



**DEPARTEMENT DU MORBIHAN**

**COMMUNE DE GUIDEL**

*ZAC Cœur de Ville  
Secteur Centre*

**CAHIER DES CHARGES  
DE CESSION OU DE LOCATION  
DE TERRAINS  
ILOTS Cœur de Ville**

A GUIDEL,  
Le

Monsieur Le Maire

## **SOMMAIRE**

<b>PREAMBULE</b> .....	page 3
<b>CHAPITRE I – DISPOSITIONS GENERALES</b> .....	page 3
Article 1 : Objet du Cahier des Charges	
Article 2 : Division des terrains	
<b>CHAPITRE II – CONDITIONS DE CESSION</b> .....	page 3
Article 3 : Objet de la cession	
Article 4 : Mesurage et bornage	
Article 5 : Délais d'exécution	
Article 6 : Prolongation éventuelle des délais	
Article 7 : Dommages et intérêts	
Article 8 : Résolution	
Article 9 : Vente, Location, Morcellement de terrains cédés ou loués	
<b>CHAPITRE III – SERVITUDES</b> .....	page 7
Article 10 : Servitudes générales	
Article 11 : Servitudes particulières	
<b>CHAPITRE IV – DROITS ET OBLIGATIONS DE L'AMENAGEUR</b> .....	page 8
Article 12 : Droits et Obligations de l'Aménageur	
<b>CHAPITRE V – DROITS ET OBLIGATIONS DE L'ACQUEREUR</b> .....	page 8
Article 13 : Droits et Obligations de l'Acquéreur	
<b>CHAPITRE VI – PRESCRIPTIONS TECHNIQUES PARTICULIERES</b> .....	page 9
Article 14 : Prescriptions techniques particulières	
<b>CHAPITRES VII – UTILISATION ET ENTRETIEN</b> .....	page 11
Article 15 : Utilisation et entretien des terrains à usage privatif et public	
<b>CHAPITRE VIII – DUREE DE VALIDITE DU CCCT</b> .....	page 12
Article 16 : Durée de validité	



<b>ANNEXE 1</b> : Tableau de répartition des prestations d'aménagement	
<b>ANNEXE 2</b> : Cahier des Prescriptions Architecturales, Paysagères et Environnementales	
<b>ANNEXE 3</b> : Plan masse Cœur de Ville	
<b>ANNEXE 4</b> : Fiche de lot	

## **PREAMBULE**

Par voie d'une concession en date du 31/03/2015, d'un avenant 1 signé le 12/09/2016, puis d'un avenant 2 en date du 02/12/2021, la commune de GUIDEL a confié à la Société NEXITY FONCIER CONSEIL, la réalisation de la Zone d'Aménagement Concerté dite ZAC « Cœur de Ville et Saudraye ».

## **CHAPITRE I – DISPOSITIONS GENERALES**

### **ARTICLE 1 – OBJET DU CAHIER DES CHARGES DE CESSION DE TERRAINS (CCCT)**

L'objet du présent cahier des charges est :

- 1) de définir les conditions de cession des terrains situés à l'intérieur du périmètre de la ZAC
- 2) de fixer les servitudes ainsi que les droits et obligations de l'Aménageur et de l'Acquéreur
- 3) de fixer les règles d'utilisation et d'entretien des terrains.

Dans le présent CCCT, le terme « Aménageur » désigne la Société FONCIER CONSEIL, le terme « Acquéreur » désigne tout assujetti au présent CCCT.

D'autre part, le vocable général « acte de cession » désigne tout acte transférant la propriété d'un terrain ou immeuble situé dans le périmètre d'application du présent CCCT, que ce soit une vente, un apport, un partage, une donation.

### **ARTICLE 2 – DIVISION DES TERRAINS**

Les terrains entrant dans le champ d'application du présent CCCT feront l'objet d'une division entre, d'une part les terrains destinés à être incorporés à la voirie ou aux espaces publics, et d'autre part ceux destinés à être cédés ou loués aux Acquéreurs publics, ou privés. Cette division ne sera pas soumise aux formalités de lotissement en vertu des dispositions de l'article R442-1 du Code de l'Urbanisme.

