions pourra être posée sur chaque ouvrage.

ARTICLE 14 LIAISONS ENTRE L'ARCHITECTE DE L'OPERATION, L'ARCHITECTE COORDONNATEUR DE LA Z.A.C. ET L'AMÉNAGEUR

CHAMBERY GRAND LAC ECONOMIE a désigné le cabinet AAUPC comme architecte coordinateur de la Z.A.C. À ce titre, l'architecte coordinateur a établi une Fiche de LOT qui sera remise au BÉNÉFICIAIRE et que celui-ci s'engage à respecter. Il est en outre chargé d'une mission de suivi, de coordination, et de conseil architectural sur les bâtiments.

Les architectes de l'opération devront se mettre en rapport avec l'architecte coordinateur, avant de commencer leurs études. Les observations éventuelles de l'architecte coordinateur de la Z.A.C. seront notifiées à l'AMÉNAGEUR, lequel pourra les imposer au BÉNÉFICIAIRE.

ARTICLE 15 RAPPORTS DU BÉNÉFICIAIRE AVEC L'AMÉNAGEUR

Art. 15.1 Instruction des permis de construire

Le BÉNÉFICIAIRE devra faire connaître à l'AMÉNAGEUR, les personnes ayant mandat pour le représenter et l'engager. Ces personnes devront justifier auprès de l'AMÉNAGEUR de la régularité de leur mandat. Seuls seront pris en considération les renseignements ou les demandes transmis par ces mandataires nommément désignés.

Le BÉNÉFICIAIRE sera tenu :

- ◆ Dans le cadre de sa demande de permis de construire, initial ou modificatif, de respecter le projet validé initialement par le COPIL
- ◆ De participer à des réunions périodiques organisées, à l'initiative de l'AMÉNAGEUR, en vue du contrôle et du déroulement de l'opération. Le BÉNÉFICIAIRE devra s'inscrire dans le circuit de "pré-instruction du PC" mis en place par les services de la Ville.

L'AMÉNAGEUR et la Ville de CHAMBÉRY veilleront à l'intégration technique et architecturale des bâtiments dans le cadre de l'aménagement de chaque îlot et de l'ensemble de l'opération. En conséquence, tout BÉNÉFICIAIRE devra se mettre en rapport avec l'AMÉNAGEUR, dès les premières études pour recevoir les indications permettant de mener à bien sa tâche dans les meilleures conditions. Les décisions seront notifiées par l'AMÉNAGEUR. Elles s'imposeront au BÉNÉFICIAIRE. Une concertation régulière s'établira entre l'AMÉNAGEUR et le BÉNÉFICIAIRE pendant toute la durée des études.

Un dossier d'avant-projet, dit "pré-dossier" se rapportant tant aux ouvrages et bâtiments qu'aux espaces extérieurs, composé de documents graphiques au 1/100^e et d'un descriptif, devra obligatoirement être remis à l'AMÉNAGEUR.

Le dossier transmis à l'AMÉNAGEUR, doit comporter des documents complémentaires permettant de mieux apprécier le niveau qualitatif du projet, à savoir

- ◆ Le plan masse du projet, précisant le traitement paysager et traitement sol extérieur de la parcelle, ainsi que les essences utilisées.
- ◆ Les plans des aménagements intérieurs, avec les côtes NGF des dalles RDC et garages définies sur le plan de vente.
- ◆ Les façades précisant l'ensemble des éléments et matériaux prévus.
- ◆ L'implantation des éventuelles enseignes commerciales.
- ◆ Les intentions et engagements en termes de respect de l'environnement et la performance énergétiques des bâtiments.
- ◆ Les plans d'installation de chantier précisant les limites de espaces publics et privés, ainsi que le plan de stationnement des ouvriers lors des travaux.

Ce "pré-dossier" fera l'objet d'un examen attentif au cours de réunions, organisées à l'initiative de l'AMÉNAGEUR et auxquelles participeront des représentants de l'AMÉNAGEUR, l'architecte coordinateur de la Z.A.C., un représentant des Architectes des Bâtiments de France et les services compétents de la Ville ainsi que le BÉNÉFICIAIRE concerné, et le maître d'œuvre. À l'issue de ces réunions, il sera procédé à la mise au point du projet en fonction des observations recueillies.

La demande de permis de construire, ou toute demande de permis de construire portant modification du permis de construire accordé, ne pourra être transmise aux autorités administratives compétentes, qu'après validation en COPIL de la Z.A.C. de CASSINE.

Art. 15.2 Réalisation du panneau d'information de la Z.A.C.

Le BÉNÉFICIAIRE est tenu d'apposer un panneau d'information type sur le chantier de son opération. Celui-ci, devra être mis en place au plus tard **DEUX (2) MOIS** après l'obtention du permis de construire sous réserve de la libération du terrain, et devra recevoir obligatoirement l'accord préalable de l'AMÉNAGEUR. Ce panneau devra notamment préciser que les bâtiments ou ouvrages à édifier sont situés dans la Z.A.C. CASSINE dont l'aménagement est confié à CHAMBERY GRAND LAC ECONOMIE. Il précisera également le type de programme à réaliser et le nom de l'architecte d'opération. Le panneau intégrera une vue illustrant les constructions en cours sur le LOT.

Art. 15.3 Communication

Ces mêmes précisions devront obligatoirement figurer dans toute publication faite par le BÉNÉFICIAIRE, le maître d'œuvre, les techniciens et entreprises travaillant pour son compte.

Art. 15.4 Etat descriptif de division-règlement de copropriété

Tout projet de division d'un immeuble bâti ainsi que tout acte visant à organiser cette division (règlement de copropriété, statuts d'A.S.L...) devra faire l'objet d'une approbation préalable par l'AMÉNAGEUR.

Ce projet devra être présenté à l'AMÉNAGEUR au moins **VINGT-ET-UN (21) JOURS** avant sa signature. Le défaut de réponse de l'AMÉNAGEUR dans ce délai vaudra accord tacite au projet présenté.

En cas d'inexécution de cette obligation, le BÉNÉFICIAIRE sera redevable d'une pénalité de **DIX MILLE EUROS (10.000,00 €)**.

ARTICLE 16 RAPPORTS DU BÉNÉFICIAIRE AVEC LES ORGANISMES EXTERIEURS

Dans le cas où un BÉNÉFICIAIRE jugerait devoir entreprendre auprès d'une administration une démarche en vue d'une autorisation relative à la réalisation ou à l'utilisation d'un bâtiment, il devra en aviser au préalable l'AMÉNAGEUR et le tenir informé des résultats obtenus.

Ces démarches ne pourront être faites qu'au nom du BÉNÉFICIAIRE, et ne pourront engager l'AMÉNAGEUR.

Toute modification du projet devra préalablement faire l'objet d'une approbation par l'AMÉNAGEUR.

ARTICLE 17 OBLIGATION D'ASSURANCE

Le BÉNÉFICIAIRE devra imposer aux entrepreneurs, architectes et techniciens travaillant pour son compte une assurance de responsabilité décennale dont les garanties devront être au moins équivalentes à celles qui sont requises par la réglementation en vigueur.

