

# COMMUNAUTE DE COMMUNES VAL DE SARTHE - COMMUNE DE SPAY

Etude de conception et de maîtrise d'œuvre du Parc d'Activités des Noës  
intégrant une démarche d'Approche Environnementale de l'Urbanisme

## CAHIER DES CHARGES ET DE PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES, PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES

Document provisoire du 23-01-2014

**ARCHITOUR architectes associés Mandataire**  
Rémi HERSANT, architecte dplg – urbaniste,  
diplômé en architecture développement durable et processus HQE ®

**Paul ARENE, Architectes Paysagistes**  
6 Rue du Val de Maine  
49 220 MONTREUIL SUR MAINE

**SODEREF Développement**  
rue Lucien Chaserant  
72650 SAINT SATURNIN

**THEMA Environnement**



## **Préambule**

Ce document synthétise les prescriptions et préconisations architecturales, paysagères et environnementales pour le parc d'activités des Noës.

Les règles définies dans ce document visent à préciser, compléter et illustrer les dispositions du règlement du permis d'aménager. Elles sont conçues de façon à améliorer la qualité du projet, tant du point de vue du cadre de vie que pour limiter l'impact du projet sur l'environnement.

Ce document fixe également les caractéristiques des lots, les conditions de vente, d'entretien des espaces.

## **Mode d'emploi du document**

### **A) Cahier des charges**

- 1- Dispositions générales et caractéristiques des terrains
- 2- Dispositions foncières, bornage
- 3- Conditions relatives à la vente
- 4- Dispositions relatives aux constructions
- 5- Conditions relatives à l'entretien et à l'occupation des espaces

### **B) Cahier de prescriptions architecturales, paysagère et environnementales**

Pour chaque thème développé, ce document décline :

- Des prescriptions, traductions directes des règles exposées dans le règlement du permis d'aménager,
  - Des recommandations, incitant à aller plus loin dans la qualité des projets à travers des séries d'exemples concrets.
- 1- La conception des bâtiments et la maîtrise de l'énergie
  - 2- Le traitement des limites des lots, la signalétique et les palettes végétales
  - 3- L'accès aux parcelles et le stationnement
  - 4- La gestion des eaux pluviales
  - 5- Fiches de synthèse par lot

## **1 : Cahier des charges**

### **1- Dispositions générales et caractéristiques des terrains**

Les clauses contractuelles régissant les rapports entre l'aménageur et les acquéreurs des lots sont fixées par le présent cahier des charges.

La création, l'organisation et le fonctionnement du lotissement, les droits et les obligations de l'aménageur ceux des acquéreurs de lots et de toute personne physique ou morale détenant ou exerçant à quelque titre que ce soit un droit de propriété sur tout ou partie des biens composant le lotissement sont régis par les dispositions du présent Cahier des Charges ainsi que par les prescriptions du règlement et du programme des travaux d'aménagement qui sont annexés au présent dossier.

Le lotissement projeté sera composé de lots et de voies de desserte, conformément aux plans joints au présent dossier.

### **2- Dispositions foncières, bornage**

Afin d'éviter toutes difficultés préalablement à la vente de chaque lot ; il sera procédé, aux frais de l'aménageur, au bornage et à la délimitation de ce lot par le géomètre-expert diplômé par le gouvernement, désigné par le Maître d'Ouvrage de l'opération.

La contenance de chaque lot sera garantie exacte d'après le mesurage qui en sera fait par le géomètre-expert D.P.L.G. susnommé et le plan en sera annexé à chaque vente, même en cas de revente.

Les acquéreurs auront un mois à partir du jour de leur contrat pour faire vérifier, si bon leur semble, la contenance des lots à eux vendus et pour se mettre d'accord avec le géomètre-expert passé ce délai, ils seront déchu de tout droit de réclamation.

Si des réclamations se produisent dans ledit délai et qu'elles soient reconnues fondées par le Géomètre désigné, le prix de vente primitivement établi sera modifié proportionnellement à la différence réellement existante, en se basant sur le prix du mètre superficiel résultant de l'acte de vente.