## **CHAPITRE II – CONDITIONS DE CESSION**

### **ARTICLE 3 – OBJET DE LA CESSION**

#### **Terrains libres de constructeur**

La présente cession ou location est consentie en vue de la construction d'un bâtiment à usage principal de logement et ses annexes, dans la limite de la surface de plancher (SDP) attribuée au terrain cédé ou loué.

Surface de Plancher (SDP) Logements Cœur de Ville : 15 315 m<sup>2</sup>

Surface de Plancher (SDP) résiduelle pouvant être redistribuée par l'Aménageur : 1 800 m<sup>2</sup>

Surface de Plancher (SDP) Commerce Cœur de Ville : 1 450 m<sup>2</sup>

Surface de Plancher (SDP) résiduelle pouvant être redistribuée par l'Aménageur : 200 m<sup>2</sup>

ILOT	SDP Logement Max (m <sup>2</sup> )	SDP Commerces Max (m <sup>2</sup> )
A	2 600	325
B	3445	
C	1690	585
D	730	
E	1485	
F	975	
G	650	
H	1235	390
I	640	150
J	1430	
K	425	

Nota : Les superficies ne seront définitives qu'après bornage par le géomètre.

Nota : L'aménageur se réserve si nécessaire la possibilité de modifier la répartition de la SDP globale différemment entre les lots, avant toute délivrance à l'acquéreur de l'attestation de SDP.

Cette construction devra être édifiée :

- 1) Conformément aux dispositions du PLU approuvé et ses modifications applicables à la date du dépôt de PC de îlots
- 2) Conformément aux fiches de lots.

#### ARTICLE 4 - MESURAGE ET BORNAGE

Le plan régulier de chaque parcelle et le bornage de terrain seront effectués par un géomètre expert nommé par l'Aménageur.

Afin d'éviter les inconvénients graves résultant d'une erreur commise dans l'implantation des maisons, sur les lots libres et îlots, l'Acquéreur devra obligatoirement confier l'implantation de la construction au géomètre de l'opération.

L'implantation comprendra la mise en place de 4 points définissant la zone dans laquelle s'inscrira la construction ainsi qu'un point de niveau de référence.

A l'occasion de cette mission, le géomètre effectuera l'état des lieux de la parcelle à la charge de l'acquéreur, vérifiera le bornage du lot, et réimplantera les bornes manquantes. Cet état des lieux devra obligatoirement être effectué dans les 90 jours suivant la signature de l'acte authentique chez le notaire et **après obtention de l'attestation d'équipement du lot délivrée par l'Aménageur.**

A partir de ce moment, l'Acquéreur sera seul responsable de la conservation des points implantés et des bornes en place.

Pour cette mission, l'acquéreur réglera directement au géomètre, la somme de 1000 € H.T.

Si l'Acquéreur fait exécuter un bornage et arpentage contradictoires, à ses frais, ceux-ci devront avoir lieu avant la signature de l'acte de cession.

La construction devra respecter la cote de sol fini intérieur (SFI) cotée si celle-ci est indiquée sur le plan individuel règlementaire de la parcelle. Pour ce faire, l'acquéreur devra contacter le géomètre après de la réalisation de la dalle de la maison.

## **ARTICLE 5 – DELAIS D'EXECUTION**

L'Acquéreur doit, dans un délai de 2 ans à compter de la signature de l'acte de vente :

- Déposer la demande de permis de construire.

L'Acquéreur doit, dans un délai de 4 ans à compter de la signature de l'acte de vente :

- Avoir réalisé sa construction et sa clôture (conforme à son PC) : cette obligation sera considérée comme remplie par la présentation à l'Aménageur de la déclaration d'achèvement et de conformité des travaux (article R462-1 du Code de l'urbanisme) dûment signée par la Commune.