Le BÉNÉFICIAIRE sera tenu de s'assurer auprès d'une compagnie notoirement solvable, habilitée à exercer sur le territoire français, pour toutes responsabilités susceptibles de lui incomber du fait de son intervention dans une opération de construction et du fait de l'exécution des travaux de construction du bâtiment ou des ouvrages, pour dommages de toute nature, corporels ou matériels, causés par son fait, par le fait de ses préposés, par la ruine du bâtiment ou des ouvrages, par l'incendie, par la foudre, par l'explosion, par le gaz, par l'électricité, par les eaux, et d'une manière générale, contre tous risques pouvant se présenter au cours de la réalisation du bâtiment ou des ouvrages.

La même obligation d'assurance s'imposera, non seulement au BÉNÉFICIAIRE, mais aussi à toutes personnes physiques ou morales qui interviendront à un titre quelconque, directement ou indirectement, sur un chantier de construction pour autant que ces assurances leurs soient applicables.

Ces interventions ne pourront devenir effectives qu'après transmission à l'AMÉNAGEUR des conditions générales et particulières des assurances requises, savoir : Dommages-Ouvrage, Constructeur Non-Réalisateur, Tous Risques Chantiers, et de la quittance du paiement de la prime prévisionnelle établie par le ou les assureurs concernés.

C) REGLES DE CONSTRUCTION

En matière de règles de construction, le BÉNÉFICIAIRE sera tenu au strict respect des prescriptions figurant au Plan Local d'Urbanisme Intercommunal en vigueur (OAP valant règlement du secteur Cassine, documents graphiques et écrits), au Plan guide d'aménagement à fiche de LOT et devra prendre en compte les recommandations architecturales formulées tant par l'AMÉNAGEUR que par l'architecte coordinateur et l'ABF.

ARTICLE 18 MISE EN ETAT DES SOLS

Le LOT consistant en un terrain sera livré par l'AMÉNAGEUR conformément aux côtes inscrites dans les PROMESSES signées, après purge des fondations restantes tel que prévu dans le cahier des limites de prestations techniques.

Lorsque le LOT consistera en un terrain clôturé (mur, grille), il appartiendra au BÉNÉFICIAIRE de démolir cette clôture le moment venu.

ARTICLE 19 IMPLANTATION DES OUVRAGES ET BATIMENTS

L'implantation de chacun des bâtiments ou volumes sera conforme aux côtes fournies dans les plans du permis de construire. Cette implantation sera impérative sous peine d'avoir à démolir le bâtiment mal implanté et à le reconstruire suivant les modalités définies à l'acte de CESSION DES DROITS A CONSTRUIRE aux frais uniquement du BÉNÉFICIAIRE.

En ce qui concerne la réalisation de locaux mis à la disposition d'un concessionnaire d'équipements publics non intégrés à d'autres bâtiments, l'implantation de ces ouvrages sera soumise à l'accord de l'AMÉNAGEUR.

ARTICLE 20 COTES DE NIVEAU

Pour tout bâtiment ou ouvrage, les côtes respecteront les principes du PLUi HD en vigueur.

Lorsque les immeubles comporteront des toitures terrasses, le BÉNÉFICIAIRE prendra toutes dispositions pour que ces installations soient aussi peu apparentes que possible, notamment, en les regroupant, les surbaissant et en les carénant afin de ne porter aucun préjudice à l'esthétique desdits immeubles.

Les cotes de plancher haut ou de plancher bas de certains niveaux pourront être impérativement fixées par l'AMÉNAGEUR dans la fiche de LOT.

Le BÉNÉFICIAIRE sera libre de fixer les cotes des autres niveaux. Toutefois, ces cotes seront communiquées à l'AMÉNAGEUR qui pourra demander des modifications, notamment en fonction de l'aspect extérieur.

Les côtes NGF de raccordement aux espaces publics données aux acquéreurs devront être impérativement respectées.

ARTICLE 21 GABARITS

Les caractéristiques géométriques de chaque bâtiment sont définies dans les différents documents annexés au CCCT :

- ◆ La Fiche de LOT
- ◆ Le Plan Guide d'Aménagement (mars 2019)

En particulier, les encorbellements et surplombs, par rapport à l'emprise du bâtiment au niveau du sol seront précisés.

ARTICLE 22 ASPECTS DES FAÇADES – TOITURES – ESPACES EXTERIEURS

Avant le dépôt du dossier de demande de permis de construire initial ou modificatif, les divers éléments concourant à l'aspect des façades, des toitures et, éventuellement des espaces extérieurs et des murs pignons seront soumis à l'agrément de l'AMÉNAGEUR et de la Ville de CHAMBÉRY, de l'Architecte Coordinateur de la Z.A.C. et de l'Architecte des Bâtiments de France, et l'Architecte Conseil de la Ville, qui pourront demander les modifications qui leur paraîtront nécessaires pour veiller à l'esthétique générale de la Z.A.C.

Ce contrôle s'exercera notamment :

- ◆ Sur les matériaux, qui devront être appropriés au principe de structure et seront examinés au point de vue de leur nature, de leur aspect et de leur couleur. Les revêtements de façades devront notamment être « autolavables ».
- ◆ Sur les saillies et retraits.
- ◆ Sur les systèmes de fenêtres et la couleur des vitrages.
- ◆ Sur les systèmes d'occultation et de protection solaire, en ce qui concerne la gêne qu'ils pourraient constituer pour les bâtiments voisins (bruits, surfaces réfléchissantes, etc.).
- ◆ Sur les toitures, chaque fois que les bâtiments en comprendront.
- ◆ Sur les essences végétales choisies

Une réunion de présentation des matériaux de façade *in situ* sera organisée en début de gros œuvre, pour approbation des matériaux par la Ville, l'AMÉNAGEUR et son Architecte Coordinateur.

Avant la mise en œuvre du projet, il sera présenté à l'AMÉNAGEUR des échantillons des principaux matériaux à utiliser, tant en ce qui concerne les façades (y compris les fenêtres et les vitrages) que les toitures et, éventuellement, les espaces extérieurs.

Le BÉNÉFICIAIRE sera responsable de la parfaite conformité des matériaux ci-avant énumérés avec les échantillons présentés. S'il n'y a pas conformité, l'AMÉNAGEUR sera en droit de sanctionner l'inobservation de cette obligation, au besoin en faisant exécuter aux frais du BÉNÉFICIAIRE les travaux propres à en assurer le respect.

Les représentants de l'AMÉNAGEUR seront habilités à exercer les contrôles correspondants, assisté éventuellement de tout expert qualifié. Le BÉNÉFICIAIRE et ses représentants ou entrepreneurs ne pourront s'opposer à ce contrôle.

ARTICLE 23 FONDATIONS

Le coût total des fondations de tout bâtiment, y compris les confortations de sol, fondations spéciales et les aménagements nécessaires, quelle que soit leur nature, sera à la charge du BÉNÉFICIAIRE.

ARTICLE 24 DISPOSITIFS ANTI-POLLUTION

Les installations propres à tout bâtiment devront être prévues de façon à ne produire ni bruits, ni vibrations, ni odeurs, ni fumées gênantes pour les bâtiments voisins ni trouble anormal de voisinage.

ARTICLE 25 SERVITUDES D'ÉCLAIRAGE ET DE SIGNALISATION

L'AMÉNAGEUR pourra imposer au BÉNÉFICIAIRE, sans indemnisation, les servitudes permettant l'accolement ou l'accrochage aux bâtiments de panneaux de signalisation, de dispositifs d'éclairage public ou de plaques visant à marquer l'histoire du quartier.