Si cette opération de vérification est effectuée, elle le sera aux frais exclusifs des acquéreurs.

Les frais de mesurage et de plans établis par le Géomètre Expert, seront avancés par l'aménageur et lui seront remboursés par les acquéreurs le jour de la signature des actes de vente en l'étude du notaire.

Les honoraires du Géomètre Expert relatifs aux frais ci-dessus désignés et qui auront été avancés par l'aménageur pour le compte des acquéreurs, seront calculés suivant le tarif de l'ordre national des géomètres-experts et topographes français.

L'implantation des lots et leur matérialisation au moyen de bornes de type "géomètre" seront exécutées aux frais de l'aménageur, par le géomètre désigné par celui-ci.

Les réimplantations éventuelles nécessaires seront également exécutées à ses frais jusqu'à l'achèvement des travaux de viabilité, à savoir : terrassements de la voirie, pose des canalisations sous les voies, empiérement des chaussées.

Après l'exécution de ce travail, la réimplantation des bornes qui pourrait s'avérer nécessaire sera réalisée aux frais des acquéreurs, par le géomètre sus-désigné.

Les acquéreurs souffriront les servitudes apparentes ou occultes, continues ou discontinues, conventionnelles ou légales qui peuvent ou pourront grever les terrains à eux vendus, sauf à s'en défendre, et à profiter de celles actives, le tout s'il en existe, à leurs risques et périls sans aucun recours contre le lotisseur vendeur et sans que la présente clause puisse donner aux tiers plus de droits qu'ils ne justifieraient en avoir en vertu de titre réguliers non prescrits ou par la loi, comme aussi sans que cette clause puisse nuire ni préjudicier aux droits résultant en faveur des acquéreurs.

Les acquéreurs souffriront le passage sur leur terrain de toute canalisation souterraine nécessaire au lotisseur et ne pourront exiger le déplacement des installations autrement qu'à leurs frais.

L'abatage des arbres existants ou plantés dans les parcelles est soumis à autorisation de la Communauté de communes Val de Sarthe

Les acquéreurs devront supporter et entretenir les haies plantées par le lotisseur à l'intérieur des parcelles.

### **3- Conditions relatives à la vente**

La vente des lots est effectuée aux conditions ordinaires et de droit.

Tout acquéreur prend le ou les lots à lui vendus dans l'état actuel, sans pouvoir exercer aucun recours, ni pétition contre le vendeur, pour quelque cause que ce soit, notamment en raison du mauvais état du sol ou du sous-sol, fouilles ou proximité d'excavations, et ne pourra prétendre à aucune indemnité ou diminution du prix en raison dudit état.

En particulier, les acquéreurs ne pourront élever aucune réclamation en cas de modification des tracés et des surfaces des autres lots que le leur ou de modifications apportées à la voirie et à la viabilité en accord avec les autorités municipales ou préfectorales qualifiées.

En outre, les cessions de lots ne peuvent être consenties que pour l'édification des constructions conformes aux types définis par le règlement.

L'entrée en jouissance des acquéreurs sera fixée dans chaque traité préliminaire. A défaut de stipulation sur ce point, l'entrée en jouissance aura lieu à compter du jour de la signature du contrat authentique de vente par la prise de possession réelle.

Le montant du prix de vente des lots sera versé suivant les modalités portées au contrat de vente.

Il ne sera remis aucun ancien titre de propriété aux acquéreurs, mais ceux-ci, par le seul fait de leur acquisition, demeureront subrogés dans tous les droits du lotisseur pour obtenir la communication et la délivrance à leurs frais, de tous titres et pièces concernant les immeubles du domaine mis en lotissement.