## **ARTICLE 6 – PROLONGATION EVENTUELLE DES DELAIS**

Les délais d'exécution prévus au présent Cahier des charges seront, si leur inobservation est due à un cas de force majeure, prolongés d'une durée égale à celle durant laquelle l'Acquéreur a été dans l'impossibilité de réaliser ses obligations. La preuve de la force majeure et de la durée de l'empêchement est à la charge de l'Acquéreur.

## **ARTICLE 7 – DOMMAGES ET INTERETS**

Si l'Acquéreur n'a pas respecté les délais prévus au compromis de vente visé par l'article 5 ci-dessus, l'Aménageur le mettra en demeure de satisfaire à ses obligations, dans un délai de dix jours en ce qui concerne les délais relatifs au dépôt du permis de construire et au démarrage des travaux, et de trois mois en ce qui concerne l'achèvement des travaux.

Passé ce délai, si aucune suite n'est donnée par l'Acquéreur aux prescriptions de la mise en demeure, l'Aménageur pourra résoudre la vente dans les conditions fixées à l'article 8 ci-après, à moins qu'il ne préfère recevoir une indemnité dont le montant est fixé à 1/2000<sup>ème</sup> du prix de cession hors taxes par jour de retard, avec maximum de 10/100. Lorsque le montant de l'indemnité due pour le retard aura atteint 10 %, l'Aménageur pourra prononcer la résolution du contrat.

## **ARTICLE 8 – RESOLUTION**

La cession pourra être résolue par décision de l'Aménageur, notifiée par acte d'huissier en cas d'inobservation d'un des délais fixés par l'article 5.

L'Acquéreur aura droit, en contre partie, à une indemnité de résolution qui sera calculée comme telle :

- 1) Si la résolution intervient avant le commencement de tous travaux, l'indemnité sera égale au prix de cession, déduction faite de 10 % à titre de dommages et intérêts forfaitaires pour l'Aménageur.

- 2) Si la résolution intervient après le commencement des travaux augmentée d'une somme égale au montant de la plus-value apportée aux terrains par des 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 son BET VRD, celui de l'Acquéreur pouvant, si l'Acquéreur ne pourvoit pas à sa désignation, être désigné d'office par le Président du Tribunal Civil sur la requête de l'Aménageur. Tous les frais seront à la charge de l'Acquéreur.

Les privilèges et hypothèques ayant grevé l'immeuble du chef du cessionnaire défaillant seront reportés sur l'indemnité de résolution dans les conditions prévues à l'article 21-3 du Code de l'Expropriation.

## **ARTICLE 9 – VENTE, LOCATION, MORCELLEMENT DE TERRAINS CEDES OU LOUES**

Il est interdit à l'Acquéreur de mettre en vente les terrains qui lui sont cédés avant l'achèvement de la totalité des travaux du lotissement 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 à un Acquéreur agréé ou désigné par lui.

En cas de rétrocession, le prix de rétrocession sera le prix de vente initial du terrain. En cas de vente à un Acquéreur désigné ou agréé par l'Aménageur, celui-ci pourra exiger que le prix de vente soit fixé dans les mêmes conditions.

Tout morcellement, quelle qu'en soit la cause, des terrains cédés, est interdit, même après réalisation des travaux prévus, sauf autorisation spéciale et expresse de l'Aménageur.

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

## **CHAPITRE III – SERVITUDES**

### **ARTICLE 10 – SERVITUDES GENERALES**

Tout Acquéreur déclare bien connaître la parcelle de terrain objet de la présente cession, pour l'avoir examinée sur place.

Dans le cas d'un terrain jouxtant un espace boisé (forêt, haies bocagères...), l'acquéreur déclare en connaître l'existence. Il ne pourra, à l'issue de l'acquisition de sa parcelle, exiger des aménagements particuliers de ces espaces naturels, en dehors de ceux prévus par l'Aménageur.

Les Acquéreurs souffriront sans indemnité les servitudes frappant les parcelles qu'ils acquièrent comme celles pouvant être portées sur les lieux dont ils ont collectivement la jouissance.

Ils profiteront sans charge des servitudes actives dont pourraient bénéficier les parcelles dont ils sont devenus propriétaires.