La pose, l'entretien et la réfection de ces objets seront à la charge de l'AMÉNAGEUR puis ensuite à la collectivité compétente.

Toutefois, les dispositifs d'éclairage public ne pourront générer de pollution lumineuse aux occupants du bâtiment et des bâtiments voisins.

ARTICLE 26 ISOLATION ACOUSTIQUE DES BATIMENTS

Le BÉNÉFICIAIRE devra respecter les valeurs minimales requises par la réglementation et le document d'urbanisme en vigueur et la fiche de LOT

Le visa de l'AMÉNAGEUR ne pourra être délivré pour les dépôts de demande de permis de construire que sous réserve d'un engagement du BÉNÉFICIAIRE de respecter ces conditions.

Celui-ci a une obligation de résultats et devra fournir à l'AMÉNAGEUR un rapport d'un bureau d'étude qualifié au moment de l'avant-projet détaillé, indiquant les moyens mis en œuvre pour respecter ces obligations. Un contrôle *in situ* de l'isolement de façade sera demandé au BÉNÉFICIAIRE à la fin de l'opération.

ARTICLE 27 PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES DES BATIMENTS

Le BÉNÉFICIAIRE s'engage à respecter les valeurs minimales requises par la réglementation, le document d'urbanisme en vigueur et les exigences de la Fiche de LOT.

La Z.A.C. œuvre dans le sens d'une labellisation « Ecoquartier ». A ce titre, le BÉNÉFICIAIRE est encouragé à viser l'exemplarité énergétique et environnementale.

Le BÉNÉFICIAIRE devra respecter la Charte Chantier Vert.

De plus, les marchés travaux devront intégrer une clause en faveur de l'insertion sociale.

D) CONDUITE DES TRAVAUX

ARTICLE 28 DELIMITATION DES EMPRISES DES BATIMENTS

La délimitation des emprises au sol sera effectuée par le géomètre désigné par l'AMÉNAGEUR pour effectuer les opérations topographiques générales de la Z.A.C.

Dans le cas où, par suite de la disparition de bornes ou repères avant la signature de l'acte de CESSION, une réimplantation serait nécessaire, cette réimplantation sera à la charge de l'AMÉNAGEUR, après cette date elle sera à la charge du BÉNÉFICIAIRE.

ARTICLE 29 PRISE DE POSSESSION DES EMPRISES

Le BÉNÉFICIAIRE ne pourra prendre possession du terrain sur lequel doit être édifié un bâtiment et ouvrir un chantier ou entreprendre tous les travaux qu'avec l'autorisation écrite de l'AMÉNAGEUR ou, après signature de l'acte notarié de CESSION DES DROITS A CONSTRUIRE.

Dans le cas où la prise de possession interviendrait avant la signature de l'acte notarié, elle devra être constatée par un procès-verbal contradictoire dressé entre le BÉNÉFICIAIRE et l'AMÉNAGEUR. Le BÉNÉFICIAIRE devra au préalable souscrire une assurance comportant renonciation à recours contre l'AMÉNAGEUR et la produire à ce dernier. Pour le cas où le transfert de propriété n'aurait pas lieu par suite de la caducité de l'avant-contrat, le BÉNÉFICIAIRE devra remettre le terrain dans l'état constaté par le procès-verbal, sauf accord exprès de l'AMÉNAGEUR.

Dès la prise de possession des emprises, le BÉNÉFICIAIRE sera seul responsable de l'état du terrain dont il devra assurer l'entretien et le paiement de la taxe foncière au prorata du délai d'occupation, jusqu'au démarrage effectif des travaux.

ARTICLE 30 RECONNAISSANCE DU TERRAIN – SONDAGES – ESSAIS

Sur tout BIEN cédé ou loué en vue de la construction d'un bâtiment, le BÉNÉFICIAIRE fera toutes recherches géologiques ou géotechniques ou pollution qu'il jugera nécessaires.

Le BÉNÉFICIAIRE reconnaît avoir reçu les résultats des campagnes de sondages menées par l'AMÉNAGEUR. La responsabilité de l'AMÉNAGEUR ne pourra être engagée par la suite, du fait de ces communications.

Le BÉNÉFICIAIRE sera autorisé à effectuer des sondages au voisinage de son terrain, en restant en dehors des limites des lots voisins, dans les conditions qui seront définies par l'AMÉNAGEUR.

Le BÉNÉFICIAIRE devra communiquer à l'AMÉNAGEUR les résultats de ses propres sondages d'essais sans que la responsabilité de ce dernier puisse être engagée de ce fait.

ARTICLE 31 ORGANISATION DU CHANTIER

Art. 31.1 Installation de chantier – aires de stockage

L'AMÉNAGEUR et ses représentants détermineront avec ceux du BÉNÉFICIAIRE ou les techniciens travaillant pour son compte et dûment mandatés à cet effet, le ou les terrains qui pourront être mis temporairement à la disposition du BÉNÉFICIAIRE pour ses installations de chantier, ses locaux de chantier, ses aires de stockage, et éventuellement pour l'installation d'un bureau de location ou de vente. Cette mise à disposition sera effectuée en fonction des nécessités du chantier et compte tenu des possibilités de l'AMÉNAGEUR.

Le BÉNÉFICIAIRE devra souscrire une convention d'occupation avec l'AMÉNAGEUR pour les installations de chantier et pour les stationnements liés au chantier dont le coût sera déterminé dans la fiche de lot. Il devra justifier d'une assurance comportant renonciation à recours contre l'AMÉNAGEUR en raison des activités réalisées sur ce terrain.

La mise à disposition de ces terrains pour les installations de chantier et le stationnement se fera dans l'état :

- ◆ Après débroussaillage, à charge du BÉNÉFICIAIRE, pour ceux qui étaient antérieurement inoccupés.
- ◆ Sans que l'AMÉNAGEUR ne soit tenu d'effectuer d'autres travaux de quelque nature que ce soit pour les rendre propres à l'utilisation par le BÉNÉFICIAIRE.

Le BÉNÉFICIAIRE devra restituer ou faire restituer les terrains dans les délais qui seront fixés dans chaque cas particulier et ne pourra entraver les travaux que l'AMÉNAGEUR pourrait avoir à y faire.

Ces terrains devront être entretenus régulièrement et restitués libres de tous dépôts, constructions, installations, massifs d'ancrage ou descellement dont le maintien n'aurait pas reçu l'accord de l'AMÉNAGEUR, et sans avoir reçu de modifications de nivellement autres que celles qui auraient pu être demandées ou autorisées par l'AMÉNAGEUR.

Le BÉNÉFICIAIRE pourra procéder à l'implantation de ses installations de chantier avant l'obtention du permis de construire. Cette implantation devra être soumise à l'agrément préalable de l'AMÉNAGEUR et sera annexé à l'acte de CESSION.

Art. 31.2 Clôture de chantier

Le BÉNÉFICIAIRE devra procéder à la clôture de son chantier et prendre toutes dispositions de sécurité relatives à cette clôture. Le BÉNÉFICIAIRE devra appeler l'attention de ses entreprises sur la nécessité de clore et d'équiper réglementairement leurs chantiers.

Les clôtures, en bordure de voie publique devront être de bonne qualité et agréées par la Ville de CHAMBÉRY et l'AMÉNAGEUR.

Les clôtures devront être conservées par le BÉNÉFICIAIRE en parfait état d'entretien dès la prise de possession des terrains et de façon continue jusqu'à l'achèvement des travaux.