En application des articles 28 et 32 du décret n° 55.22 du 4 janvier 1955, chaque vente sera publiée au bureau des hypothèques compétent, par les soins du notaire et aux frais des acquéreurs, de la manière et dans les délais prévus aux articles 33 et 34 du décret précité. Si lors ou par la suite de l'accomplissement de cette formalité, dans les délais prévus aux articles 2 108, 2 109 et 2 111 du Code, il existe ou surviennent des inscriptions grevant les immeubles à vendre, du chef du vendeur et donc du précédent propriétaire, le vendeur ou le lotisseur sera tenu d'en rapporter mainlevée et certificat de radiation dans les 40 jours de la dénonciation qui lui en sera faite.

Les actes de vente, location ou partage qui seraient conclus par les acquéreurs en méconnaissance des dispositions du présent cahier des charges ou règlement du lotissement seront nuls et de nul effet en application de l'article 143 du Code de l'Urbanisme et de l'Habitation.

#### **4- Dispositions relatives aux constructions**

Tout acquéreur d'un lot doit, dans un délai de 2 ans à dater de la signature du contrat de vente, y faire édifier un bâtiment destiné à usage conforme aux dispositions du règlement. Passé ce délai, si la construction n'est pas commencée et sauf cas de force majeure, la Communauté de communes est en droit de racheter le lot, au prix de la cession, quels que soient les travaux d'aménagement que l'acquéreur aurait pu y faire.

Le propriétaire est tenu, par lui-même et par ses entrepreneurs et ouvriers, de n'imposer aux lots voisins que la gêne résultant inévitablement des travaux et de prendre toutes précautions pour que celle-ci ne soit pas aggravée.

Il est tenu, directement à l'égard du lotisseur et des autres propriétaires, de réparer tous désordres aux voies (provisoires et/ou définitives) aux clôtures et aux lots voisins.

Il lui est interdit de créer, par lui-même ou par ses entrepreneurs et ouvriers, aucun dépôt de matériaux ou de gravois sur les parties communes et la voirie du lotissement. Il doit procéder, dans le meilleur délai, à l'enlèvement des gravois existants sur son propre lot, du fait des travaux de construction. Il est en particulier, interdit de gâcher du mortier sur la voie publique.

Toute modification des citerneaux et des coffrets de branchements, tant planimétrique qu'altimétrique, que nécessiterait l'aménagement du lot, est à la charge du propriétaire du lot. Il appartient à chaque propriétaire de maintenir des conditions d'accès satisfaisantes aux différents dispositifs de comptage, de surveillance ou d'entretien de chaque réseau.

## **5- Conditions relatives à l'entretien et à l'occupation des espaces**

L'abattage des arbres existants ou plantés dans les parcelles est soumis à autorisation de la Communauté de communes Val de Sarthe

Les acquéreurs devront supporter et entretenir les haies plantées par le lotisseur à l'intérieur des parcelles.

Les lots, les constructions, les espaces libres et la voirie doivent être tenus en excellent état de propreté et d'entretien.

Les prescriptions suivantes doivent en particulier être respectées :

- Chaque propriétaire doit entretenir son lot de façon à ce que le terrain soit constamment propre ;
- Les haies doivent être élaguées en temps utile ;
- Les fouilles sont interdites, si ce n'est pour la construction elle-même, et à la condition de remettre le sol en état ;
- Les décharges, ordures, déchets sont proscrits sur la voirie, les parkings, les espaces libres, les terrains voisins ; ils doivent être évacués ou éliminés dans le respect des dispositions légales. Sur les lots, seul le compostage des déchets fermentescibles sera autorisé.

Les acquéreurs ne peuvent modifier l'écoulement de l'eau de ruissellement ou obstruer même partiellement et temporairement les fossés ou caniveaux des voies pour l'accès du lot, même pendant la durée des chantiers de construction ; des buses ou des ponceaux d'une ouverture suffisante doivent être mis en place rationnellement dans ces caniveaux ou fossés.

## 2 : Cahier de prescriptions architecturales, paysagères et environnementales

### L'intégration du bâtiment dans le cadre de vie

#### → Nuancier de couleurs de façades

Les teintes des façades et des menuiseries extérieures des constructions seront choisies dans le nuancier suivant :



RAL 7022



RAL 9007



RAL 7006

#### → Matériaux recommandés

Les bardages métalliques horizontaux et verticaux

Les bétons (lasurés, matricés, peints, spéciaux,...)