## **ARTICLE 11 – SERVITUDES PARTICULIERES**

- 1) Les Acquéreurs ne pourront s'opposer au passage des canalisations d'eau, d'assainissement, d'électricité ou de télécommunication, devant pour des raisons techniques, traverser éventuellement leur terrain et aux servitudes qui en résulteront.
- 2) L'Aménageur se réserve le droit de passage par tous moyens sur les voies de la ZAC.
- 3) Lignes électriques aériennes : les Acquéreurs ne pourront s'opposer au passage des lignes électriques sur leurs parcelles et en particulier des lignes existantes.
- 4) Passages piétons : les Acquéreurs ne pourront s'opposer à la création et à la réalisation des passages piétons destinés à faciliter la circulation des habitants à l'intérieur de la ZAC.
- 5) Postes transformateurs ENEDIS nécessaires à l'alimentation en électricité de la ZAC seront implantés en fonction des besoins des constructions.
- 6)
- 7) Coffrets de répartition Télécom et organes de coupure ENEDIS (coffret 400A), gaz éventuel : les coffrets seront implantés conformément aux instructions des services intéressés. L'Acquéreur devra accepter toute servitude éventuelle liée à l'aspect esthétique de l'opération (implantation des coffrets en domaine privatif).
- 8) L'Acquéreur devra accepter le libre passage sur la propriété de tous les services d'incendie et de secours.
- 9) L'acquéreur ne pourra s'opposer à la bonne continuité de l'opération d'aménagement si celle-ci comprend plusieurs tranches.

## **CHAPITRE IV – DROITS ET OBLIGATIONS DE L'AMENAGEUR**

### **ARTICLE 12 – DROITS ET OBLIGATIONS DE L'AMENAGEUR**

#### **1) Obligations de l'Aménageur**

Conformément au Traité de Concession de la ZAC, conclu entre la Commune et l'Aménageur, celui-ci prend à sa charge la réalisation et le financement des équipements d'infrastructure nécessaires à la réalisation du plan d'aménagement de la zone par tranche.

Les travaux d'infrastructure pris en charge par l'Aménageur, concernent :

- la voirie et les réseaux, y compris l'éclairage public
- les travaux de raccordements extérieurs aux voies existantes
- les plantations des espaces communs
- les aménagements nécessaires à la voirie et à la sécurité

Les limites des prestations fournies par l'Aménageur et de celles revenant à l'acquéreur figurent sur un document annexé au CCCT, dans le « Cahier des limites de Prestations Générales des Prescriptions Techniques Particulières ».

## 2) Droits de l'Aménageur

L'Aménageur se réserve le droit de modifier à tout moment, sans que les acquéreurs puissent s'y opposer, la structure des parcelles invendues, après accord des autorités concernées.

# **CHAPITRE V – DROITS ET OBLIGATIONS DE L'ACQUEREUR**

## **ARTICLE 13 – DROITS ET OBLIGATIONS DE L'ACQUEREUR**

### **1) Obligations de l'Acquéreur**

L'acquéreur s'engage à respecter les obligations mises à sa charge en fonction du dossier de réalisation de la ZAC, du présent CCCT, du Cahier des Prescriptions et recommandations architecturales et urbaines

La réunion de deux lots pour la réalisation d'un seul logement est soumise à autorisation de l'Aménageur et de la Commune.

Toutes les constructions de quelque nature qu'elles soient ne pourront être édifiées que si le propriétaire d'un îlot a obtenu le permis de construire exigé par les textes en vigueur.