Lorsqu'une clôture séparera les chantiers de deux maîtres d'ouvrage différents, les frais correspondants seront partagés entre les maîtres d'ouvrage intéressés.

Art. 31.3 Accès

Le BÉNÉFICIAIRE devra se conformer aux instructions et aux schémas de circulation qui lui seront communiqués par l'AMÉNAGEUR.

Lorsque les accès au chantier se feront le long des voies publiques, l'AMÉNAGEUR pourra imposer au BÉNÉFICIAIRE des mesures de surveillance, de sécurité et de nettoyage appropriées.

Les maîtres d'ouvrage des différents LOTS en construction devront coordonner les livraisons de chantier et éviter ainsi tout encombrement de la voie publique.

Art. 31.4 Stationnement des véhicules de chantier

Des aires de stationnement devront être réservées à l'intérieur des emprises du chantier, pendant toute la durée des travaux, sauf le cas où des terrains seraient loués par l'AMÉNAGEUR tel qu'il est dit ci-dessus. Le stationnement sur les voies publiques ne sera toléré, exceptionnellement, que pour certains chantiers, sous réserve de l'accord préalable de l'AMÉNAGEUR et de la Ville de CHAMBÉRY.

Art. 31.5 Moyens de service

Le BÉNÉFICIAIRE fera son affaire de l'alimentation de son chantier en moyens de service et définira, en temps utile, auprès des services intéressés les besoins en eau, électricité B.T. ou éventuellement M.T. lignes téléphoniques, etc., nécessaires à la bonne marche du chantier. Copies de ces demandes seront adressées à l'AMÉNAGEUR qui pourra éventuellement grouper les distributions de certains moyens de service.

Art. 31.6 Assainissement

L'évacuation des eaux pluviales ou usées du chantier incombera au BÉNÉFICIAIRE. Cet assainissement devra être effectué dans les conditions réglementaires, à la charge du BÉNÉFICIAIRE. Les dispositions techniques de l'assainissement devront être soumises à l'agrément de l'AMÉNAGEUR.

Le BÉNÉFICIAIRE ne pourra déverser, dans les ouvrages publics, que des eaux débarrassées de tous dépôts solides notamment de tous produits terreux, papiers, sacs, liants hydrauliques ou hydrocarbonés. Le BÉNÉFICIAIRE ne pourra arguer de l'absence, pendant la construction, du réseau d'assainissement desservant le ou les bâtiments dont il a la charge, pour se dérober à ses obligations.

Art. 31.7 Tenue de chantier

Une parfaite tenue de chantier sera exigée pendant la durée des travaux. En particulier le BÉNÉFICIAIRE devra s'assurer, lors des travaux de terrassement, qu'aucun véhicule provenant de son chantier ne déverse sur les itinéraires empruntés des matériaux sales ou glissants. Si cela se produisait néanmoins, des mesures immédiates devraient être prises pour y porter remède.

A ce titre, le BÉNÉFICIAIRE et ses entreprises mettront en œuvre la démarche « Chantier Vert » conformément à la Charte Chantier Vert et à la fiche de LOT.

Art. 31.8 Sécurité du chantier

Le BÉNÉFICIAIRE veillera à ce que les entreprises travaillant pour son compte observent toutes les dispositions nécessaires à la sécurité du chantier. Il devra veiller à la sécurité des fouilles et excavations, en particulier quand celles-ci seront contiguës à des ouvrages existants ou en cours d'exécution.

Le BÉNÉFICIAIRE devra, sans préjudice des dispositions réglementaires en vigueur en la matière, prendre toutes les dispositions utiles pour prévenir tout trouble sur les ouvrages du domaine public.

En particulier, le BÉNÉFICIAIRE devra strictement appliquer les prescriptions découlant de la loi n° 93-1418 du 31 décembre 1993 et de ses décrets d'application en matière de prévention des accidents du travail.

Art. 31.9 Limitation des nuisances

Le BÉNÉFICIAIRE devra veiller à ce que la propreté la plus grande règne à l'intérieur de son chantier, que soient prises toutes précautions pour limiter, dans toute la mesure du possible, la gêne occasionnée aux occupants des immeubles voisins (bruits, vibrations, projections...). À cet effet, un effort particulier devra être apporté sur le respect des horaires de chantiers, notamment le matin. Le chantier devra, d'autre part, être conduit de sorte qu'aucun trouble ne soit apporté à la sécurité et solidité des bâtiments et ouvrages voisins.

Art. 31.10 Affichage publicitaire

L'affiche publicitaire, autre que celle du projet, est interdite au BÉNÉFICIAIRE sur l'emprise mise à sa disposition sauf accord particulier à conclure avec l'AMÉNAGEUR.

La communication sera encadrée par l'AMÉNAGEUR avec validation de l'AMÉNAGEUR et ses services communications

Art. 31.11 Désordres

Les entrepreneurs des constructions ou des concessionnaires auront la charge des réparations des dégâts causés par eux ou leur personnel aux ouvrages de voirie, réseaux divers et d'aménagement en général

exécutés par l'AMÉNAGEUR. Les BÉNÉFICIAIRES devront imposer ces obligations et charges à leurs entreprises en insérant les clauses nécessaires dans les marchés. En cas de défaillance des entrepreneurs pour le paiement dans les **TROIS (3) MOIS** des sommes qui leur seront réclamées par l'AMÉNAGEUR, celui-ci pourra se retourner contre les BÉNÉFICIAIRES qui seront tenus solidairement responsables des dégâts occasionnés par leurs entrepreneurs.

ARTICLE 32 RENDEZ-VOUS DE CHANTIER/CONCERTATION – COORDINATION

Le BÉNÉFICIAIRE devra adresser à l'AMÉNAGEUR, à titre d'information un exemplaire de convocation à chacun des rendez-vous de chantier. L'AMÉNAGEUR se réserve le droit d'envoyer un ou plusieurs de ses représentants pour participer aux rendez-vous de chantier organisés par le BÉNÉFICIAIRE.

Un exemplaire de chaque compte rendu de réunion de chantier devra être adressé par le BÉNÉFICIAIRE à l'AMÉNAGEUR.

L'AMÉNAGEUR pourra organiser, à des dates fixées en fonction des travaux, des réunions de concertation et de coordination entre les différents maîtres d'ouvrage ou leurs techniciens, à tous les stades de l'exécution, tant pour les tenir informés des différents problèmes pouvant se présenter, que pour assurer la coordination et la sécurité des chantiers.

Il est convenu, de manière expresse, qu'un bureau de pilotage sera désigné, par l'AMÉNAGEUR, pour coordonner le bon déroulement des divers chantiers devant se partager les terrains de la Z.A.C.

La personne en charge de l'Ordonnancement, Pilotage et Coordination (OPC) du BÉNÉFICIAIRE devra participer à des réunions « inter OPC, » pilotées par la personne en charge de l'OPC chez l'AMÉNAGEUR, en charge des espaces publics.

Par ailleurs, dans le cadre de la stratégie de sécurité, le Coordonnateur de l'AMÉNAGEUR en matière de sécurité et de protection de la santé assurera la supervision de la concertation de sécurité conformément à la note d'organisation de la sécurité annexée au présent cahier des charges.