Les vitrages seront de préférence clairs et les menuiseries seront conformes au nuancier ci-dessus.

Bardage bois, de teinte naturelle ou pré grisailié



Pour limiter l'impact des constructions, on devra privilégier des volumes simples et un traitement homogène de l'ensemble du bâtiment :

- Proposer sur la RD 51 en façade qualitative, sobre et faisant appel au bois
- Proposer des éléments soulignant l'horizontalité des bâtiments
- On évitera de recourir en façade aux redents ou aux lignes de toiture brisées
- Décomposer les volumes importants, rompre les effets de masse tout en veillant à une continuité et une harmonie des volumes entre eux
- Eviter les redents et les excroissances
- Privilégier une régularité des volumes, des ouvertures
- Dissimuler les toitures par les lignes d'acrotères

Les façades sur la RD 51 et la rue d'Allonnes seront particulièrement soignées et cohérentes entre elles. L'objectif étant de travailler une vitrine sur la RD 51 en créant des séquences bâties reliées entre elles par une continuité végétale en front de rue. L'objectif est ici d'obtenir une entrée de ville qualitative et valorisante pour Spay en améliorant significativement la perception actuelle de l'activité économique en entrée de bourg.

Une façade vitrine, si l'activité s'y prête pourra être envisagée sur la RD 51 et la rue d'Allonnes. Elle permettra d'enrichir cette façade et devra par conséquent être composée et dessinée avec soin.



→ Pour un traitement homogène de la façade sur la RD51, on recherchera une harmonie des volumes, hauteurs et couleurs entre les bâtiments le long de la RD51

→ Une attention à porter sur les éléments de détails :

Les éléments techniques nécessaires au bon fonctionnement des installations (Pompe à Chaleur, groupe électrogène, compresseur, ...) seront dissimulés à la vue par des masques ou des écrans bâtis de type claustra, palissades, ... en harmonie avec la construction.

Les grilles de ventilation, chéneaux, descentes EP devront être intégrés à l'ensemble de la construction (volumétrie, teinte, matériaux,...)

Les portes pleines et techniques seront si possible fondues dans la façade où elles sont positionnées en utilisant le même matériau et les mêmes couleurs.

Les stockages et les conteneurs destinés aussi bien au tri qu'aux ordures ménagères seront de préférence à l'intérieur des bâtiments. S'ils doivent être réalisés en extérieur alors ils seront masqués à la vue depuis le domaine public dans les mêmes conditions que les éléments techniques ou avec les murets techniques d'entrée de lot.



### La maîtrise de l'énergie

Le positionnement des façades vitrées devra être réfléchi de façon à optimiser les apports de chaleur solaires. Le bioclimatisme sera recherché à chaque fois aussi bien pour le confort des actifs de la zone que pour la performance énergétique des constructions.

On cherchera à se protéger de l'ombre portée générée par les bâtiments voisins par une implantation en recul et un positionnement adapté des ouvertures.

Il s'agira de privilégier un éclairage naturel zénithal pour optimiser les consommations énergétiques.

La mitoyenneté pourra être privilégiée de façon à réduire autant que possible le linéaire de façade dépendant. Les volumes non chauffés seront positionnés autant que possible sur la façade Nord de façon à protéger les volumes chauffés des vents froids du Nord – Est.



On privilégiera le recours aux matériaux locaux et labellisés (PEFC, FSC,...) et les matériaux renouvelables pour leur apport au bilan carbone de l'opération et leurs qualités environnementales.



On limitera le recours aux colles, solvants.

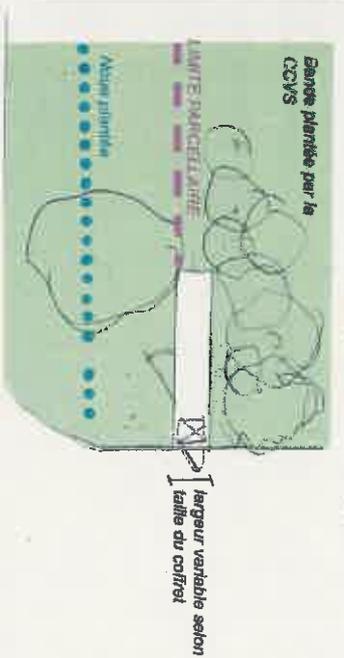
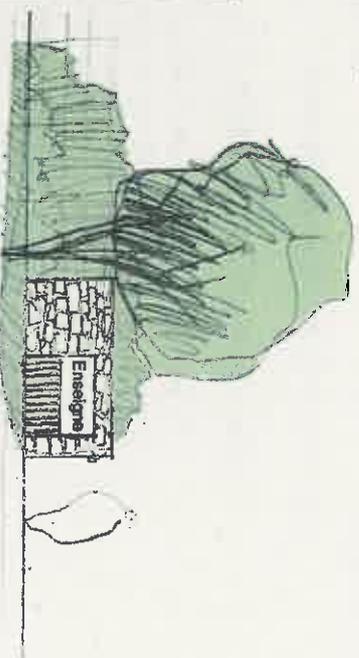
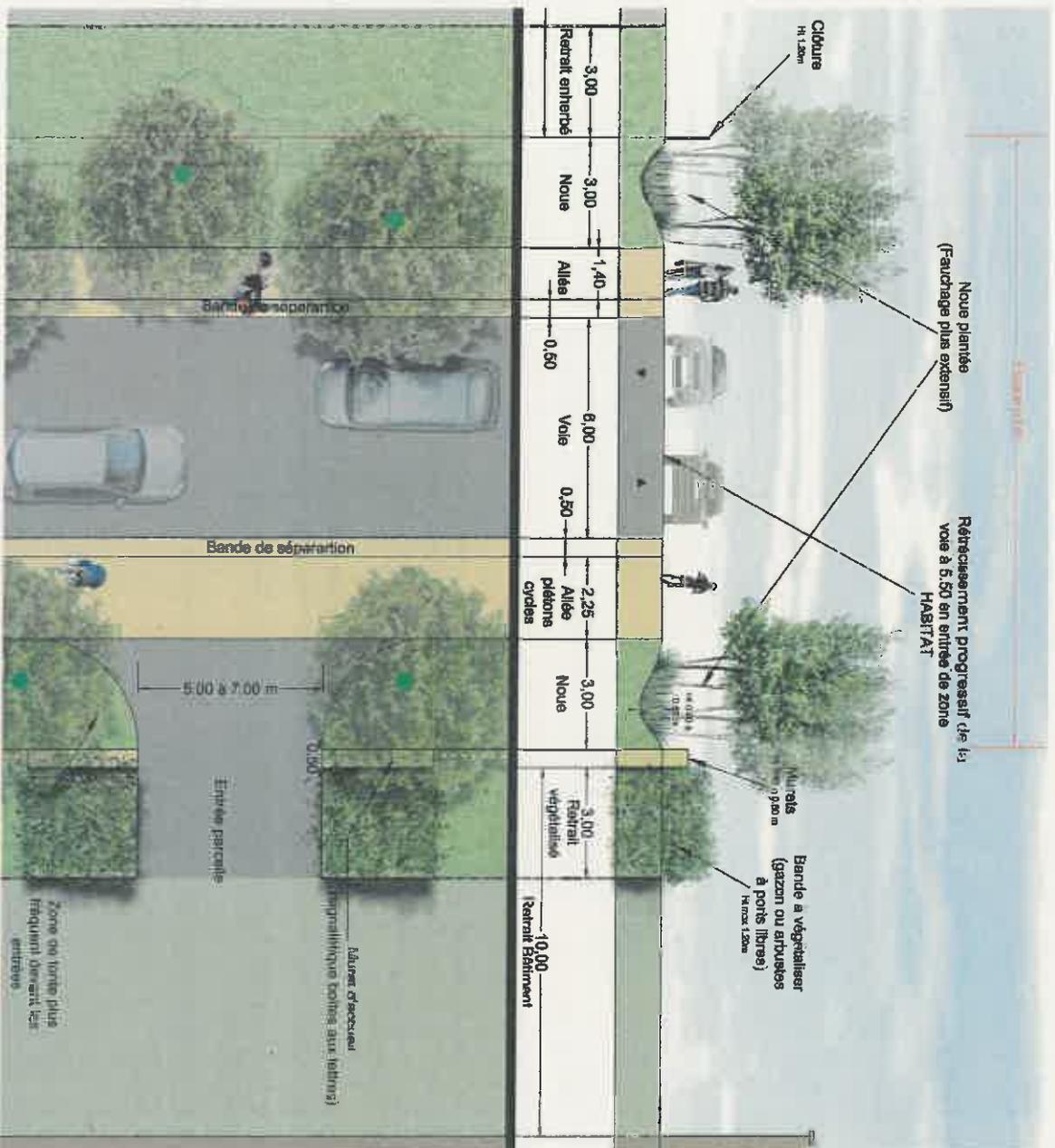
### Le traitement des limites de lots

#### > Caractéristiques des clôtures

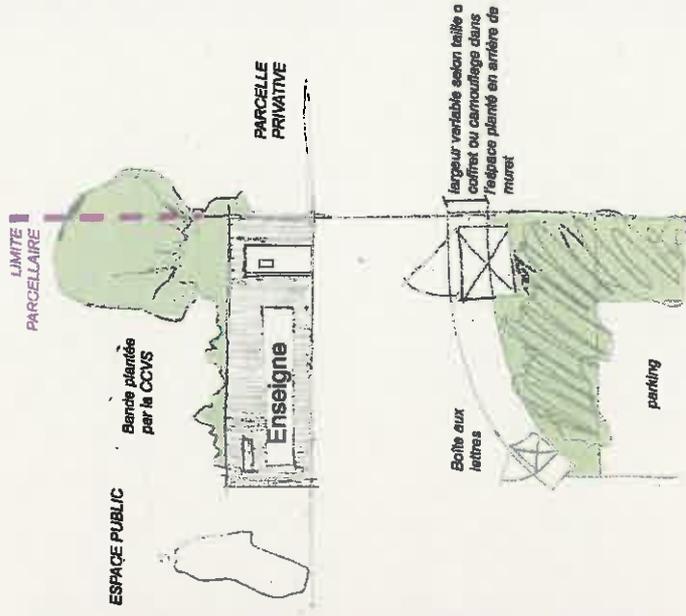
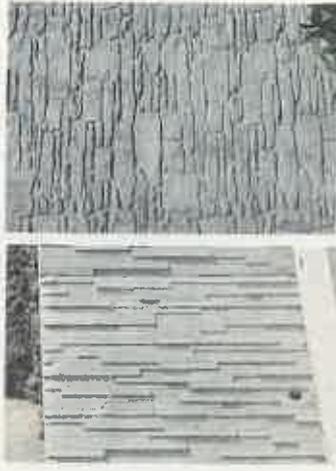
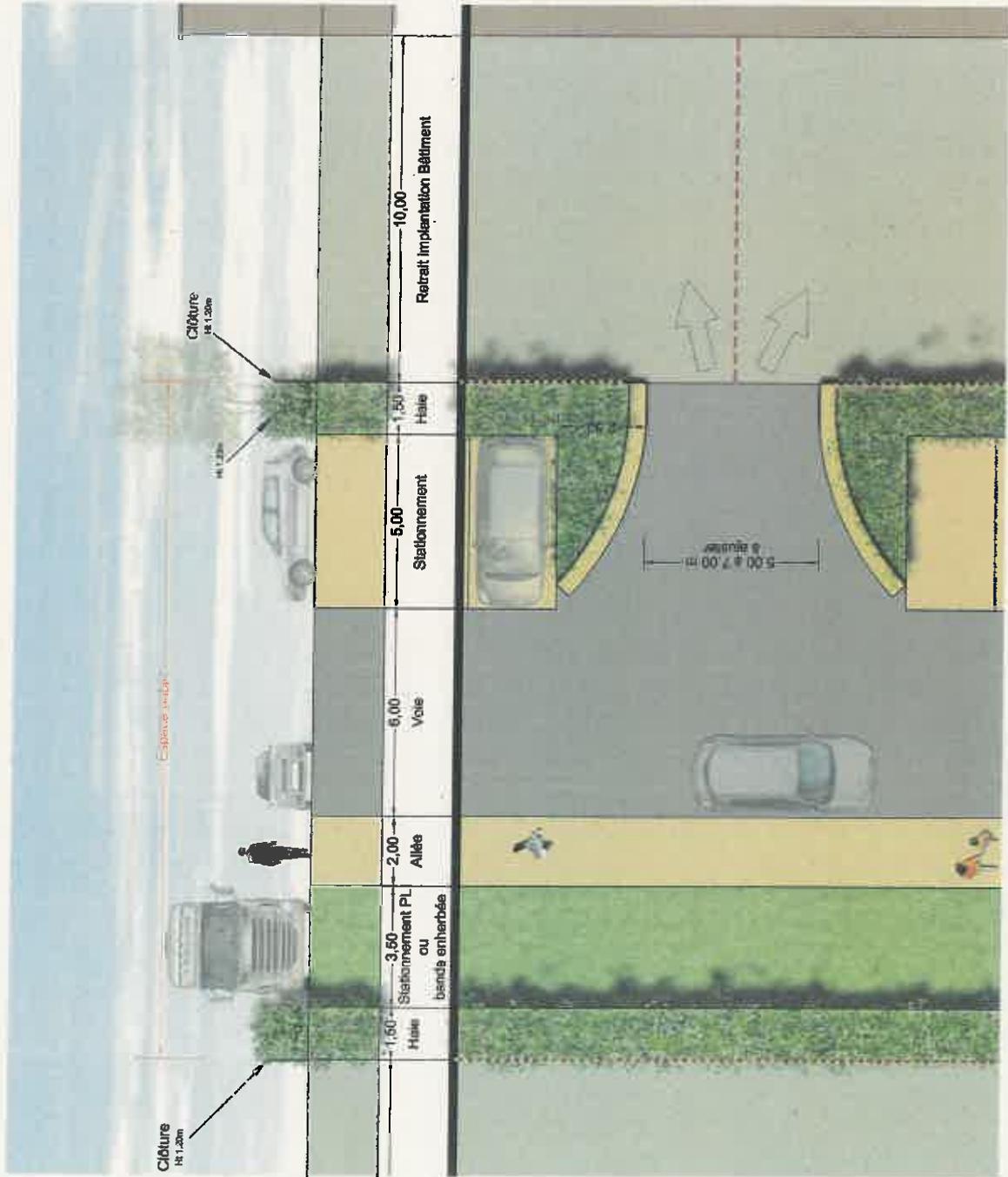
- Il n'est pas obligatoire de réaliser une clôture en limite de lot. Dans ce cas, la limite privée peut alors être matérialisée par une séparation paysagère douce du type haie vives, talus planté ou noue engazonnée, selon les prescriptions décrites dans les paragraphes « plantations » et « palette végétale ». L'alignement et l'harmonie avec l'environnement immédiat, ainsi qu'une continuité d'aspect avec les réalisations ou projets de plantation établis pour les fonds voisins est souhaitable.
- Les clôtures seront obligatoirement implantées sur la limite séparative de parcelle. Elles pourront être dissimulées à termes par des plantations (à l'intérieur de la parcelle et à charge de l'acquéreur), voir prescriptions « plantations » et « palette végétale ».
- Les clôtures devront être soit en panneaux grillagés soit en maille soudée sur ossature métallique. La finition sera de préférence galvanisée et de RAL 9006 ou 9007. La couleur blanche est proscrite.
- Les clôtures maçonnées sont interdites sauf pour des murs bahut support des coffrets, boîtes aux lettres (voir paragraphe suivant sur la configuration des entrées de parcelles).

## > Configuration des entrées de parcelles

- Pour la Rue d'Allonnes (voie en lien avec le centre-bourg de Spay) le principe de configuration des entrées à respecter est décrit ci-dessous. Pour les murets d'accueil, il sera demandé que le matériau utilisé soit la pierre sèche locale (idem vieux murs rue d'Allonnes ou images référence ci-dessous).



Pour la Rue de la Pointe (voie interne de la zone d'activité) le principe de configuration des entrées à respecter est décrit ci-dessous. Pour les murets d'accueil, il sera demandé que le matériau utilisé soit un béton gris pouvant être matricié (voir image référence ci-dessous)



## > Les plantations

- En bordure de RD51, **une bande de retrait végétalisé de 5m de large est obligatoire le long de la limite parcellaire** comme indiqué sur le plan de composition (pièce PA 4). Lots concernés : D, E, F, G, H et I
- Cette bande de retrait végétalisé pourra se matérialiser par un **traitement paysager doux**, du type espace ou noue engazonnée, haies vives, ou talus planté d'arbres à port libre.
- En limite séparative de lot les clôtures peuvent être avantageusement remplacées par des plantations de ce même type, toutefois les plantations de haies ou d'alignement d'arbres mono spécifiques sont proscrites. On privilégiera des mélanges de 3 à 5 essences différentes (voir paragraphe « palette végétale »)
- L'entretien des plantations de la CCVS sur les parcelles privées (conformément au plan de composition, pièce PA 4), est à la charge des acquéreurs.

## La signalétique

Caractéristiques des totems individuels en entrée de lot, fournis par la Communauté de communes  
Implantation des enseignes sur les façades  
Éclairage des bâtiments et des espaces extérieurs



Les enseignes doivent être intégrées aux façades des constructions sans en dépasser le contour.

**Les enseignes doivent être posées sur deux façades maximum du bâtiment.**

**Leur surface ne devra pas excéder 10% de celle de la façade sur laquelle elle est appliquée.**

Toute publicité n'ayant pas de lien direct avec l'activité en place est interdite.

Un seul totem sera autorisé à l'entrée du parc d'activités, regroupant toutes les enseignes. Des totems individuels seront installés en entrée de lot par la Communauté de communes.

**Les enseignes lumineuses et caissons lumineux sont interdits.**

L'éclairage des enseignes ou des façades est admis à condition d'orienter le flux lumineux vers le sol. Les dispositifs d'éclairage doivent être fixés sur la façade du bâtiment où est apposée l'enseigne.

## Palette végétale

Les arbres à ports libres en bord de voie :



**Acer campestre (tiges et cépées)**



**Acer platanoides (tiges et cépées)**



**Prunus spinosa (tiges et cépées)**



**Quercus cerris**



**Acer platanoides (tiges et cépées)**



**Pinus nigra**

**Les arbres à ports libres dans les zones de rétentions et noues :**



**Alnus glutinosa**



**Fraxinus excelsior**



**Salix alba**

**Les massifs arbustifs et haies bocagères (Arbres et arbustes)**



**Corylus avellana**



**Eunonymus europaeus**



**Amélanchier canadensis**



**Acer campestre**



**Carpinus betulus**

## **Gestion des eaux pluviales**

Les matériaux poreux sont à privilégier systématiquement aussi bien pour les cheminements piétons que pour les accès véhicules. On utilisera soit le stabilisé renforcé, les dalles de gazon, les pavés à joint larges.

En cas de nécessité de recourir à des matériaux de type enrobé ou béton, sa superficie devra être réduite au strict nécessaire pour la manœuvre des véhicules. Les Eaux recueillies devront avoir pour exutoire un système d'infiltration sur la parcelle de type noue, tranchée drainante, puisard, ...

Les dispositifs de récupération des eaux pluviales dans la parcelle sont encouragés.