- 1) Avant son dépôt de demande de permis de construire en Mairie, l'acquéreur soumettra son projet de construction **et de clôtures** à l'Architecte Conseil de la ZAC (TLPA), pour examen et approbation. Cette prestation, facturée à la délivrance du visa, sera acquittée par chaque Acquéreur et par lot directement à l'Architecte Conseil.
- 2) L'acquéreur présentera à l'Architecte-Conseil les plans d'exécution, un descriptif et des échantillons lui permettant d'approuver la qualité, la nature et la couleur des matériaux prévus en façades et pignons.
- 3) Il déposera à la Mairie une demande de permis de construire rédigée en conformité avec le projet visé par l'Architecte Conseil et les prescriptions du PLU en vigueur sur la Commune de GUIDEL, dans les délais convenus avec l'Aménageur.
- 4) Il devra obligatoirement effectuer l'état des lieux de sa parcelle avec le géomètre de l'opération dans les 90 jours suivant la signature de l'acte authentique chez le notaire. Il demandera au géomètre de la ZAC d'effectuer l'implantation de sa construction et lui fera vérifier la cote SFI (Sol Fini Intérieur) de sa construction, dans l'hypothèse d'une imposition de niveau indiquée sur le plan individuel règlementaire de la parcelle.
- 5) Il affichera le permis de construire et le conservera visible durant toute la période de construction.
- 6) Il entreprendra les travaux de construction dans les délais convenus avec l'Aménageur.
- 7) L'achèvement des constructions devra intervenir dans les délais fixés en accord avec l'Aménageur.

L'Acquéreur devra faire assurer les constructions édifiées sur son terrain.



L'Acquéreur d'un îlot devra installer sur son terrain un panneau de ch

Toute publicité, dans l'emprise de la ZAC, devra être approuvée par l'Aménageur.

## 2) Droits de l'Acquéreur

Les droits de l'Acquéreur vis-à-vis de l'Aménageur correspondent aux obligations de celui-ci à son égard, telles que décrites au chapitre IV précité.

En cas d'inexécution par l'Aménageur des travaux qui lui incombent, dans les délais prévus, et sauf dispositions particulières de l'acte de cession, l'Acquéreur sera en droit, après mise en demeure restée sans effet dans le délai de deux mois, de réclamer à l'Aménageur, une indemnité de dommages et intérêts pour le préjudice direct, matériel et certain qui aurait pu lui être causée du fait de la défaillance de l'Aménageur.

## CHAPITRE VI – PRESCRIPTIONS TECHNIQUES PARTICULIERES

### ARTICLE 14 – PRESCRIPTIONS TECHNIQUES PARTICULIERES

#### 1) Chantier

L'Acquéreur s'engage à :

- Fournir à l'Aménageur, à première réquisition, un plan d'organisation de son chantier, précisant les accès utilisés pour l'arrivée des matériaux, le lieu de dépôt des matériaux et de la centrale à béton.
- Laisser l'Aménageur visiter le chantier et participer si besoin aux réunions de chantier, toute observation de l'Aménageur étant adressée à l'Acquéreur et non aux entreprises de celui-ci.

D'un commun accord, l'Aménageur et l'Acquéreur s'engagent à établir, avant le démarrage des travaux un planning du chantier de construction.

#### 2) Travaux

- **Branchements provisoires** : Tout branchement provisoire en vue d'alimenter le chantier (compteur électrique, rejet sanitaire...) devra être approuvé par l'Aménageur et le concessionnaire concerné. Les frais d'installation et de consommations résultant de cette démarche seront à la charge de l'Acquéreur.
- **Branchements définitifs** : l'Acquéreur devra, suivant le planning des travaux et conformément aux dispositions des plans joints à son permis de construire, se raccorder, à ses frais, aux canalisations, citerneaux et coffrets de comptage (branchements eaux usées et eaux pluviales, télécom, électricité), posés en attente par l'Aménageur en limite de son lot ou îlot.
- L'acquéreur est réputé avoir pris connaissance, sur plan (au moment de la réservation de son terrain) et sur site (avant le démarrage de ses travaux) de l'implantation et de profondeur des branchements posés en attente par l'Aménageur. Toute demande de

modification ou de déplacement d'un branchement réalisés par l'Aménageur sont faits pendant la construction de l'ilot, une concertation Aménageur-Acquéreur sera faite pour définir emplacements des branchements.

- **Mise à niveau des ouvrages d'affleurement sur terrains privés :** Les ouvrages dits d'affleurement (citerneau télécom, tête de tabouret Eaux Usées et Eaux Pluviales) sont posés au niveau du terrain naturel par l'aménageur. Leurs mises à niveau définitives, en raison d'aménagements privés (accès garage, mouvements paysagers...) seront à la charge de l'acquéreur.