ARTICLE 33 MODIFICATION EN COURS D'EXECUTION

Dans le cas où le BÉNÉFICIAIRE ou son architecte se proposerait d'apporter à ses projets initiaux, des modifications susceptibles d'influer sur l'aspect extérieur, la sécurité, la superficie construite ou les réseaux, l'accord de l'AMÉNAGEUR devra être obtenu sur ces propositions de modifications avant tout début d'exécution et ce, sans préjudice, s'il y a lieu, des autorisations réglementaires à obtenir.

ARTICLE 34 RECEPTION – CONFORMITE

Les représentants de l'AMÉNAGEUR pourront assister à la réception des travaux de construction. Ils pourront constater la conformité du bâtiment ou des ouvrages édifiés aux plans et documents approuvés ainsi qu'aux prescriptions du présent cahier des charges.

Le BÉNÉFICIAIRE devra informer l'AMÉNAGEUR de la date fixée pour la réception au moins **UN (1) MOIS** à l'avance.

Le BÉNÉFICIAIRE devra adresser à l'AMÉNAGEUR une copie de la déclaration d'achèvement des travaux qu'il est tenu de souscrire en vertu de la réglementation relative au permis de construire, le jour même de son dépôt auprès des services administratifs compétents comportant mention du récépissé de la commune.

Le BÉNÉFICIAIRE devra informer l'AMÉNAGEUR de la date de la visite de conformité des bâtiments et des ouvrages pour lui permettre d'y assister éventuellement.

TITRE IV - CONDITIONS D'UTILISATION ET DE GESTION DES BATIMENTS, OUVRAGES ET ESPACES EXTERIEURS

CHAPITRE VIII - UTILISATION DES BATIMENTS

ARTICLE 35 AFFECTATION DES BATIMENTS

1) L'acte de CESSION DES DROITS A CONSTRUIRE relatif à tout bâtiment indiquera l'affectation du bâtiment ou de ses différentes parties, c'est-à-dire le ou les usages auxquels le bâtiment est destiné : habitation, activités commerciales, tertiaires, équipements collectifs, etc.

Cette affectation s'imposera pendant toute la durée de la Z.A.C. de CASSINE sauf accord pour l'AMÉNAGEUR pour un changement d'affectation ou de destination du bâtiment. Le BÉNÉFICIAIRE s'oblige reporter cette obligation dans tout acte translatif de propriété ou de location ainsi que dans tout acte contenant division d'un immeuble bâti.

2) Lorsqu'un bâtiment sera majoritairement affecté à usage d'habitation, les locaux devront exclusivement être utilisés à titre d'habitation principale par leurs occupants.

Toute location en meublé ou sous-location en meublé est interdite. L'acte de location ou de sous-location serait nul en application de l'article L. 411-3 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Au cas où l'une de ces conditions cesserait d'être remplie, l'AMÉNAGEUR pourra exiger que les locaux soient, après avoir été libérés, s'il y a lieu, loués nus à un habitant de la commune.

3) Lorsque tout ou partie d'un bâtiment sera affecté à des activités commerciales ou tertiaires, l'acte de CESSION DE DROITS A CONSTRUIRE pourra, sous réserve des dispositions des textes législatifs en matière d'urbanisme commercial :

- ◆ Prévoir le nombre et la nature des commerces ou activités tertiaires.
- ◆ Imposer au BÉNÉFICIAIRE de faire en sorte que le nombre ou la nature de ces commerces ou activités tertiaires ne soit pas modifié pendant toute la durée de la Z.A.C. de CASSINE.

4) La désignation des exploitants sera soumise au respect des dispositions législatives et réglementaires applicables en l'espèce pour le droit de priorité dont peuvent bénéficier les exploitants installés dans la Z.A.C. avant sa création. En tout état de cause la désignation de l'exploitant sera soumise pour avis à l'aménageur et à la ville de CHAMBÉRY par le BÉNÉFICIAIRE.

ARTICLE 36 MIXITE SOCIALE

Le BÉNÉFICIAIRE s'engage à respecter les valeurs minimales requises par la réglementation, le document d'urbanisme en vigueur en matière de mixité sociale, la fiche de lot et les accords entre CHAMBÉRY GRAND LAC ECONOMIE, la ville de CHAMBÉRY et GRAND CHAMBÉRY et fixées dans la fiche de LOT.

ARTICLE 37 EXPLOITATION DES COMMERCES

L'AMÉNAGEUR se réserve le droit d'imposer certaines modalités d'exploitation aux BÉNÉFICIAIRES relatives à des bâtiments destinés, en tout ou partie, à des commerces.

S'il y a lieu, ces modalités seront définies dans les actes de CESSION DES DROITS A CONSTRUIRE ou dans un cahier des charges spécial concernant ces activités ou dans une annexe au présent CAHIER DES CHARGES DE CESSION DE TERRAINS .

ARTICLE 38 ENSEIGNES ET PUBLICITE

Tous les projets d'enseignes et de publicité, lumineuses ou non, qui devront être en stricte conformité avec la réglementation en vigueur, devront être soumis à l'agrément préalable de l'AMÉNAGEUR puis à celui des services administratifs compétents.

CHAPITRE IX - DROITS DE PROPRIETE ET SERVITUDES

ARTICLE 39 PROPRIETE DES VOIES DE CIRCULATION

Art. 39.1 Circulation automobile

Les voies de circulation automobile, après leur rétrocession par l'AMÉNAGEUR, appartiendront à la Ville de CHAMBÉRY ou à GRAND CHAMBÉRY.

Dans ce dernier cas, les emprises des voies privées resteront la propriété des constructeurs qui en assureront la gestion et l'entretien tant qu'une organisation différente (copropriété, association de propriétaires ou autre) ne se sera pas substituée aux constructeurs.

Art. 39.2 Circulation piétonne

Les voies de circulation piétonne hors LOTS, après leur rétrocession par l'AMÉNAGEUR, appartiendront à la Ville de CHAMBÉRY.

Les voies de circulation piétonne au sein des ilots appartiendront aux BÉNÉFICIAIRES des droits à construire dans les limites du terrain cédé ou loué par l'AMÉNAGEUR, étant précisé que certaines de ces voies de circulation piétonne situées dans les terrains privatifs pourront être frappées d'une servitude de passage au profit du public et devront être ouvertes au public. Cette affectation au public sera précisée dans l'ACTE DE CESSION.

Dans ce dernier cas, les emprises des voies privées resteront la propriété des constructeurs qui en assureront la gestion et l'entretien tant qu'une organisation différente (copropriété, association de propriétaires ou autre) ne se sera pas substituée au constructeur.

ARTICLE 40 STATIONNEMENT

Les emplacements de stationnement réalisés par les BÉNÉFICIAIRES des programmes de logements seront construits conformément aux dispositions du document d'urbanisme en vigueur.

Ces emplacements seront situés :

- ◆ soit en rez-de-chaussée ou sous les immeubles et espaces privatifs dépendant de ces immeubles.
- ◆ soit dans un autre immeuble.
- ◆ soit dans un ouvrage de stationnements déportés.

ARTICLE 41 PROPRIETE DES RESEAUX

Les réseaux publics d'assainissement, d'eau, d'électricité, de téléphone et s'il y a lieu de gaz, et de chauffage urbain seront la propriété des services publics de la Ville de CHAMBÉRY, de GRAND CHAMBÉRY ou de l'E.P.C.I. compétent.

Les réseaux publics d'eau et d'assainissement seront la propriété de GRAND CHAMBÉRY.

Les branchements, et branchement au cœur d'ilot, d'eau, d'assainissement, d'électricité, de chauffage urbain... appartiendront aux BÉNÉFICIAIRES de bâtiments qui les auront fait réaliser à leur frais tant qu'une organisation différente (copropriété, association de propriétaires ou autre) ne se sera pas substituée aux constructeurs.

CHAPITRE X - GESTION

ARTICLE 42 GESTION DES EQUIPEMENTS ET ESPACES EXTERIEURS PUBLICS OU OUVERTS AU PUBLIC

La gestion des équipements et espaces verts en dehors des LOTS sera prise en charge par la Ville dès lors que les biens lui auront été rétrocédés.

ARTICLE 43 GESTION – ENTRETIEN DES BATIMENTS – OUVRAGES ET ESPACES EXTERIEURS

Le BÉNÉFICIAIRE devra faire exécuter toutes les prestations nécessaires à l'utilisation normale et au bon entretien du bâtiment et des ouvrages qu'il a édifiés ainsi que des espaces extérieurs qu'il a aménagés sur la parcelle de terrain ou dans le volume immobilier dont la propriété ou la jouissance lui a été consentie.

Toutefois, si l'usage d'un ouvrage ou d'un espace extérieur est commun aux utilisateurs de plusieurs bâtiments et que les dépenses d'utilisation et d'entretien de cet ouvrage ou espaces extérieurs sont relativement importantes, le partage de ces dépenses entre les BÉNÉFICIAIRES des droits à construire des différents bâtiments pourra être imposé par l'AMÉNAGEUR. Selon le cas, l'AMÉNAGEUR définira dans les actes de CESSION DES DROITS A CONSTRUIRE les modalités de ce partage de dépenses, ou s'en remettra à un accord entre les BÉNÉFICIAIRES de droits à construire intéressés. Ces modalités de partage seront à tout moment, révisables par un accord entre tous les ASSUJETTIS intéressés.

ARTICLE 44 COLLECTE DES ORDURES MENAGERES

Le stockage des ordures ménagères dans les immeubles et leur présentation à la collecte sont régis par GRAND CHAMBÉRY. Les locaux dédiés aux ordures ménagères ne pourront pas faire l'objet d'une cession à qui que ce soit.

Pour les immeubles présentant des quantités importantes de déchets, les modalités d'enlèvement doivent être arrêtées en accord avec les représentants des services de nettoyage et de collecte des déchets.

Il peut alors être fait usage de conteneurs de grande capacité, de colis où les déchets sont comprimés ou de toute autre méthode facilitant le chargement et améliorant la présentation des ordures ménagères.

L'élimination des déchets industriels et commerciaux incombe à leurs producteurs. Toutefois, sous réserve que ces déchets puissent être chargés par les bennes et traités dans les usines d'incinération, des contrats d'enlèvement peuvent être souscrits avec le Service du Nettoyement, le règlement des dépenses d'élimination s'effectuant sur la base des tarifs fixés par arrêté préfectoral tenant compte des frais réels résultant, en particulier, du mode de présentation de la collecte.

ANNEXE 1 AU CCCT : DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES AU LOT A3 (A COMPLETER A L'ISSUE DE LA CONSULTATION DE MAITRE D'ŒUVRE)

1. OBJET DE LA CESSION

Conformément aux dispositions du présent CAHIER DES CHARGES DE CESSION DE TERRAINS et du Code de l'Urbanisme, la présente cession est consentie à

NOVETAPE

Dont le siège social est situé 17, avenue Desgenettes 94100 Saint Maur des Fossés
et

CRISTAL HABITAT

Dont le siège social est situé 1, place du Forum, Le Cristal, 73000 Chambéry

En vue de la construction, sur le LOT A3 de la Z.A.C. "CASSINE" :

- D'un bâtiment à usage d'habitation conformément au PLUi HD de GRAND CHAMBÉRY

Le terrain a une contenance de **2 158 m²** et est cadastré BS 343

2. CONDITIONS DE CONSTRUCTIBILITE

Le nombre de m² de surface de plancher autorisés sur le LOT A3 est le suivant :

AFFECTATION ET CONSTRUCTIBILITE EN M² SDP pour le LOT A3

Logements en accession libre :	m ²
Logement en accession abordable :	m ²
Logement locatif social :	1525 m ²
Logement (résidence sociale).....	3847 m ²
Commerces :	m ²
Tertiaires.....	m ²
Total	5372 m²

En tout état de cause, la surface de plancher autorisée devra être comprise entre 5 300 m² et 5 500 m².

3. MISE EN ŒUVRE DES STATIONNEMENTS

La réalisation des stationnements nécessaires à la réalisation du projet sont localisés comme suit :

- ◆ 51 places au sein de l'opération
 - Dont le nombre de places règlementaires pouvant être équipés de bornes rechargeables
- ◆ 0 places dans des ouvrages déportés
- ◆ 1 véhicule en autopartage (stationnement par convention d'occupation sur le domaine public avec arrêté d'occupation de voirie)

4. DELAIS D'EXECUTION

- ◆ Délai de dépôt du permis de construire (tenant compte du délai d'opposabilité lié à la publication du C.C.C.T.) : 31 décembre 2024
- ◆ Délai de commencement des travaux (si dérogation) : janvier 2026
- ◆ Délai de réalisation des travaux : 24 mois
- ◆ Délai d'obtention de l'attestation de non-contestation de la conformité : 6 mois à compter de la date d'achèvement des travaux

5. COUT LIE AUX INSTALLATIONS DE CHANTIER :

Non connus.

6. COTES DES PLANCHERS IMPERATIVES

Sous-sol : 264.25 ngf (-1.95 m)

RDC LS : 266.20 ngf (+0.00 m)

RDC Résidence : 267.53 ngf (+1.33 m)

R+1 : 271.03 ngf (+4.83 m)

R+2 : 273.8 ngf (+7.60 m)

R+3 : 276.57 ngf (+10.37 m)

R+4 : 279.34 ngf (13.14 m)

R+5 : 282.11 ngf (+15.91 m))

R+6 : 284.88 ngf (+18.68 m)

R+7 : 287.65 ngf (+21.45 m)

Plan toiture : 290.35 ngf (+24.15 m)

7. CHAUFFAGE URBAIN

Le raccordement au chauffage urbain est prévu. L'emplacement de la sous-station de raccordement est validé par le délégataire. Le dimensionnement et l'accessibilité de la sous-station tiennent compte des recommandations du délégataire (Dalkia).

ANNEXE 2 AU CCCT : CAHIER DES LIMITES DE PRESTATIONS TECHNIQUES

1. CONSIDERATIONS GENERALES

La viabilité de la parcelle est assurée par les différents réseaux de desserte existants ou projetés (voirie, assainissement séparatif E.U./E.P., eau potable, gaz, électricité, télécommunications, ...) dans les conditions précisées ci-après.

Les modalités de raccordement des immeubles projetés aux divers réseaux seront définies par l'AMÉNAGEUR selon les besoins réels à desservir et en fonction des prescriptions fixées par les organismes concessionnaires et services gestionnaires des réseaux publics.

Les travaux seront réalisés en conformité avec les prescriptions émises dans les avis donnés par les services gestionnaires et concessionnaires du domaine public, ainsi qu'avec les plans et devis qui accompagneront les différentes demandes expresses du (ou des) BÉNÉFICIAIRE(s) : branchements, création d'accès....