L'Acquéreur aura le droit d'ouvrir des tranchées pour l'exécution de ces branchements en terrain privé.

Celles-ci, comme les installations intérieures correspondantes, devront respecter les normes et prescriptions applicables, ce que l'Acquéreur est réputé connaître.

Il fera son affaire personnelle de tous contrats et abonnements à passer avec les services publics et concessionnaires (Enedis, GRDF, Concessionnaire AEP, Opérateur Télécom, etc.)

L'Acquéreur devra avoir obtenu toutes les conformités relatives aux équipements de sa construction.

L'Acquéreur fera son affaire de la remise en état des sols et revêtements à l'identique après l'exécution des travaux, ainsi qu'éventuellement, du versement des taxes et des indemnités de branchement à l'égout susceptibles de lui être réclamés par la commune ou les services publics.

### 3) Reconnaissance des sols

L'Aménageur a fait procéder à des études préliminaires de reconnaissance des sols sur la ZAC. Les études sont à la disposition de l'Acquéreur, cependant elles ne dispensent pas celui-ci de procéder à ses propres sondages et études de sols préalablement à l'édification des constructions projetées par lui.

### 4) Mesures de Protection des Equipements pendant la construction.

Pendant toute la durée du chantier, l'Acquéreur devra :

- Interdire aux différents entrepreneurs le stockage de tous matériaux sur palette ou en vrac sur l'emprise des chaussées, trottoirs ou espaces verts, la manipulation de béton sur l'emprise de la chaussée et le déversement des coulées de laitance vers les collecteurs d'assainissement.
- Faire protéger par tous moyens les bordures de trottoirs pour permettre le passage des engins de chantier et de tous les véhicules lourds.
- Faire prendre toutes précautions pour renforcer l'emplacement des stabilisateurs des engins de levage, que ce soit sur la chaussée, les bordures de trottoirs ou le trottoir proprement dit.
- Interdire aux véhicules de fort tonnage de rouler ou franchir les trottoirs sans précaution, au risque de causer de graves dommages aux réseaux souterrains.

La réparation des dommages (voiries, coffrets, candélabres, espaces verts, etc...) qui seront constatés lors de l'édification des maisons, soit en raison d'un manque de précaution, ou d'un

usage abusif ou inapproprié des équipements de la ZAC incombera à la responsabilité de l'Aménageur, ou à défaut à l'Aménageur qui pourra pour ce faire utiliser tout ou partie du dépôt de garantie ci-dessous sans l'autorisation préalable du propriétaire de l'ilot.

Afin de garantir le respect de ces mesures, un dépôt de garantie d'une somme de **11 250 euros H.T. par macro-lot** à titre de garantie contre les dégradations, sera effectué par chaque acquéreur. Cette somme sera versée lors de la signature de l'acte authentique, entre les mains du notaire rédacteur. Il appartiendra au notaire, à la demande de l'aménageur, de restituer tout ou partie de cette somme selon l'état des voiries, trottoirs et espaces verts constituant les espaces communs de la ZAC.

**La Restitution n'interviendra qu'après le constat d'achèvement des travaux de finitions et/ou après transfert, par l'Aménageur, des équipements et espaces communs de l'opération, au profit de la Collectivité (par acte notarié ou administratif). Cette restitution sera également assujettie à la conformité des clôtures et des annexes.**

## **CHAPITRE VII - UTILISATION - ENTRETIEN**

### **ARTICLE 15 - UTILISATION ET ENTRETIEN DES TERRAINS A USAGE PRIVATIF ET PUBLIC**

#### **1) Utilisation et entretien des terrains privés**

L'Acquéreur entretiendra soigneusement sa parcelle, avant, pendant et après la construction.

L'Acquéreur ne peut faire aucun autre usage des terrains et des constructions que celui prévu au PLU. Le droit de jouissance du terrain oblige le propriétaire à ne pas nuire aux droits des autres propriétaires, notamment en termes de sécurité et des nuisances de bruit et d'odeur.