Afin de respecter les délais administratifs propres aux divers services publics instructeurs des dites demandes, le calendrier d'exécution de chaque prestation sera déterminé en accord entre le (ou les) BÉNÉFICIAIRE(s), les services gestionnaires et concessionnaires du domaine public, en fonction des échéances de livraison du programme immobilier.

Le BÉNÉFICIAIRE prendra attache avec les concessionnaires pour le raccordement des bâtiments.

Les travaux sur les futurs espaces publics en pied de façade du et des bâtiments concernés devront être réalisés à minima en provisoires pour la livraison de l'opération.

Les travaux de finition des espaces publics en pieds de façade, seront réalisés par l'AMÉNAGEUR, à ses frais exclusifs. Le BÉNÉFICIAIRE s'engagera à tenir informée l'AMÉNAGEUR de son planning de livraison 6 mois auparavant.

2. IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS

a) A LA CHARGE DE L'AMÉNAGEUR :

Piquetage des limites d'emprise du LOT par le géomètre de l'opération

b) A LA CHARGE DU (OU DES) BÉNÉFICIAIRE (S) :

Les implantations planimétriques des ouvrages seront réalisées par le ou les géomètres désigné(s) par le ou les BÉNÉFICIAIRE(S) et vérifiées par l'AMÉNAGEUR.

3. MISE EN ETAT DES SOLS

a) A LA CHARGE DE L'AMÉNAGEUR :

Débroussaillage, démolitions des constructions existantes, mise à niveau des sols provisoire jusqu'au terrain naturel, après excavation des fondations présentent des constructions démolies, selon les côtes NGF inscrites dans les avant-contrats de CESSION DE DROITS A CONSTRUIRE.

En ce qui concerne les réseaux COLLECTEUR BETON, s'il en existe, ils seront démolis par l'AMÉNAGEUR avant la signature de l'acte authentique le tout de façon à ne pas occasionner de gêne pour le BÉNÉFICIAIRE dans le cadre de son futur projet de construction.

En ce qui concerne les réseaux existants et en service, ils devront être mis « HORS SERVICE » ou dévoyés par les concessionnaires avant la signature de l'acte authentique. Ces réseaux seront bouchonnés par l'AMÉNAGEUR. Pour le cas où de l'amiante serait découverte lors des travaux d'enlèvement, les frais supplémentaires occasionnés par la présence d'amiante seront pris en charge par l'AMÉNAGEUR.

En ce qui concerne les réseaux existants et ne devant pas rester en service leur bouchonnage sera réalisé par l'AMÉNAGEUR.

b) A LA CHARGE DU (OU DES) BÉNÉFICIAIRE (S) :

Mise à la cote définitive des emprises à construire y compris rampes, remblaiements, compactage et drainage éventuel des fouilles.

Sondages et essais de sols.

Rabattement, si nécessaire de la nappe phréatique avec protection si nécessaire.

Le BÉNÉFICIAIRE devra soumettre à la C.G.L.E. les dispositions qu'il compte prendre pour sauvegarder les réseaux et les aménagements en place sur le domaine public ou privé de CGLE dans le cas où ses terrassements empiètent sur ces domaines et sont facteurs de déstabilisation de sol.

Si autorisés, les remblais, notamment de garde, sous domaine public ou privé de C.G.L.E. devront :

- ◆ Être remblayés avec des matériaux utilisables pour satisfaire les objectifs de densification q3 sur la partie inférieure du remblai jusqu'à -1m du niveau fini et q2 sur le dernier mètre jusqu'au niveau fini, avec une granulométrie plus fine en surface (0/20),
- ◆ Être compactés méthodiquement afin d'assurer les valeurs suivantes à -0,5m du niveau fini : $EV2 = 60$ mpa. $K = EV2/EV1 < 2$,
- ◆ Être livrés au niveau des aménagements projetés avec un revêtement assurant une traficabilité jusqu'à l'aménagement des espaces par l'AMÉNAGEUR de la Z.A.C.

Le BÉNÉFICIAIRE transmettra l'ensemble des essais réalisés et courbes granulométriques des matériaux mis en œuvre justifiant de l'atteinte de ces objectifs (essais au pénétromètre tous les 100 m², essais de plaques tous les 100 m²). L'AMÉNAGEUR se réserve la possibilité de missionner un géotechnicien pour contrôler la mise en œuvre des remblais.

4. VOIRIE ET TRAITEMENT DES SOLS

a) A LA CHARGE DE L'AMÉNAGEUR :

Aménagement des sols sur les espaces publics futurs

b) A LA CHARGE DU (OU DES) BÉNÉFICIAIRE(S) :

Aménagement des rampes d'accès aux parkings, escaliers, murs de soutènement.

Réalisation des espaces libres et des voiries internes à la parcelle, aménagement des passages sous immeubles grevés de servitudes de passage public.

Réalisation des clôtures en limite de propriété.

c) PRECISIONS COMPLEMENTAIRES :

L'AMÉNAGEUR réalisera :

- 1) les travaux de voirie permettant l'accès au chantier, au démarrage des travaux de construction par le BÉNÉFICIAIRE,

Le BÉNÉFICIAIRE devra informer l'AMÉNAGEUR par écrit des échéances, dans un délai qui sera précisé dans l'acte de cession, ledit délai devant en toute hypothèse être compatible avec la réalisation de ses travaux par l'AMÉNAGEUR.

- 2) les travaux de desserte en réseaux du terrain, jusqu'en limite de celui-ci, au dépôt de la Déclaration d'Ouverture de Chantier.

3) les travaux de finitions des abords du terrain livré dans les **QUATRE (4) MOIS de la libération des emprises** par le BÉNÉFICIAIRE.

5. ASSAINISSEMENT

a) A LA CHARGE DE L'AMÉNAGEUR :

Réseaux et dispositifs d'écoulement et de rétention des eaux pluviales des espaces et voies publiques à l'intérieur du périmètre de Z.A.C.

Gestion des pluies moyennes à fortes des LOTS privés sous domaine public, sauf secteur Chantemerle, INITIAL et V8

Branchements sur regards collecteurs municipaux et départementaux.

Regards de branchement en limite des LOTS privés.

b) A LA CHARGE DU (OU DES) BÉNÉFICIAIRE (s) :

Participation pour Assainissement Collectif

Ouvrages nécessaires à la gestion de pluies courantes, au traitement des eaux avant rejet (séparateur, ...) dans les LOTS

Réseaux EP-EU- à l'intérieur des LOTS.

Branchement sur regard, ou réseau à ciel ouvert, suivant indication donnée par la fiche de LOT. Le raccordement aux noues publiques est à la charge de l'AMÉNAGEUR

c) PRECISIONS COMPLEMENTAIRES :

Il est rappelé au BÉNÉFICIAIRE qu'il est tenu de produire à l'appui de sa demande de permis de construire un plan accompagné d'une note technique décrivant l'ensemble des dispositions destinées à assurer la collecte, le traitement et l'évacuation des eaux usées et des eaux pluviales produites et recueillies à l'intérieur de la propriété. Ces documents seront établis en conformité avec les lois et règlements en vigueur en ce qui concerne les eaux usées et obéiront de plus aux règles particulières de gestion des rejets d'eaux pluviales.