Les espaces verts aménagés par les Acquéreurs feront l'objet de soins appropriés. La zone en façade entre la voie et la construction sera obligatoirement aménagée en terrain d'agrément. Les jardins potagers ne seront tolérés que sur les parties arrière du terrain. Tout élevage est interdit sur la ZAC.

Les dépôts et stockage à l'air libre de tous matériaux, inertes ou non, et de déchets, ainsi que les dépôts de véhicules sont interdits.

Les fouilles sont interdites si ce n'est pour la construction elle-même, et le sol sera remis en état immédiatement après la finition des travaux.

Il est interdit d'étendre du linge aux fenêtres, balcons ou terrasses, dans les jardins individuels entre maison et voie d'accès, ainsi que sur toutes les parties communes. Il est toléré de le faire dans la partie du jardin située sur la face postérieure de la maison, à condition que cet étendage soit discret et qu'en aucun cas il ne dépasse la hauteur maximale admise pour les haies.

Les clôtures se conformeront aux prescriptions du règlement de la ZAC et notamment au Cahier des prescriptions et recommandations architecturales et paysagères. Elles seront uniformes au droit des cheminements piétonniers et elles seront alors réalisées conformément aux prescriptions de l'Aménageur.

L'exercice d'une profession libérale est soumis à autorisation de l'État à caractère commercial ne peut être exercée en dehors des secteurs prévus au PLU.

Toute publicité ou affichage sont interdits, sous réserve des exceptions suivantes : plaques professionnelles, panneau indiquant qu'une maison est à louer ou en vente, et pour les panneaux dits de chantier.

Ordures ménagères : les containers d'ordures ménagères ne seront pas visibles depuis la voie publique, sauf durant la collecte. Les containers doivent être rentrés dans le domaine privé dans la journée du passage du collecteur. Ils ne doivent en aucun cas séjourner plus de 24 heures sur la voie publique. Le manquement à cette obligation pourra être sanctionné conformément à l'article R610-5 du Code pénal.

## **2) Utilisation et entretien des terrains et espaces publics**

Les emprises des voies, placettes, passages piétons, espaces verts et stationnement collectif, demeurent affectées à la circulation publique.

L'entretien de ces espaces sera assuré par l'Aménageur dans l'attente de leur classement dans le domaine communal, lequel interviendra dans les conditions prévues au Traité de concession de la ZAC, ou par convention de transfert passée entre la Commune et l'Aménageur.

## **CHAPITRE VIII - DUREE DE VALIDITE DU CCCT**

### **ARTICLE 16 - DUREE DE VALIDITE**

Le présent Cahier des charges de cession de terrains deviendra caduc à la date de suppression de la ZAC.

Envoyé en préfecture le 13/06/2023

Reçu en préfecture le 13/06/2023

Affiché le

ID : 056-215600784-20230609-DEL\_2023\_45A-DE

# **ANNEXES**

## ANNEXE 1

### RÉPARTITION DES PRESTATIONS D'AMÉNAGEMENT

#### Voirie

PRESTATIONS DE L'AMENAGEUR	TRAVAUX A LA CHARGE DE L'ACQUEREUR
Chaussée	A l'intérieur de son îlot , l'acquéreur traitera les différences de niveau avec la voirie par la mise en forme de déblais, remblais (plantations, engazonnement...), muret de soutènement après avis de l'architecte, de l'Aménageur et de la Mairie.
Bordures	Conservation en état des bordures pendant la construction
Accès des îlots depuis la chaussée jusqu'à la limite de propriété	
Figuration de la limite de propriété : bornage, plan de bornage	Conservation en état du bornage