La conformité des installations restera soumise aux contrôles et visas des services communaux et départementaux dûment habilités à procéder à toutes vérifications et essais utiles. Il est en conséquence conseillé au BÉNÉFICIAIRE de s'enquérir des avis des services dès la phase d'élaboration de ses projets immobiliers.

d) CONCERNANT LES EAUX USEES :

Il est rappelé au BÉNÉFICIAIRE que les eaux recueillies dans les parcs de stationnement souterrains devront transiter dans un ouvrage de débordage/déshuilage avant d'être dirigées dans le réseau d'eaux usées.

e) CONCERNANT LES EAUX PLUVIALES

L'attention du BÉNÉFICIAIRE est attirée sur les limites restrictives de raccordement à ce réseau. Il devra notamment respecter les dispositions contenues dans le dossier loi sur l'eau validé par un arrêté préfectoral ainsi que celles inscrites dans la fiche de LOT.

Il est également à noter que l'infiltration des pluies courantes est interdite en sous-sol

6. ADDUCTION D'EAU POTABLE :

a) A LA CHARGE DE L'AMÉNAGEUR :

- 1) Prise en charge du réseau sous le futur domaine public de la Z.A.C., jusqu'au regard réalisé par l'AMÉNAGEUR en limite de LOT privatif
- 2) Mise en place sur le futur domaine public de la Z.A.C. des bornes incendie répondant aux besoins normaux pour la protection incendie.

b) A LA CHARGE DU (OU DES) BÉNÉFICIAIRE (S) :

- 1) Fourniture des renseignements aux concessionnaires, nécessaires aux établissements des demandes de branchements, dans les délais compatibles avec l'exécution des ouvrages,
- 2) Demandes de raccordements et d'abonnements,
- 3) Depuis le regard, réalisation de tous les réseaux privés de distributions interne au LOT et aux constructions, tant pour les usages domestiques que pour les réseaux d'arrosages, dont Raccordements sur canalisations publiques jusqu'aux locaux comptages situés à l'intérieur des bâtiments (immeubles collectifs) ou des boîtes de branchements.
- 4) Réalisation du génie civil des locaux de comptages,
- 5) Fourniture et mise en place des compteurs, des disconnecteurs et des surpresseurs.

c) PRECISIONS COMPLÉMENTAIRES :

Les poteaux d'incendie éventuellement nécessaires sur l'emprise des terrains cédés par l'Aménageur seront réalisés par le BÉNÉFICIAIRE et à sa charge. Il sera en outre tenu de réaliser ou faire réaliser les essais de pression et les tests d'hygiène sur les réseaux qu'il réalisera.

L'ensemble des dispositions prévues par le BÉNÉFICIAIRE pour le branchement d'eau potable devra être soumis pour approbation à l'AMÉNAGEUR.

7. ALIMENTATION ELECTRIQUE

a) A LA CHARGE DE L'AMÉNAGEUR :

Mise en place du réseau d'alimentation électrique Basse Tension sur le domaine public jusqu'aux coffrets de coupures situés en limites des propriétés quand le poste de transformation MT-BT n'est pas intégré dans les bâtiments réalisés par le (ou les) BÉNÉFICIAIRE(s).

b) A LA CHARGE DU (OU DES) BÉNÉFICIAIRE (S) :

Le BÉNÉFICIAIRE aura le cas échéant l'obligation de réaliser à ses frais un local de génie civil permettant de recevoir un transformateur selon les spécifications techniques demandées par Enedis, et devra intégrer l'ensemble des coffrets de coupure dans le volume de ses façades

Le BÉNÉFICIAIRE aura à sa charge :

- 1) Les fournitures et toutes les sujétions de pose et d'équipement
- 2) des coffrets de coupure, installés dans les ouvrages formant les clôtures et matérialisant les alignements des voies publiques, existantes ou projetées,
- 3) du câble d'alimentation électrique basse tension entre le coffret de coupure et le local de comptage de l'immeuble projeté,

Tous les frais de souscription d'accès à la puissance seront directement traités entre le BÉNÉFICIAIRE et l'exploitant du service public de distribution électrique.

Quand le poste de transformation est intégré au bâtiment, le BÉNÉFICIAIRE se raccordera directement au transformateur inscrit dans l'emprise de son bâtiment.

Dans l'autre cas, le BÉNÉFICIAIRE se raccordera au réseau BT situé en limite de propriété.

c) PRECISIONS COMPLEMENTAIRES :

1) les projets concernant les installations intérieures aux immeuble(s) seront soumis aux visas des services de l'exploitant du service public de distribution électrique, pour accords préalables,

2) le concessionnaire assurera toutes les opérations de contrôles nécessaires à la conformité des installations mises en place par le (ou les) BÉNÉFICIAIRE(S).

8. ECLAIRAGE EXTERIEUR

a) A LA CHARGE DE L'AMÉNAGEUR :

Eclairage extérieur du futur domaine public.

Travaux de pose et de raccordement des câbles électriques (réseau enterré).

Pose et raccordement des appareils d'éclairage le long des voies, cheminements piétons, espaces verts destinés à entrer dans le domaine public.

Travaux de pose et raccordement des armoires d'éclairage public sur le réseau de distribution.

b) A LA CHARGE DU (OU DES) BÉNÉFICIAIRE (S) :

Eclairage extérieur des propriétés privées

Travaux d'installation d'éclairage des escaliers de secours des rampes d'entrée-sortie.

Pose et raccordement d'éclairage des enseignes commerciales.

Réservation pour pose d'appareils d'éclairage public sur façades.

Travaux d'installation d'éclairage des espaces libres privatifs (jardins et allées privées...)

9. ALIMENTATION GAZ

Sans objet.

10. ALIMENTATION CHAUFFAGE URBAIN

a) A LA CHARGE DE L'AMÉNAGEUR :

Suivant convention avec le concessionnaire, **UN (1) branchement** au droit de chaque LOT

b) A LA CHARGE DU (OU DES) BÉNÉFICIAIRE (S) :

En accord avec le concessionnaire, tous travaux d'infrastructure, et de branchement pour l'alimentation de ses constructions à partir du domaine public existant ou futur.

L'extension du réseau prévoit à ce jour, un branchement par îlot. Il appartient au BÉNÉFICIAIRE de se rapprocher du concessionnaire pour définir le nombre de branchements nécessaires et l'implantation des sous-station nécessaires aux bâtiments.

(A valider par questionnaire)

Positionnement de sous stations

- ◆ Le plus proche possible du réseau (sous le chemin de la Cassine)
- ◆ En niveau R-1 ou RDC
- ◆ Prévoir accès par l'extérieur

Dimension

- ◆ Réserver une zone de 3,5m x 2m pour l'installation de la panoplie primaire

Règlementation

- ◆ Respect des normes du DTU

Besoin particulier

- ◆ Attente électrique 16A monophasée (SCDC ne prend pas d'abonnement dédié pour ses installations)

11. TELECOMMUNICATIONS : TELEPHONIE - RESEAUX CABLES HAUTS DEBITS

a) A LA CHARGE DE L'AMÉNAGEUR :

Travaux de génie civil dans l'emprise des voies, fournitures des fourreaux.

Les chambres de tirage seront posées au plus près des limites des LOTS privés.

b) A LA CHARGE DU (OU DES) BÉNÉFICIAIRE (S) :

Génie civil, adduction téléphonique, depuis la chambre de tirage sur réseau public jusqu'à l'intérieur des bâtiments et espaces publics (selon convention avec opérateur).

Prise en charge du raccordement