#### Assainissement

PRESTATIONS DE L'AMENAGEUR	TRAVAUX A LA CHARGE DE L'ACQUEREUR
Assainissement de type séparatif avec comme matériaux pour les eaux usées du PVC	Réalisation du réseau interne séparant eaux usées et eaux pluviales
Pour tous les lots (voir programme travaux) :	
- un branchement EU bouchonné y compris boîte à passage direct, dite de branchement, posé en limite privative ou sur le domaine public	- Pour les eaux usées : raccordement de la construction au branchement posé en attente et mise à niveau, si nécessaire du regard, si celui-ci se situe dans l'espace privatif
- un branchement EP bouchonné y compris boîte à passage direct, dite de branchement, posé en limite privative ou sur le domaine public (trop plein système de gestion à la parcelle).	- Pour les eaux pluviales : gestion des EP à la parcelle suivant note hydraulique fournit par MOE hydraulique de l'Aménageur (hors îlots A, C, F et I, des prescriptions spécifiques seront appliquées )

**Eau potable**

<b>PRESTATIONS DE L'AMENAGEUR</b>	<b>TRAVAUX A LA CHARGE DE L'ACQUEREUR</b>
Pour tous les lots : déploiement du réseau AEP principal	<p>Demande de raccordement auprès de l'exploitant <b>ET</b> raccordement de la conduite principale à la limite de propriété</p> <p>Pose du compteur (demande au concessionnaire)</p> <p>Raccordement du compteur au réseau intérieur</p>

**Réseau télécom**

<b>PRESTATIONS DE L'AMENAGEUR</b>	<b>TRAVAUX A LA CHARGE DE L'ACQUEREUR</b>
Amenée de fourreaux jusqu'à un citerneau individuel Télécom posé en limite privative.	<p>Mise à niveau éventuelle du regard</p> <p>Demande de raccordement à l'opérateur désiré</p> <p>Pose d'un fourreau, aiguillé et lissé à partir de la construction jusqu'au citerneau en attente</p>

**Eclairage public**

<b>PRESTATIONS DE L'AMENAGEUR</b>	<b>TRAVAUX A LA CHARGE DE L'ACQUEREUR</b>
<p>Pose de candélabres sur domaine public</p> <p>Mise en conformité du réseau et des installations de commande et mise en service</p>	<p>Conservation en bon état</p> <p>Déploiement éventuel éclairage à l'intérieur de l'ilot</p>

**Electricité basse tension**

<b>PRESTATIONS DE L'AMENAGEUR</b>	<b>TRAVAUX A LA CHARGE DE L'ACQUEREUR</b>
Pose du coffret de comptage équipé d'un téléreport en limite de lot et amenée d'un câble jusqu'au coffret	<p>Raccordement électrique depuis le coffret jusqu'à la construction</p> <p>Demande de pose du compteur à Enedis</p> <p>Conservation en bon état des coffrets et intégration</p>

## Gaz

PRESTATIONS AMENAGEUR	TRAVAUX A LA CHARGE DE L'ACQUEREUR
Déploiement réseau principal GAZ (charge GRDF)	Demande de raccordement auprès de GRDF <b>ET</b> raccordement de la conduite principale à la limite de propriété  Pose du compteur (demande au concessionnaire) Raccordement du compteur au réseau intérieur

## Espaces verts

PRESTATIONS DE L'AMENAGEUR	TRAVAUX A LA CHARGE DE L'ACQUEREUR
Réalisation des aménagements paysagers dans l'emprise des espaces communs.	Conservation en bon état des aménagements paysagers existants. Plantation et aménagement de l'espace privatif suivant les prescriptions de la ZAC

## Frais annexes

	A LA CHARGE DE L'ACQUEREUR
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Frais d'actes notariés</li> <li>- Droits de mutation et d'enregistrements</li> <li>- Etat des Lieux et Implantation par le géomètre : 1000 € HT</li> <li>- Visa du projet de construction par l'Architecte-conseil : 100 € H.T. par appartement émanant d'un macro-lot</li> <li>- Caution pour dégradations : 11 250 € H.T. par macro-lot</li> <li>- <b>Taxe d'aménagement</b></li> <li>- <b>Participation pour le financement de l'Assainissement collectif</b></li> </ul>



Envoyé en préfecture le 13/06/2023

Reçu en préfecture le 13/06/2023

Affiché le

ID : 056-215600784-20230609-DEL\_2023\_45A-DE

## **ANNEXE 2**

# **CAHIER DES PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES**