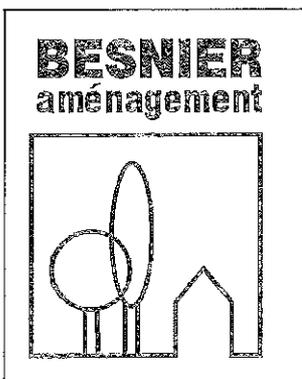


Rendu exécutoire compte tenu de
la réception en Sous-Préfecture le : 16 SEP. 2009



COMMUNE DE NUAILLE « ZAC DE NUAILLE »

DOSSIER DE REALISATION

CAHIER DES CHARGES DE CESSION DE TERRAINS

20/10/2006

Modifié le 15/03/2007

Modifié le 21/06/2007

Modifié le 26/08/2009

SOMMAIRE

0 PREAMBULE	3
0.01 Dispositions générales	3
0.02 Division des terrains	4
1 TITRE I	4
1.01 Objet de la cession	4
1.02 Délais d'exécution	4
1.03 Prolongation éventuelle des délais	4
1.04 Sanctions à l'égard des acquéreurs	5
1.05 Vente - Morcellement des terrains cédés	5
1.06 Nullité	6
2 TITRE II - TERRAINS CEDES	6
2.01 Dossier de ZAC	6
2.02 Bornage - Clôtures	6
2.03 Desserte de terrains cédés	6
2.04 Plantations	6
2.05 Branchements et canalisations	6
2.06 Electricité	7
2.07 Eau potable	7
2.08 Aires de stationnements	7
2.09 Etablissement des projets – Coordination des travaux	7
2.10 Respect du nivellement des parcelles	8
2.11 Clôtures sur voies et espaces communs	8
2.12 Implantation des constructions	9
2.13 Exécution des travaux par les entrepreneurs des acquéreurs	9
3 TITRE III - REGLES ET SERVITUDES D'INTERET GENERAL	11
3.01 Entretien des espaces libres	11
3.02 Espaces libres - Servitudes	11
3.03 Tenue générale	12
3.04 Assurances	12
3.05 Modifications	12
3.06 Litiges - Subrogation	12
4 ANNEXE AU CAHIER DES CHARGES DE CESSION DE TERRAINS NOTICE DEFINISSANT LES LIMITES DES PRESTATIONS REALISEES PAR L'AMENAGEUR AU TITRE DES DIFFERENTS RESEAUX	12
4.01 Service de l'eau	12
4.02 Réseau téléphone	12
4.03 EU et EP	12
4.04 Electricité	13
4.05 Eclairages publics	13
4.06 Voirie	13
4.07 Espaces verts	13
4.08 Tableau de répartition des prestations	14
Valeur de l'arbre	15
Principes d'implantation de clôtures	16
Principes de haies vives	18
Accès parcelles : types de portails et portillons	19

0 PREAMBULE

0.01 DISPOSITIONS GENERALES

0.01.1 Le présent Cahier des Charges constitue des obligations de Droit Privé, indépendantes des obligations du Document d'Urbanisme.

Le présent Cahier des Charges de Cession de Terrain précise les obligations de l'acquéreur de parcelle vis à vis de la S.A.S. BESNIER AMENAGEMENT, des tiers et des administrations ou concessionnaires, de l'Association Syndicale, et des acquéreurs de lots, entre eux.

Il fait la Loi des parties et est indépendant du Cahier des Charges visé par l'article L 311-6 du Code de l'Urbanisme.

0.01.2 Le présent Cahier des Charges est divisé en trois titres :

Le Titre I :

- détermine les prescriptions imposées aux acquéreurs et aux constructeurs des terrains ; il précise notamment, le but de la cession, les conditions dans lesquelles elle est consentie, les conditions dans lesquelles elle est résolue ou résiliée en cas d'inexécution de ces prescriptions.

Le Titre II :

- définit les droits et obligations réciproques de la S.A.S. BESNIER AMENAGEMENT et des acquéreurs pendant la durée des travaux d'aménagement de la zone et de construction des bâtiments. Il fixe notamment les prescriptions techniques et architecturales imposées aux acquéreurs.

Le Titre III :

- Fixe les règles et servitudes de droit privé imposées aux cessionnaires ou locataires, à leurs héritiers ou ayant cause en quelque titre que ce soit, ainsi qu'aux propriétaires antérieurs qui auraient déclaré adhérer au présent cahier des charges, par une convention avec la S.A.S. BESNIER AMENAGEMENT.

0.01.3 Le Titre I est constitué par des dispositions de caractère mixte, c'est-à-dire à la fois contractuelles entre la S.A.S. BESNIER AMENAGEMENT et le contractant, et réglementaires parce qu'approuvées par la

Commune et pouvant être sanctionnées par celle-ci.

Ces dispositions ne comportent, par contre, aucune stipulation pour autrui.

Le Titre II est constitué par des dispositions purement contractuelles entre la S.A.S. BESNIER AMENAGEMENT et le co-contractant. Ces dispositions ne contiennent aucune stipulation pour autrui et ne peuvent, en conséquence, ni être opposées aux autres contractants ou à tous tiers en général, ni être invoquées par eux. Le cas échéant, les dispositions contraires ou différentes de l'acte de cession ou de location l'emporteront toujours sur celles de ce titre II.

Le Titre III s'impose à tous les propriétaires anciens ou nouveaux et, plus généralement à tous les utilisateurs de terrains ou de constructions ainsi qu'à leurs héritiers ou ayant cause à quelque titre que ce soit et ce, sans limitation de durée. Chacun de ces assujettis aura le droit de se prévaloir des dispositions de ce titre III à l'encontre des autres assujettis, la S.A.S. BESNIER AMENAGEMENT déclarant, en tant que de besoin, stipuler au profit de chacun d'eux.

0.01.4 Lorsque la S.A.S. BESNIER AMENAGEMENT a signé une convention d'aménagement avec une commune, et lorsqu'il est mis fin à cette convention pour quelque cause que ce soit, la commune est de plein droit substituée à la S.A.S. BESNIER AMENAGEMENT dans tous ses droits et obligations résultant du présent cahier des charges, outre les règles d'urbanisme applicables.

0.01.5 Les prescriptions du présent Cahier des Charges seront déposées au rang des minutes du Notaire qui en remettra à l'acquéreur, contre reçu, un exemplaire sous forme de CD ROM, éventuellement papier, lors de la signature du compromis ou de la promesse de vente et lors de la signature de l'acte authentique, le présent cahier des Charges sera annexé à tout acte translatif de propriété des terrains ou des constructions, lors de cessions ou de locations successives.

0.01.6 Par mesure de simplification et pour la clarté du texte :

- d'une part, on désignera sous le vocable d'"acquéreur" tout assujetti au présent C.C.C.T. qu'il soit acquéreur, cessionnaire,

bénéficiaire d'apport, co-partageant, acquéreur, locataire, concessionnaire d'usage, etc...

- d'autre part, on désignera sous le vocable général "acte de cession" tout acte transférant la propriété d'un terrain ou immeuble situé dans le périmètre d'application du présent C.C.C.T. que ce soit une vente, un apport, un partage, une donation, etc..., et par "Location" ou "Bail", tout acte conférant la jouissance temporaire de l'un desdits biens, que ce soit un bail à construction, une concession immobilière, un bail emphytéotique, etc.

- enfin, le terme « constructeur » s'entend de tout professionnel chargé de réaliser une construction, pour le compte d'un acquéreur.

Cela exposé, la S.A.S. BESNIER AMENAGEMENT entend diviser et céder les terrains de la Z.A.C., dans les conditions prévues ci-dessous.

0.02 DIVISION DES TERRAINS

Les terrains sus-indiqués feront l'objet d'une division entre, d'une part, les terrains destinés à être incorporés à la voirie ou aux espaces libres et, d'autre part, ceux destinés à être cédés ou loués aux acquéreurs publics ou privés, désignés ci-après par le terme "acquéreur".

1 TITRE I

1.01 OBJET DE LA CESSION

La cession est consentie en vue de la construction d'une maison individuelle, ou, s'il s'agit de parcelles susceptibles de recevoir plusieurs logements ou bâtiments, d'un programme de bâtiments qui sera, dans ce cas défini dans l'acte de cession.

Les bâtiments devront être édifiés conformément aux dispositions du règlement du Document d'Urbanisme de la commune et des prescriptions du dossier de réalisation de la ZAC.

Les maisons édifiées sur les lots seront à usage d'habitation individuelle, cette destination excluant notamment toute forme d'hébergement (hôtelier, touristique,...) ayant pour effet de modifier leur affectation, induisant un usage incompatible avec les caractéristiques et l'équipement des parcelles.

La surface de plancher développée hors œuvre nette des locaux que l'acquéreur est autorisé à construire est précisée dans l'acte de cession.

1.02 DELAIS D'EXECUTION

L'acquéreur s'engage à :

1.02.1 Commencer, sans délai les études de la totalité des bâtiments autorisés par le règlement sur le terrain qui lui est cédé et à communiquer à l'architecte urbaniste de la ZAC agréé par la collectivité, pour visa, son projet définitif de construction, huit jours au moins avant le dépôt de la demande de permis de construire.

1.02.2 Déposer sa demande de permis de construire dans un délai d'un mois à dater de la signature du compromis ou de la promesse de vente et de communiquer à la S.A.S. BESNIER AMENAGEMENT, une copie de la demande de permis de construire ainsi que le plan de masse de la construction.

1.02.3 Entreprendre les travaux de construction dans un délai de 6 mois à compter de la signature de l'acte notarié authentique, sauf dérogation justifiée et acceptée par le Maire.

1.02.4 Avoir réalisé les constructions dans un délai de 30 mois à compter de la délivrance du permis de construire. L'exécution de cette obligation sera considérée comme remplie par la présentation d'une déclaration d'achèvement délivrée par l'Architecte des acquéreurs, sous réserve de sa vérification par l'architecte urbaniste de la ZAC agréé par la collectivité. Des délais différents pourront être stipulés dans l'acte de cession. La S.A.S. BESNIER AMENAGEMENT pourra, de même, accorder des dérogations dans des cas exceptionnels et justifiés. Dans cette hypothèse l'acquéreur aura l'obligation d'entretenir régulièrement son terrain.

1.02.5 Tout dépôt de permis de construire sur un îlot regroupant plusieurs logements, devra impérativement, au préalable, être soumis au visa de l'architecte de la ZAC et à l'avis de la collectivité, afin que ce permis puisse être instruit par l'administration compétente.

1.03 PROLONGATION EVENTUELLE DES DELAIS

Les délais 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 incombent à l'acquéreur.

1.04 SANCTIONS A L'EGARD DES ACQUEREURS

En cas d'inobservation des obligations mises à la charge des acquéreurs par le présent cahier des charges, l'acte de vente et ses annexes, la S.A.S. BESNIER AMENAGEMENT pourra, selon la nature de l'infraction commise, et à son choix, soit obtenir des dommages et intérêts, ou la résiliation de la vente, dans les conditions suivantes.

1.04.1 Dommages et intérêts (cas particulier)

1.04.11 Si l'acquéreur n'a pas respecté les délais prévus par l'article 1.02 § 1, 2, 3, 4, la S.A.S. BESNIER AMENAGEMENT, dans le souci de préserver les intérêts des lots, comme les ouvrages réalisés, le mettra en demeure de satisfaire à ses obligations dans un délai de dix jours en ce qui concerne les délais des § 1, 2, 3, ou dans un délai de trois mois en ce qui concerne celui du § 4.

1.04.12 Si passé ce délai, l'acquéreur n'a pas donné suite aux prescriptions de la mise en demeure, la S.A.S. BESNIER AMENAGEMENT aura droit au versement d'une indemnité dont le montant est fixé à 1/1000 du prix de cession hors taxes par jour de retard.

Cette indemnité sera due par l'acquéreur défaillant quels que soient les préjudices subis par la S.A.S. BESNIER AMENAGEMENT à titre d'indemnité forfaitaire et définitive.

Cette astreinte commencera à courir, dès l'expiration du délai visé par la mise en demeure et pourra être, de convention expresse, liquidée par le Juge des Référés.

1.05 VENTE - MORCELLEMENT DES TERRAINS CEDES

Les terrains ne pourront être cédés par l'acquéreur qu'après réalisation des constructions prévues au programme visé à l'article 1.01 ci-dessus.

Toutefois, lorsque les constructions n'auront pas été réalisées dans le délai fixé à l'article 1.02.4, l'acquéreur pourra procéder à la cession globale des terrains ou îlot, à la condition expresse d'en aviser l'aménageur au moins 4 mois avant la signature de l'acte authentique, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

La S.A.S. BESNIER AMENAGEMENT pourra, jusqu'à l'expiration de ce délai, exiger que :

- Les terrains lui soient rétrocédés ou soient cédés à un acquéreur désigné ou agréé par elle.

En cas de rétrocession, le prix de rétrocession sera calculé sur le prix de vente avec une réduction de 10 %. en cas de vente à un acquéreur désigné ou agréé par la S.A.S. BESNIER AMENAGEMENT de la totalité des terrains ou d'une partie non encore entièrement construite, la S.A.S. BESNIER AMENAGEMENT pourra exiger que le prix de vente soit fixé dans les mêmes conditions.

L'acquéreur est cependant autorisé à céder le terrain à un organisme de crédit-bail, à la condition expresse que celui-ci consente le crédit-bail au profit de l'acquéreur lui-même.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables en cas de mise en co-propriété des locaux dans les termes de la Loi du 10-07-1965, ni en cas de vente d'immeuble à construire.

En cas de cessions successives, les acquéreurs successifs seront tenus par les dispositions du présent article.

Tout morcellement ultérieur sera soumis à la réglementation en vigueur.

Le regroupement de parcelles est autorisé et limité à deux parcelles pour les lots 1 et 2, 4 et 5, 6 et 7, 31 et 32. Si un modificatif du règlement graphique de l'opération était nécessaire à la réalisation de la construction, il serait à la charge de l'acquéreur.

Chaque parcelle, regroupée, ou non regroupée, est habilitée à recevoir qu'un seul logement.

Ces mesures ne sont pas applicables aux îlots A, C et D. Les îlots A, C et D peuvent faire l'objet d'un permis de construire groupé ou d'un découpage interne avec

une capacité pour les îlots C et D de 4 logements, excepté pour l'îlot A qui aura une capacité de 8 logements.

1.06 NULLITE

Les actes de vente, de partage, de location ou concession d'usage, etc... qui seraient consentis par l'acquéreur ou ses ayant cause en méconnaissance des interdictions, restrictions ou obligations stipulées dans le titre I du présent Cahier des Charges seraient nuls et de nul effet, conformément aux dispositions de l'article 43 de l'ordonnance du 23 octobre 1958.

Cette nullité pourra être invoquée, pendant un délai de 5 ans à compter de l'acte par la S.A.S. BESNIER AMENAGEMENT, ou éventuellement par le Maire, sans préjudice, le cas échéant, des réparations civiles.

2 TITRE II - TERRAINS CEDES

2.01 DOSSIER DE ZAC

2.01.1 L'acquéreur et la S.A.S. BESNIER AMENAGEMENT s'engagent à respecter les dispositions du dossier de Z.A.C. dans l'ensemble de ses documents constitutifs (cahier des charges, règlement, servitudes, plans, les documents d'urbanisme de la Commune, etc...) et toutes les modifications qui seraient apportées à celui-ci par l'administration.

En aucun cas la responsabilité de la S.A.S. BESNIER AMENAGEMENT ne pourra être engagée en raison des dispositions du dossier de Z.A.C., ou des modifications que l'administration apporterait à ce dernier, quelle que soit leur date.

2.02 BORNAGE - CLOTURE

La S.A.S. BESNIER AMENAGEMENT procédera, si elle ne l'a déjà fait, et préalablement à l'acte authentique, au bornage du terrain. Ce bornage d'origine est réalisé aux frais de l'aménageur.

Les frais de remise en ordre du bornage qui aurait été détérioré à compter de la date d'acquisition de la parcelle, seront à la charge de l'acquéreur qui devra faire réaliser cette opération par le géomètre désigné par l'aménageur.

Tout acquéreur d'une parcelle contiguë à des lots non encore vendus par la S.A.S. BESNIER

AMENAGEMENT ne peut, en aucun cas, réclamer à celle-ci la moitié du coût d'établissement de la clôture. Il en supportera seul la charge.

Tout acquéreur d'une parcelle souhaitant clôturer en mitoyenneté, devra obtenir l'accord de l'acquéreur de la parcelle contiguë afin d'en partager les frais d'établissement et d'entretien. A défaut, il implantera sa clôture sur sa parcelle, en limite de propriété.

2.03 DESSERTE DE TERRAINS CEDES

La limite des prestations dues par la S.A.S. BESNIER AMENAGEMENT et la définition des obligations de l'acquéreur au titre des divers réseaux de desserte des terrains cédés ou loués est précisée dans l'annexe au présent cahier des charges, ou dans l'acte de cession lui-même, le cas échéant.

2.04 PLANTATIONS

Il est expressément convenu que tous les arbres préexistants à la division parcellaire qui se trouveraient, du fait de cette division, à une distance moindre de la limite de propriété que la distance légale, seront conservés en l'état quelle que soit leur ancienneté, les parties convenant de ne pas appliquer les dispositions de l'article 672 du Code Civil.

Il en sera de même des plantations réalisées par la S.A.S. BESNIER AMENAGEMENT, sur les parties communes, en application des plans d'aménagement de la ZAC, qui seront acceptées par les parties, quel que soit leur éloignement de la limite séparative.

2.05 BRANCHEMENTS ET CANALISATIONS

Jusqu'à la remise des ouvrages à la Commune, aux Sociétés concessionnaires ou à l'Association Syndicale, l'acquéreur devra, suivant le planning des travaux, et conformément aux dispositions des plans joints au permis de construire ou à la déclaration préalable, se brancher à ses frais, sur les canalisations d'eau, d'électricité, égouts, etc... établis par la S.A.S. BESNIER AMENAGEMENT et conformément aux avant-projets généraux approuvés.

Ceux-ci, ainsi que les installations intérieures correspondantes, devront respecter les lois et

règlements qui leur sont applicables et que l'acquéreur est réputé connaître.

Il fera son affaire personnelle de tous contrats et abonnements à passer avec les services publics.

Après remise des ouvrages, ceux-ci seront soumis au règlement applicable à chacun des réseaux.

L'acquéreur fera son affaire de la remise en état des sols et revêtements à l'identique après l'exécution des travaux ainsi que, éventuellement, du versement des taxes et indemnités de branchement à l'égout susceptible de lui être réclamé par la Commune ou le service public.

Il s'engage à faire réaliser les travaux de remise en état à ses frais dans le mois des dégradations.

2.06 ELECTRICITE

Les branchements des parcelles sont amenés dans des coffrets en limite de parcelles, il appartient à l'acquéreur, après avoir souscrit son abonnement auprès du distributeur d'énergie, de faire réaliser la liaison entre sa maison et le coffret par son entrepreneur qui raccordera ses fourreaux sur les amorces posées dans le coffret par la S.A.S. BESNIER AMENAGEMENT.

2.07 EAU POTABLE

La réalisation du réseau de distribution d'eau potable à l'intérieur de chaque lot défini par le plan parcellaire devra être confiée par l'acquéreur à son entrepreneur.

2.08 AIRES DE STATIONNEMENTS

Les aires de stationnements dont la localisation est indiquée au règlement graphique de la ZAC devront avoir un accès direct et permanent non clos sur la rue. La largeur de cet accès sera de 6 mètres par 5 mètres de profondeur, excepté pour les ilots où la largeur de l'accès sera de 3 mètres par 5 mètres de profondeur. Des dérogations pourront être accordées dans le cas de permis de construire groupés ou de constructions concernant des professions libérales sous réserve de leur compatibilité avec le cahier des charges. Elles seront utilisables en permanence ; aucun portail ne pourra être

installé qui les séparerait de la voie de desserte de la parcelle.

Le revêtement du sol des aires de stationnement sera soit en enrobé bitumineux, soit en béton de ciment ou en dallage. Tout revêtement qui entraînerait des sables ou gravillons sur les trottoirs est interdit.

Si la nature du revêtement est identique à celui des trottoirs, il sera obligatoirement réalisé, sur la parcelle en limite du domaine public un seuil en béton ou en pavés délimitant parfaitement le domaine privé du domaine collectif.

Cet aménagement de l'aire de stationnement doit être réalisé simultanément avec la construction de la maison.

Les compteurs et ouvrages de raccordements aux divers réseaux ouvrent sur cette aire de stationnement. Il est expressément reconnu qu'à compter de la signature de l'acte de vente, un droit d'accès direct et non clos à ces ouvrages est concédé, au profit des concessionnaires et exploitants des réseaux, actuels ou futurs (Distributeurs d'énergies, service des Eaux, opérateur téléphonique, exploitants de réseaux câblés, etc...)

Les portillons donnant accès aux parcelles sont obligatoirement implantés en limite des aires non closes, perpendiculairement à l'axe de la voie publique, conformément au croquis annexé aux présentes. Ils peuvent également être implantés aux emplacements éventuels prévus à cet effet sur le règlement graphique, à charge pour l'acquéreur de réaliser les aménagements d'accès au domaine public en accord avec la S.A.S. BESNIER AMENAGEMENT.

L'acquéreur s'engage à laisser constamment libre l'accès aux compteurs.

2.09 ETABLISSEMENT DES PROJETS - COORDINATION DES TRAVAUX

L'acquéreur, est invité à réaliser ou à faire réaliser, à ses frais, par son constructeur, son architecte ou maître d'œuvre, durant la période qui s'écoule entre la signature du compromis de vente et celle de sa réitération par acte authentique, l'étude de sol, les sondages de sol, et toutes les investigations, qu'il estimerait nécessaires à la détermination des fondations de la construction dont il envisage la réalisation. Dans le cadre d'un contrat de

construction de maison individuelle, cette disposition vise à permettre au constructeur de la maison de déterminer le coût définitif du projet, en application de la loi du 19 décembre 1990 et de ses décrets d'application. Dans le cadre d'un contrat de maîtrise d'œuvre, ou d'un contrat d'entreprise, cette disposition vise à permettre au maître d'ouvrage de déterminer le coût définitif de son projet.

L'acquéreur répond de la remise en état du terrain après réalisation de ces études, sondage et investigations. Ces derniers, réalisés **aux frais de l'acquéreur** ou de son mandataire, devront être parfaitement remblayés et compactés ; la terre végétale qui aura été soigneusement mise à l'écart des autres déblais lors de l'ouverture des fouilles, sera soigneusement remise en place en partie supérieure du remblai.

L'acquéreur devra établir ses projets en conformité avec le règlement du Document d'Urbanisme, celui de la ZAC, et les prescriptions techniques en vigueur applicables aux constructions et à leurs accessoires, de par leur nature ou leur localisation. Il fera tous levés de géomètre complémentaires qui pourraient s'avérer nécessaires, de manière à réaliser une parfaite adaptation aux cotes et aux limites des ouvrages collectifs, voiries, espaces verts, réseaux, etc..

Dans le but de donner à l'ensemble de la ZAC la meilleure cohérence et de ce fait, de valoriser au mieux les constructions de chacun des acquéreurs, l'architecte urbaniste de la ZAC agréé par la collectivité est chargé de la coordination des architectures de l'ensemble des constructions, il devra donner un avis consultatif sur l'architecture des constructions, afin de coordonner l'image générale finale de la ZAC, en dehors de tout avis de conformité sur l'implantation et le respect du règlement du document d'urbanisme et de celui de la ZAC. Chacun des constructeurs, dès l'origine de son projet, avant de le mettre définitivement au point, doit prendre contact avec lui, et lorsque le dossier de permis de construire est terminé, doit soumettre le dossier au visa de l'architecte urbaniste de la ZAC agréé par la collectivité, avant son dépôt en Mairie. **Les honoraires de l'urbaniste s'élèvent à 300 euros T.T.C. par permis de construire** ; cette somme est consignée en l'étude du notaire lors de la signature de l'acte authentique. Le notaire assure le paiement de l'architecte urbaniste sur présentation de sa note d'honoraires.

Afin d'éviter toute erreur de report par le concepteur du projet, le plan d'implantation du permis de construire doit obligatoirement reprendre les éléments techniques remis par la SAS BESNIER AMENAGEMENT.

L'attention de l'acquéreur est attirée sur le fait qu'il n'est autorisé au maximum sur chaque parcelle, qu'une seule construction principale d'un seul logement, excepté pour les îlots A, C et D. Il n'est autorisé qu'une seule construction annexe non accolée à la construction principale par logement.

Les implantations des annexes devront respecter le document graphique.

Un plan détaillé précisant les essences végétales, la nature et l'implantation des éléments de clôture sera obligatoirement joint au projet de construction.

Le raccordement aux voies et réseaux pourra être refusé si les ouvrages ne sont pas compatibles ou si les règlements n'ont pas été respectés.

Le dossier remis par l'acquéreur à la S.A.S. BESNIER AMENAGEMENT ne saurait, en aucun cas engager la responsabilité de celle-ci, l'acquéreur restant seul responsable de ses études, de ses choix comme du respect de ses obligations, et notamment de l'adaptation au sol de sa construction.

En aucun cas, la S.A.S. BESNIER AMENAGEMENT ne pourra être tenue d'apporter des modifications aux ouvrages qui lui incombent ou d'en modifier les plans.

2.10 RESPECT DU NIVELLEMENT DES PARCELLES

Seuls des remaniements de niveau de faible importance pourront être réalisés, sous réserve qu'ils ne soient pas interdits par le règlement du Document d'Urbanisme de la commune et du dossier de réalisation de la ZAC.

Toutefois ces remaniements de niveaux ne pourront en aucun cas modifier l'aspect général de la parcelle, ni les cotes du terrain naturel sur chacune des limites de la parcelle.

2.11 CLOTURES SUR VOIES ET ESPACES COMMUNS

2.11.1 Clôtures

Les clôtures figurent obligatoirement dans le permis de construire, elles doivent être réalisées au plus tard dans les six mois suivant l'achèvement de la construction de la maison. En cas d'omission, l'acquéreur devra obligatoirement remplir un document intitulé « déclaration préalable constructions, travaux, installations et aménagements non soumis à permis comprenant ou non des démolitions » et le remettre en Mairie pour accord.

Elles sont obligatoirement constituées d'arbustes d'espèces variées, conformément à l'annexe 1 du cahier des charges architecturales et à la fiche « Types de haies ». Elles pourront être ou non doublées de grillage conformément au cahier des charges architecturales et à la fiche « principes d'implantation des clôtures » ci-annexée.

Le respect des prescriptions du présent cahier des charges est suivi par les services compétents.

Afin de favoriser l'intimité des constructions accolées en limite séparative, un dispositif de mur enduit ou de claustra bois, de 1,80 m de hauteur maximum peut être édifié sur une profondeur de 5 m à compter de l'arrière de la construction principale.

2.11.2 Plantations

Les plantations à réaliser en fond de parcelle devront être constituées d'une haie vive dense, composée d'essences locales mélangées, telles que chênes, frênes, merisiers, érables champêtres, pour les arbres à hautes tiges, prunelliers, aubépines, églantiers, fusains d'Europe, noisetiers, houx, lauriers thym, viornes, charmes, pour les arbustes (liste non exhaustive).

2.12 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Il est ici rappelé que l'acquéreur est responsable des éventuelles erreurs qui pourraient être commises par son constructeur lors de l'implantation de son bâtiment, et qu'il doit prendre toutes mesures pour en assurer le contrôle.

Il devra faire vérifier, à ses frais, par l'expert géomètre qui a réalisé le bornage des parcelles, l'implantation des chaises nécessaires à sa construction et la conformité de la cote de dalle avec celle

figurant au dossier de permis de construire.

L'expert géomètre de la ZAC est le cabinet **CHAUVEAU - ROUSSEL**, 2 Square Lafayette – BP 1365 - 49013 ANGERS CEDEX.
Tél. 02 41 88 40 98.

Il appartient au propriétaire de la parcelle ou à son mandataire de demander l'intervention de l'expert géomètre, et de lui communiquer un exemplaire officiel du plan d'implantation de la construction, tel qu'il figure au dossier d'autorisation de construire, au moins une semaine avant son intervention.

Une somme de 325 euros T.T.C. sera consignée en l'étude du Notaire, lors de la signature de l'acte authentique. Elle sera libérée par le Notaire, au profit de l'expert géomètre sur remise par celui-ci du procès-verbal de conformité de l'implantation planimétrique visé par le propriétaire de la parcelle, son maître d'œuvre, ou, à défaut, par l'entrepreneur de gros oeuvre. Ce procès-verbal sera remis au propriétaire de la parcelle, à la mairie, à l'aménageur et au Notaire.

L'acquéreur de la parcelle devra vérifier que les polices d'assurance de son constructeur, maître d'œuvre, et de son entrepreneur le garantissent contre toute erreur d'implantation.

2.13 EXECUTION DES TRAVAUX PAR LES ENTREPRENEURS DES ACQUEREURS

Les ouvrages de voiries sont reconnus être livrés par la S.A.S. BESNIER AMENAGEMENT en parfait état.

Si le règlement graphique donne la latitude à l'acquéreur de positionner l'accès de sa parcelle à un emplacement à sa convenance, il devra faire réaliser, par son entrepreneur de gros oeuvre, un empiérement provisoire d'une épaisseur minimale de 0,30 m, sur une largeur de 6 m ou de 3 m suivant le règlement graphique, entre la chaussée et la limite de la parcelle.

Dans le cas où l'emplacement d'accès à la parcelle est imposé, tel qu'il est figuré au règlement graphique, son empiérement entre la chaussée et la limite de la parcelle est réalisé par la S.A.S. BESNIER AMENAGEMENT.

Les acquéreurs auront la charge des réparations des dégâts causés par leurs entrepreneurs, leurs ayant droit ou eux-

mêmes, aux ouvrages de voirie, des réseaux divers et d'aménagement en général, exécutés par la S.A.S. BESNIER AMENAGEMENT ; quitte à eux à se retourner contre leurs entrepreneurs.

Ces réparations devront être réalisées à bref délai et en conformité des ouvrages préexistants.

L'acquéreur devra imposer ces obligations et charges aux entrepreneurs participant à la réalisation de ses bâtiments et travaux par l'insertion des clauses nécessaires dans les marchés. En cas de défaillance des entrepreneurs dans la réparation des dégâts causés par eux, la S.A.S. BESNIER AMENAGEMENT se retournera contre l'acquéreur reconnu seul responsable à l'égard de celle-ci. L'acquéreur répondra donc de toute remise en état.

Dans le cas où l'auteur des dégâts n'aurait pas pu être déterminé, le montant de la réparation sera réparti entre tous les acquéreurs ayant des chantiers en cours d'exécution à l'époque où les dégâts auront été constatés et ce, au prorata des SHON allouées à chaque acquéreur.

Les acquéreurs solidairement responsables pourront répercuter cette obligation solidaire auprès de leurs constructeurs.

Pour couvrir les frais de réparation des dégâts éventuels ou nettoyages, commis aux ouvrages par les entrepreneurs des constructeurs, ou par des véhicules de livraison des chantiers ou de déménagement ou pour couvrir le remboursement de la terre végétale qui aurait disparu, une somme de 400 euros sera consignée chez le notaire le jour de la vente, cette somme sera utilisée par la S.A.S. BESNIER AMENAGEMENT pour 1) faire exécuter les réparations ou les nettoyages des voies du chantier, si toutefois, les entreprises de l'acquéreur étaient défaillantes, malgré les mises en demeures qui seraient faites par courrier, par la S.A.S. BESNIER AMENAGEMENT à l'acquéreur ; 2) permettre d'acquérir la terre végétale de remplacement. Les sommes non utilisées seront restituées à l'acquéreur après réception définitive de l'ensemble des travaux, par la commune. Si ces sommes consignées s'avéraient insuffisantes, les acquéreurs s'engagent à supporter et régler les montants complémentaires.

Le Notaire reversera à chacun des propriétaires, à due concurrence, les sommes qui n'auraient pas été utilisées pour l'entretien et les réparations des ouvrages de voirie. Une comptabilité des travaux de répartition sera remise au Notaire par la S.A.S. BESNIER AMENAGEMENT ou le syndic directeur de l'association. Les sommes non utilisées seront restituées à l'acquéreur après la réception définitive, par la commune de chaque tranche de travaux.

Les entrepreneurs devront veiller notamment :

- à ne pas déposer de matériaux sur l'emprise des voies et des espaces communs, à ne pas brasser ou laisser tomber de mortier ou de béton sur les chaussées,
- à utiliser de préférence des toupies à béton équipées de tapis transporteur, de manière à ce que le véhicule puisse stationner sur la chaussée et ne manœuvre pas, évitant ainsi la détérioration des bords de chaussée,
- à utiliser de préférence une grue à un chargeur élévateur, dans le souci de détériorer le moins possible le sol de la parcelle et à ménager les voies et espaces publics,
- à ne rien déverser au réseau des eaux usées, et à ne déverser au réseau des eaux pluviales que des eaux ayant subi une décantation, de manière à ne pas entraîner de boues et de limons au réseau des eaux pluviales,
- à faire débarrasser les roues des camions et engins de chantier de la terre qu'elles pourraient déposer sur les chaussées et de nettoyer chaque jour la boue qui aurait pu y être transportée du fait du non respect des prescriptions ci-dessus énoncées ; à ne pas faire circuler d'engins chenillés sur les voies , et à ne pas poinçonner les revêtements de chaussées et de trottoirs par des charges importantes, telles que celles appliquées sous les béquilles de stabilité des grues, pelles mécaniques ou autres engins.

De manière à assurer la propreté de son chantier, l'acquéreur devra se faire réaliser un empiérement provisoire suffisamment épais pour supporter les charges des camions et engins de chantier, dans l'emprise du parking non clos (6 mètres par 5 mètres de profondeur ou de 3 mètres par 5 mètres de profondeur suivant le règlement graphique), entre la limite du domaine public ou collectif et la façade de la construction. Le parking non clos est la seule entrée autorisée sur la parcelle ; les

entrepreneurs devront l'utiliser à l'exclusion de tout autre accès.

En application du Document d'intervention, établi dans le cadre de la loi n°93-1418 du 31 décembre 1993 et des décrets n°94-1159 du 26 décembre 1994 et 95-543 du 4 mai 1995, l'entrepreneur devra clore son chantier. Les limites de la clôture ne devront pas excéder celles de la parcelle de l'acquéreur ; l'accès au chantier, d'une largeur de 6 m ou de 3 m suivant le règlement graphique devra être exactement situé à l'emplacement de l'accès définitif de la parcelle.

Ces prescriptions ne sont pas limitatives et ne peuvent en aucun cas dégager la responsabilité des propriétaires de parcelles ni de leurs entrepreneurs.

Les plantations réalisées sur les parcelles (en limites séparatives ou limites sur les voies et emprises publiques), dans le cadre des travaux d'aménagement de l'opération, devront être préservées et entretenues en conformité avec le plan des plantations et espaces vert joint en annexe au présent dossier.

Toutes ces obligations devront être répercutées par l'acquéreur auprès de ses constructeurs.

3 TITRE III - REGLES ET SERVITUDES D'INTERET GENERAL

3.01 ENTRETIEN DES ESPACES LIBRES

Sauf, le cas échéant, en ce qui concerne les espaces dits privatifs qui seront définis dans l'acte de cession, l'intégralité des espaces libres, à usage de parc, passages ou espace de jeux, seront remis à l'association syndicale libre des acquéreurs de parcelles qui devra en assurer l'entretien, ou à la Commune qui en assurera l'entretien, à compter de la date de l'intégration dans le Domaine communal.

Pour couvrir les frais que nécessite la création et constituer un avoir permettant le fonctionnement de l'association syndicale libre, il sera réclamé, au moment de la signature des contrats de vente, à titre de provision, à chaque acquéreur d'un lot, la somme de 100,00 Euros. L'association syndicale libre a pour objet l'acquisition, la gestion et l'entretien des terrains et équipements communs dans le

cas où la commune ne prendrait pas en charges ces derniers. Les sommes non utilisées seront restituées à l'acquéreur après la réception définitive par la commune des espaces communs de la ZAC.

3.02 ESPACES LIBRES - SERVITUDES

3.02.1 Les parties non construites des terrains qui font l'objet du titre II du présent cahier des charges de cession de terrain, sauf celles dites "parties privatives" expressément désignées dans l'acte de cession ou de location pour certains cas exceptionnels, sont affectées à usage de parc, de passage et groupées en un ensemble dont chaque partie servira à l'utilité de tous les autres fonds indistinctement.

- Elles seront susceptibles d'être classées dans le domaine communal ou, à défaut, deviendront propriété de l'association syndicale libre des acquéreurs de parcelles, de ce fait, les acquéreurs ou leurs ayant cause auront droit d'usage à titre de parc et de passage sur toutes les parties non construites de tous les terrains concernés.

Les allées pour la promenade et le repos, les parterres, pelouses et bassins ou décorations d'agrément qui seraient réalisés, seront à la disposition des propriétaires, co-propriétaires ou occupants de tous les immeubles construits sur lesdits fonds. Ils seront également à la disposition des invités des mêmes personnes, de leurs visiteurs et des gens à leur service. Si toutefois l'association syndicale était créée, celle-ci devra donner l'accès aux espaces communs de la ZAC, aux parcelles cadastrées section AE 16, AA 330 et AE 35.

3.02.2 Les affectations ci-dessus ont lieu à titre de servitude réciproque.

En conséquence, chacun des propriétaires de l'un des terrains ci-dessus définis sera réputé, par le seul fait de son acquisition, consentir et accepter la constitution de toute servitude active et passive aux effets ci-dessus.

Toutefois, les dispositions ci-dessus du présent article ne s'appliqueront pas aux zones "d'individuels".

3.02.3 L'acquéreur sera tenu de subir, sans indemnité, toutes les servitudes nécessitées par le passage sur son terrain et, éventuellement, dans les immeubles bâtis des canalisations publiques, d'eau, électricité, téléphone, éclairage public, égouts, etc

telles qu'elles seront réalisées, conformément au dossier de ZAC, par la S.A.S. BESNIER AMENAGEMENT, la Commune, les concessionnaires ou pour leur compte.

3.03 TENUE GENERALE

Il ne pourra être établi, sur les façades des bâtiments ni sur les terrains, rien qui puisse nuire à la propreté, au bon aspect, à la tranquillité et à la sécurité des habitants. Il ne pourra, notamment, être exécuté aucun travail sur les bâtiments ou sur les terrains qui en modifierait l'aspect ou la fonction, tels qu'ils ont été prévus dans la déclaration préalable ou le permis de construire.

Sauf cas prouvé de réception de mauvaise qualité des signaux télé, aucune antenne de radio-télévision extérieure ne sera admise ; les immeubles devront se doter d'antennes sous toiture.

Dans le cas d'antennes paraboliques, elles seront obligatoirement posées de manière à être le moins possible visibles de la voie publique.

Il est interdit à tout propriétaire ou locataire de louer pour publicité ou affichage ou d'employer soi-même, à cet effet, tout ou partie du terrain ou des constructions.

Chaque propriétaire devra respecter la destination de son terrain : espace vert, jardin, aménagement de loisir. Dès lors, il s'interdit toute exposition de linge, tout dépôt ou stationnement prolongé de caravane, camion, camping-cars etc... qui soit de nature à nuire au voisinage et à l'aspect général de la ZAC. De même toute citerne (fioul, gaz, etc...) devra être enterrée, toute citerne apparente étant interdite.

3.04 ASSURANCES

Tout acquéreur devra faire assurer les constructions élevées sur son terrain à une compagnie solvable et pour leur valeur réelle. La police devra contenir une clause d'assurance contre le recours des voisins.

Le présent article n'est pas applicable aux administrations qui sont habituellement leur propre assureur.

3.05 MODIFICATIONS

Les dispositions contenues dans le titre III du présent cahier des charges de cession de

terrain pourront être changées dans les conditions de majorité prévues par la loi sous la réserve que la majorité en superficie soit calculée, pour l'application du présent article, d'après le nombre de m² de plancher hors oeuvre nette que chaque propriétaire est autorisé à construire, conformément aux dispositions du cahier des charges de la Z.A.C., ou résultant de transfert de droits ou de sur-densité autorisée.

3.06 LITIGES - SUBROGATION

Les dispositions contenues dans le titre III du présent cahier des charges de cession de terrain feront loi tant entre la S.A.S. BESNIER AMENAGEMENT et l'acquéreur qu'entre les différents autres acquéreurs.

La S.A.S. BESNIER AMENAGEMENT subroge, en tant que de besoin, l'acquéreur dans tous ses droits ou actions, de façon que tout acquéreur puisse exiger des autres, l'exécution des conditions imposées par les dispositions en cause.

4 ANNEXE AU CAHIER DES CHARGES DE CESSION DE TERRAIN NOTICE DEFINISSANT LES LIMITES DES PRESTATIONS REALISEES PAR L'AMENAGEUR AU TITRE DES DIFFERENTS RESEAUX

4.01 SERVICE DE L'EAU

Les prestations de la S.A.S. BESNIER AMENAGEMENT s'arrêtent à la pose des canalisations dans les voiries principales et secondaires et au branchement de chaque parcelle, non compris la pose du citerneau. La pose du citerneau, la pose et la location du compteur et la réalisation de la liaison entre les sorties du citerneau de comptage et la construction sont à la charge de l'acquéreur des parcelles.

4.02 RESEAUX téléphone

Les prestations de la S.A.S. BESNIER AMENAGEMENT s'arrêtent à la pose du citerneau. La liaison « B » du branchement sera à la charge de l'acquéreur qui devra raccorder les fourreaux de la liaison « B » au citerneau posé par la S.A.S. BESNIER AMENAGEMENT.

4.03 E.U. & E.P.

Les prestations de la S.A.S. BESNIER AMENAGEMENT s'arrêtent à la fourniture et à la pose des réseaux généraux et à la partie des branchements situés à l'extérieur des parcelles privatives ainsi qu'à la pose des boîtes à passage direct sur les branchements EU, tous les autres travaux sont à la charge des acquéreurs, notamment la découpe de la cheminée PVC et la pose du tampon béton fonte fourni par l'aménageur.

4.04 ELECTRICITE

La prestation de la S.A.S. BESNIER AMENAGEMENT comprend tout le réseau haute tension et les transformateurs, les réseaux basse tension jusqu'aux coffrets de branchement de la parcelle. Les acquéreurs devront raccorder leur alimentation basse tension dans ces coffrets pour desservir leur construction, ils devront raccorder les fourreaux de liaison « B » sur ceux qui ont été posés par la S.A.S. BESNIER AMENAGEMENT en aval des coffrets de branchement.

4.05 ECLAIRAGES PUBLICS

La prestation de la S.A.S. BESNIER AMENAGEMENT comporte l'éclairage de toutes les voiries principales et secondaires, circulables par des automobiles ; l'éclairage des emprises privées, s'il y a lieu, est à la charge des acquéreurs.

4.06 VOIRIE

La prestation de la S.A.S. BESNIER AMENAGEMENT comporte toutes voiries principales et secondaires, avec circulations piétonnes et éventuellement, cyclables, tels que ces ouvrages sont définis aux plans et pièces écrites du dossier de Z.A.C. et à la convention d'aménagement.

Les voiries à l'intérieur des parcelles sont à la charge des acquéreurs, ainsi que leur raccordement sur les voiries principales et secondaires.

4.07 ESPACES VERTS

La plantation et l'aménagement de tous les espaces verts collectifs et publics à l'extérieur des parcelles privées, prévus dans le plan d'aménagement sont à la charge de la S.A.S. BESNIER AMENAGEMENT. Les compléments

de plantations à l'intérieur des lots vendus sont à la charge des acquéreurs.

Dès la réalisation de chaque tranche d'espaces verts dus par l'aménageur, leur conformité sera constatée par un représentant de la Commune.

L'acquéreur de la parcelle devra imposer à ses entrepreneurs de prendre toutes dispositions pour ne pas dégrader les plantations existantes. Les plantations détériorées devront être remplacées par des végétaux de même force et de même espèce. S'il s'agit d'arbres importants, ils seront remplacés par les plus forts sujets qu'il est possible de trouver sur le marché.

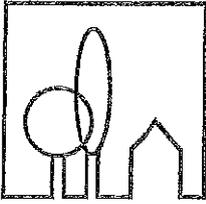
Le tableau synoptique annexé résume les limites des prestations de la S.A.S. BESNIER AMENAGEMENT.

4.08 TABLEAU DE REPARTITION DES PRESTATIONS

Nature des travaux	Prestations dues par l'aménageur	Prestations incombant aux acquéreurs de parcelles
Terrassement généraux	Tous les terrassements nécessaires pour la construction des voiries et des espaces communs , exclusivement dans leur emprise	Tous travaux de terrassement dans l'emprise des parcelles
Assainissement EU & EP	L'ensemble des réseaux et de leurs ouvrages annexes y compris la partie des branchements particuliers sous l'emprise des voiries et à 0,50m environ sous l'emprise de la parcelle	Les branchements sous l'emprise des parcelles privées raccordées sur la partie des branchements réalisés par l'aménageur.
Réseau d'eau potable et de défense contre l'incendie	L'ensemble du réseau, de ses raccordements aux réseaux existants, tous les ouvrages et appareils annexes, la partie des branchements particuliers compris entre la canalisation et l'emplacement du citerneau de comptage. Non compris la fourniture et pose du citerneau.	La partie du branchement constituant la liaison »B », ainsi que la fourniture et pose du citerneau destiné à recevoir le compteur.
Voiries	Toutes les chaussées, bordures et trottoirs allées piétonnes et tous aménagements hors l'emprise des parcelles privées	Tous les travaux sous le domaine des parcelles privées et notamment la démarcation en béton entre les domaines communs et privatif à l'entrée de la parcelle
Eclairage public	l'ensemble des réseaux et appareillages sous voies et espaces publics tels qu'ils sont figurés au plan du lotissement	Tous ouvrages sous l'emprise privative.
Plantations	Celles qui sont prévues sur les espaces communs et publics	Celles qui pourraient être imposées par le règlement ou ses annexes, à réaliser sur les parcelles privées
Électricité	L'ensemble des réseaux sous voies publiques et des coffrets de branchements non équipés	L'équipement des coffrets de branchement et la liaison « B »
Téléphone	L'ensemble des réseaux de fourreaux aiguillés et des chambres de tirage, des ouvrages annexes et en général de toutes les prestations sous le domaine public, compris regard de branchement sur parcelles.	Tous travaux et aménagement dans l'emprise de la parcelle privative et la liaison « B »
GAZ si le réseau public existe	L'ensemble des réseaux sous voies publiques et des coffrets de branchements non équipés	L'équipement des coffrets de branchement et la liaison « B »

COMMUNE DE NUAILLE							
ZAC de Guignefolle							
ANNEXE au C.C.C.T.							
Méthode d'évaluation des dégats occasionnés aux arbres par les travaux							
VALEUR DE L'ARBRE		(méthode de la ville de BESANCON)					
cette feuille a pour objet le calcul de la valeur des arbres en fonction de leur espèce de leur valeur esthétique , de leur état sanitaire , de leur situation et de leur dimension							
Indice des espèces		indice suivant la valeur esthétique et l'état sanitaire		indice de dimension : la dimension des arbres est donnée par le circonférence à 1 m au dessus du sol)			
espèce	Valeur (€)	désignation	indice	dimensions	indice	dimensions	indice
chêne rouge	3,70	sain,vigoureux solitaire remarquable	10	10 à 14	0,5	260	23
bouleaux	4,57	sain,vigoureux en groupe de 2 à 5 remarquable	9	15 à 22	0,8	280	24
frênes	3,84	sain,vigoureux en groupe ou en alignement	8	23 à 30	1	300	25
tilleuls	2,82	sain , végétation moyenne , solitaire	7	40	1,4	320	26
séquoia & cyprès	2,91	sain , végétation moyenne , en groupe de 2 à 5	6	50	2	340	27
chêne frinnetto	4,12	sain,végétation moyenne en groupe ou en alignement	5	60	2,8	360	28
tilleul argenté	3,13	peu vigoureux , agé , solitaire	4	70	3,8	380	29
sophora japonica	3,54	peu vigoureux , en groupe ou mal formé	3	80	5	400	30
platanes	2,50	sans vigueur , malade	2	90	6,4	420	31
pins	3,75	arbre de peu de valeur	1	100	8	440	32
liquidambars	4,27			110	9,5	460	33
charmes fastigés	4,89			120	11	480	34
érables platanoïdes	2,55			130	12,5	500	35
marronniers blancs	4,16	indice de situation		140	14	600	40
sauies pleureurs	2,71			150	15	700	45
taxodium	1,77			160	16	800	50
aulnes cordata	1,83	désignation	indice	170	17	900	55
marronnier rouge	5,83			180	18	1000	60
chênes verts	3,32			190	19	1100	65
liriodendrons	5,11	en centre-ville	10	200	20	1200	70
catalpa	4,38	en agglomération	8	220	21	1300	75
peupliers	3,23	en zone rurale	6	240	22	1400	80
					indice esth sani	indice situation	indice dimensionnel
			Valeur h TVA	indice esp			
			2 904,34 €	3,70	7	8	14
exemple		chêne de 1,40m de circonférence					

BESNIER
aménagement

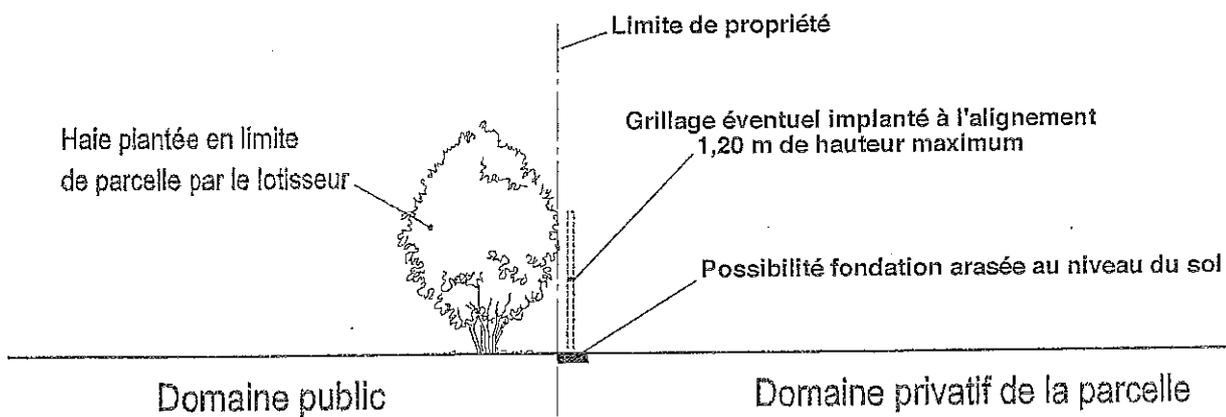


COMMUNE DE NUAILLE

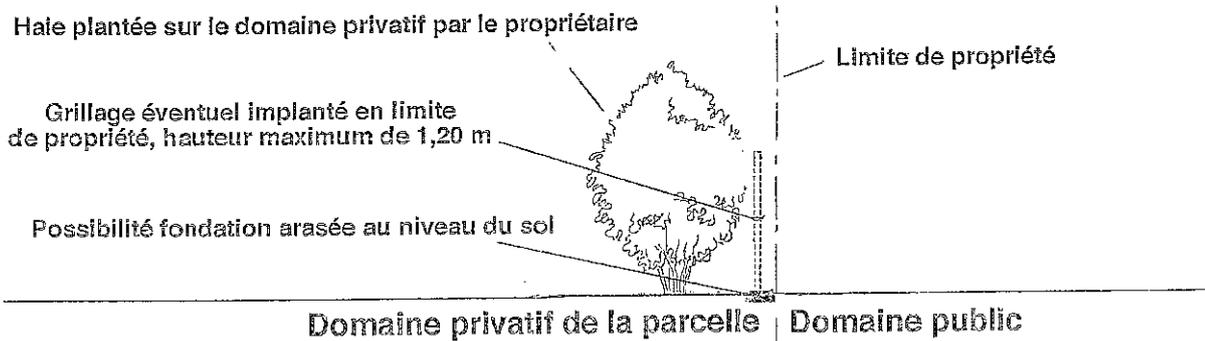
"ZAC DE GUIGNEFOLLE"

PRINCIPES D'IMPLANTATION DE CLOTURES

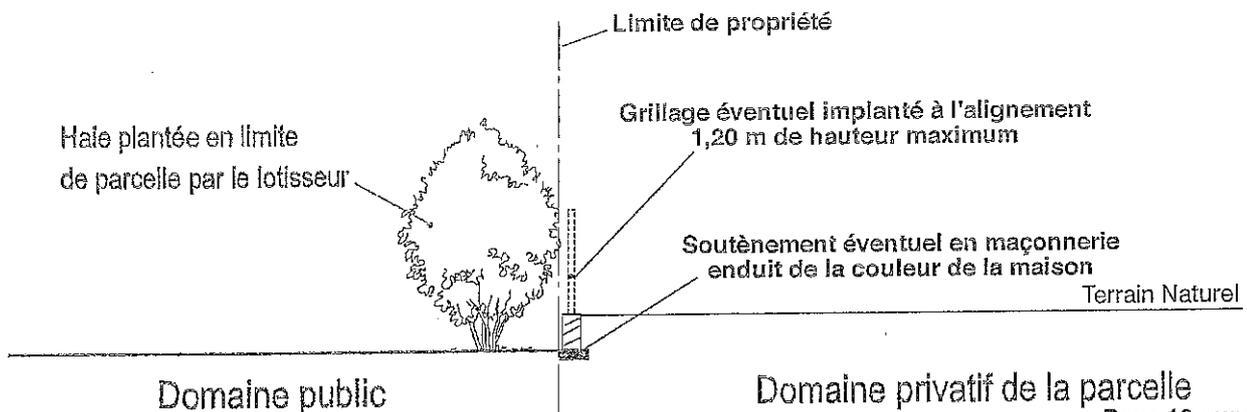
1er Cas : Haie plantée sur le domaine public par le lotisseur

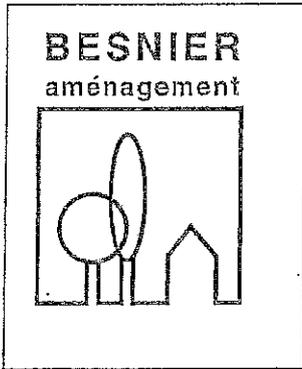


2ème Cas : Haie plantée sur le domaine privatif par l'acquéreur



3ème Cas : Haie plantée sur le domaine public par le lotisseur



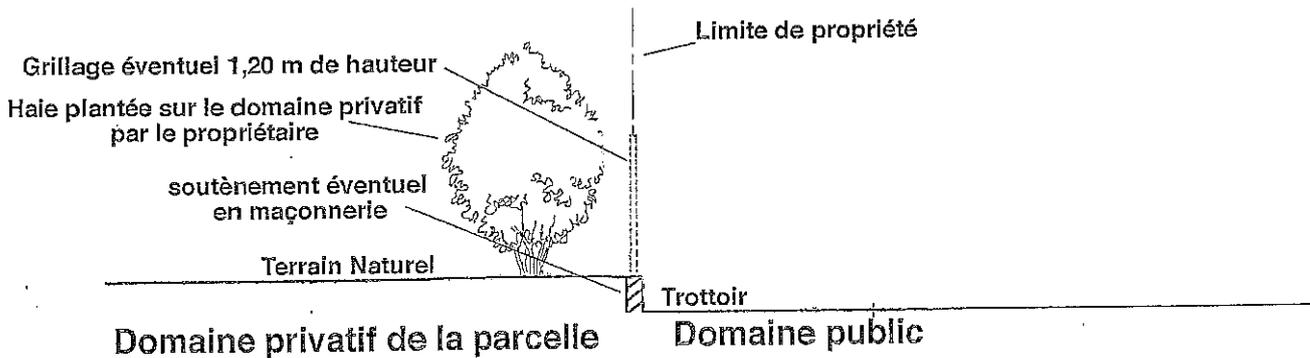


COMMUNE DE NUAILLE

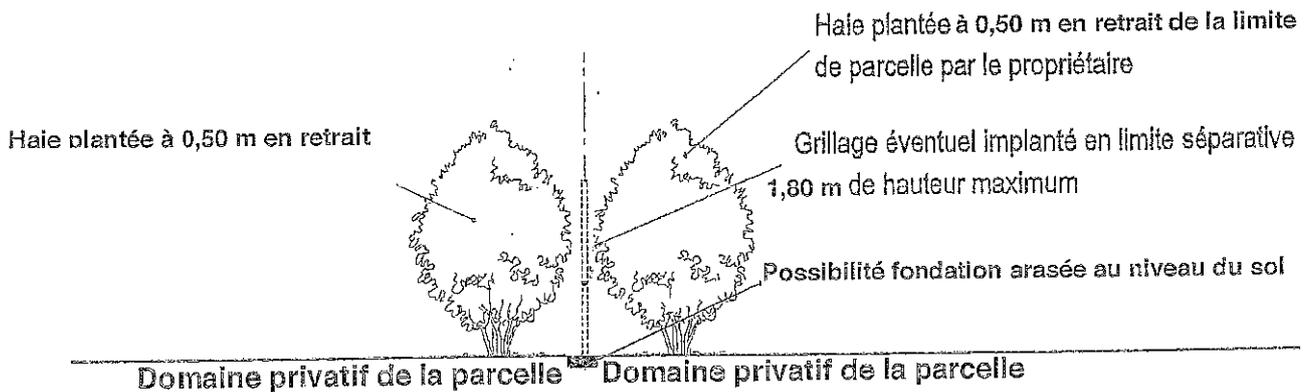
"ZAC DE GUIGNEFOLLE"

PRINCIPES D'IMPLANTATION DE CLOTURES

4ème Cas : Haie plantée sur le domaine privatif par l'acquéreur

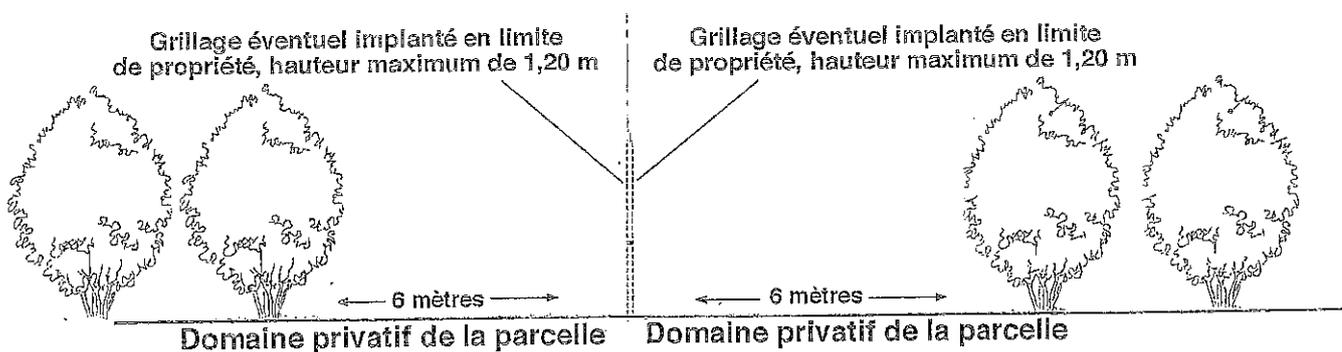


5ème Cas : Haies plantées en limite séparative en arrière des habitations et fond de parcelles

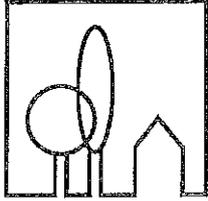


Nota : pour favoriser l'intimité des constructions accolées en limite séparative, un dispositif de mur ou claustra bois de 1,80 m de hauteur maximum peut être édifié sur une profondeur de 5 m à compter de l'arrière de la construction principale.

6ème Cas : Clôture en limite séparative au droit de l'accès des parcelles, à l'avant des habitations : parkings du midi



BESNIER
aménagement



COMMUNE DE NUAILLE
"ZAC DE GUIGNEFOLLE"
PRINCIPES DE HAIES VIVES

ARBUSTES CHAMPETRES ADAPTES A LA TAILLE

CADUCS

Charme
Erable champêtre
Noisetier
Genêt d'Espagne
Amélanchier
Lilas

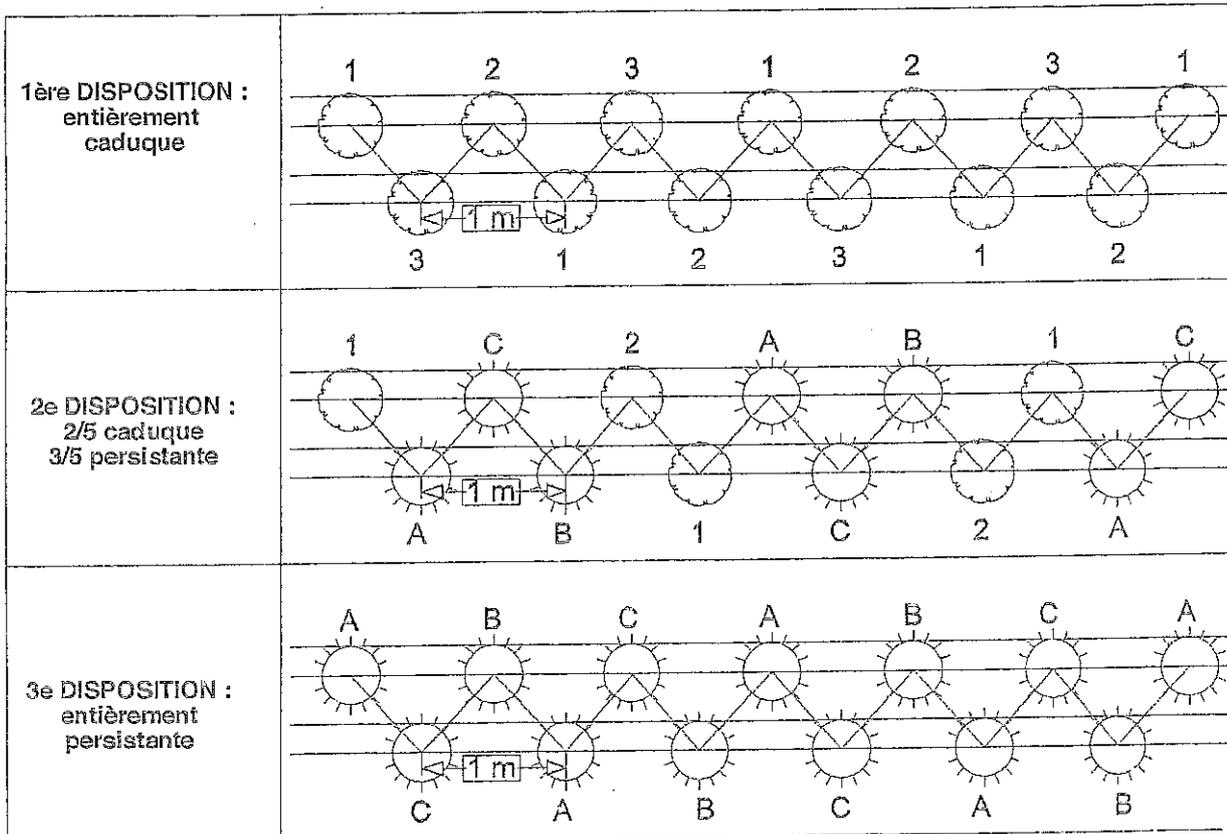
Carpinus Betulus
Acer Campestre
Corylus Avellana
Spartium Juncœum
Amelanchier
Syringa Vulgaris

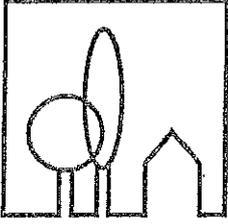
PERSISTANTS

Troène commun
Fusain d'Europe
Laurier tin
Laurier du portugal
Houx
Crataegus

Ligustrum Vulgare
Euonymus Europæus
Viburnum Tinus
Prunus Lusitana
Ilex Aquilicium
Crataegus PaulScartel

DISPOSITIONS DE PRINCIPE



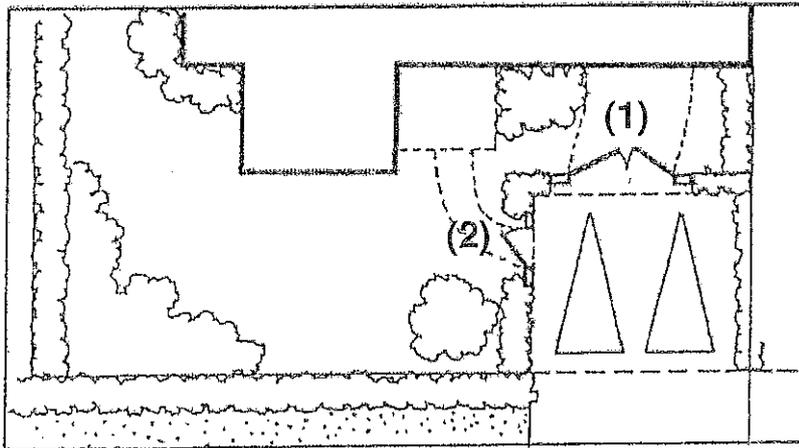


COMMUNE DE NUAILLE

"ZAC DE GUIGNEFOLLE"

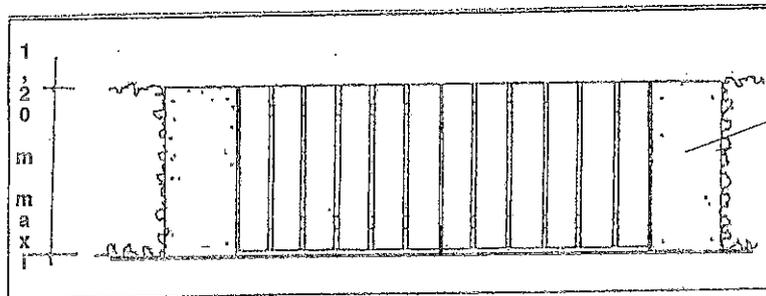
ACCES PARCELLES
TYPES DE PORTAILS ET PORTILLONS

ACCES PARCELLES

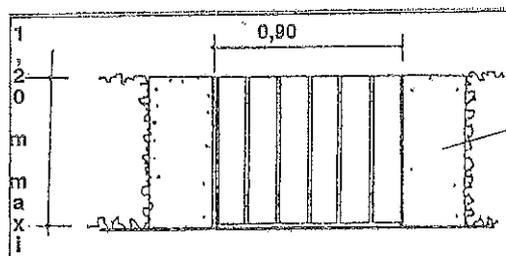


Accès parcelle obligatoire (largeur 6mx5m)
Si portail : implantation en retrait de 5m

PORTAILS (1)



PORTILLONS (2)



COMMUNE DE NUAILLE

Z.A.C. DE GUIGNEFOLLE

DOSSIER DE REALISATION

PROGRAMME GLOBAL DEFINITIF DE CONSTRUCTION

CALCUL DE LA SURFACE HORS-OEUVRE NETTE

La S.H.O.N. globale est de 20 000 m². Elle se répartit de la façon suivante :

1 - Ilots :

- Îlot A : 960 m²
- Îlot B : 520 m²
- Îlot C : 480 m²
- Îlot D : 480 m²

Soit au total une S.H.O.N. de 2 440 m².

2 - Parcelles individuelles :

- Lots 1 à 89 : 180 m² par lot.

Soit au total une S.H.O.N. de 16 020 m².

Le solde de 1 540 m² étant conservé en réserve d'attribution.

DEPARTEMENT DE MAINE ET LOIRE



REÇU LE

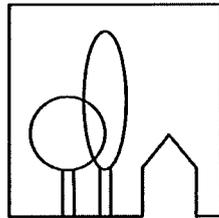
11 JUIL. 2016

SOUS-PREFECTURE
DE CHOLET

COMMUNE DE NUAILLE

Z. A. C. de GUIGNEFOLLE

BESNIER
aménagement



Le Maire,
Marc MAUPPIN

DOSSIER DE REALISATION

**CAHIER DES CHARGES
ARCHITECTURALES**

ATELIER D'URBANISME ET D'ARCHITECTURE – J.CHEVALIER
32, rue Clémence Royer – 44100 NANTES – Tél. 02.51.84.11.68

DATE : SEPTEMBRE 2009
MODIFIE : JUILLET 2016

Commune de NUAILLE

ZAC de "GUIGNEFOLLE"

CAHIER DES CHARGES ARCHITECTURALES

PRISE EN COMPTE DES CARACTERISTIQUES DU TERRAIN

Chacune des parcelles présente des caractéristiques spécifiques qui doivent être prises en compte impérativement dès le début des études du projet : forme du lot, topographie, orientation, disposition par rapport aux voies et aux espaces publics.

Ces données constituent le point de départ de l'étude architecturale du projet de construction qui doit **s'adapter aux caractéristiques du terrain et non l'inverse.**

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Elle devra tenir compte des **caractéristiques particulières de chaque terrain** (façade en contrehaut ou en contrebas de la voie, orientation nord ou sud, parcelle d'angle, etc...), ainsi que de l'implantation des constructions des parcelles mitoyennes.

Le volume principal des constructions sera développé à l'intérieur des emprises délimitées sur le document graphique d'implantation. Les annexes non accolées et aménagements extérieurs (terrasses, préaux, piscines, ...) peuvent être implantés à l'extérieur de ces emprises.

En complément, l'implantation des constructions édifiées sur les îlots A -B- C- D doit respecter une **cohérence d'alignement et de continuité architecturale.**

Le découpage interne de ces îlots est schématisé par des lignes pointillées indicatives figurant le principe prévu pour leur division.

ASPECT EXTERIEUR

Dans le respect des règles du document d'urbanisme communal, les constructions devront justifier d'une cohérence d'ensemble avec les projets voisins et tenir compte des dispositions suivantes :

- Adaptation au terrain

Les constructions doivent s'adapter au terrain existant de manière à **assurer des accès de niveau en façade avant ou arrière.** Compte-tenu de la pente, ceci peut imposer des décrochements intérieurs.

Les aménagements extérieurs nécessaires pour compenser une différence de niveau devront être étudiés avec de simples emmarchements, ou jeux de terrasses successifs avec murets bas, de manière à **éviter tout effet artificiel de remblais ou de déblais.**

- Volumétrie

De manière générale, les volumes devront s'apparenter à ceux des maisons rurales, qui se composent d'un volume de base simple et allongé auquel sont venus s'accoler au fur et à mesure des besoins d'autres volumes élémentaires, simplement adossés en pignon ou en façade, sans imbrications complexes.

Un rapport harmonieux entre les toitures et les façades devra être assuré, en évitant les effets monotones d'égalité ou à l'inverse les effets de disproportion gênants.

Des transitions seront recherchées en cas de décrochement des volumes, en préservant des continuités, en façade ou en toiture.

Les volumes à étage doivent préserver au moins partiellement des continuités verticales de façades sur les deux niveaux. Les retraits de la façade d'étage dissociant totalement volume haut et partie basse par un bandeau de tuile sont à exclure.

Les constructions localisées près d'une limite comportant des haies arborées, existantes ou à créer, devront conserver sur cette limite un gabarit adapté au volume de la végétation.

Les volumes jumelés en limite séparative auront des dimensions et une implantation permettant de limiter au maximum pour chaque bâtiment la surface de pignon restant libre.

- Façades

Les façades doivent présenter **une animation suffisante** par les détails et matériaux de modénature (linteaux, appuis, encadrements, garde-corps,...) **et la couleur** des portes et fenêtres : à défaut, celles-ci seront dotées de volets battants de couleur.

Les enduits seront de type rustique, à finition lavée ou grattée fin, de la teinte des enduits traditionnels à chaux et sable. Les bardages bois pourront être utilisés de manière partielle, en panneaux participant à l'animation des façades.

Par souci de cohérence avec les autres constructions, une peinture de ton enduit sera exigée pour les bardages dont la surface est dominante.

- Pignons et façades d'angle

Les constructions localisées en angle de deux voies ou d'un espace public, feront l'objet d'une recherche particulière de composition d'ensemble des différentes façades.

Les pignons vus depuis les voies seront de largeur restreinte.

- Toitures

Les couvertures des constructions principales seront réalisées en tuiles demi-ronde en terre cuite en usage dans la région, de teinte rouge ocré nuancé. La pente doit être comprise entre 16° et 26° (28,7 % à 48,8 %), et identique à celle de la construction mitoyenne à laquelle elle s'accôle. Les gouttières pendantes demi-rondes sont interdites.

Conformément aux dispositions du PLU, il peut être dérogé à ces règles concernant les toitures :

- pour des constructions bioclimatiques ou recourant à des énergies renouvelables nécessitant des types de toiture différents,
- pour des vérandas, piscines et parties de toitures traitées en toitures-terrasse.

Les dispositifs mis en œuvre devront être intégrés de manière harmonieuse à la construction.

Lucarnes et châssis de toit

Les lucarnes et les châssis de toit s'adaptent mal à la couverture tuile.

Cependant il peut être envisagé des frontons permettant l'organisation de percements de faible largeur en partie haute de la façade, et d'éclairer éventuellement des volumes sous comble.

Cette animation ponctuelle de la toiture n'est admise que si elle respecte l'ordonnancement et le rythme des façades.

Panneaux solaires

Les capteurs seront constitués de modules à faible largeur, posés en longueur dans le sens de la pente et intégrés dans l'épaisseur de la couverture. Ils seront regroupés en panneau et calés en rive de toiture sous forme de verrière ou panneau vitré intégré au volume construit.

La pose de capteurs en faible surface peut également être réalisée en couverture d'annexe (appentis), de véranda ou en pose inclinée en partie basse d'un mur (aspect de châssis).

- Percements

L'ensemble des percements doit faire l'objet d'une composition d'ensemble en façade, tant pour leur localisation que pour leurs proportions respectives.

Les proportions des baies seront assez nettement plus hautes que larges.

Des baies de grande largeur pourront toutefois être envisagées si elles sont composées dans un panneau de façade permettant d'assurer leur intégration et si elles ne créent pas un déséquilibre avec des baies d'étage.

La largeur des portails de garage devra être limitée à 3 m. Les doubles portails ne pourront être autorisés que dans les façades basses, sous la ligne d'égout du toit.

Les portails de hauteur supérieure à 2,50 m ne pourront être autorisés que si leur intégration dans la façade et le volume de la construction est étudiée pour minimiser leur impact visuel.

- Annexes

Les annexes visibles depuis les espaces publics devront être composées avec la construction principale et réalisées avec des matériaux de même nature et aspect.

Leur couverture sera en tuile, identique à celle de la construction principale.

Des annexes en bois traité de teinte foncée pourront être édifiées dans les parties non visibles des espaces publics, à condition d'être intégrées dans une masse végétale.

Le volume des annexes non accolées à la construction principale sera limité aux dimensions suivantes : surface 15 m², hauteur à l'égout 2,20 m, hauteur au faîtage 3 m.

Il n'est autorisé qu'une construction annexe non accolée à la construction principale par logement, obligatoirement implantée sur la limite repérée au règlement graphique.

Sur les îlots A-B-C-D, leur localisation sera précisée dans le projet (lots libres ou opération groupée).

- Vérandas

Elles seront composées avec le volume de la maison, en continuité de la pente du toit ou sous forme de verrière ou panneau vitré intégré au volume construit.

Le projet de véranda doit donc être prévu dès l'origine dans la volumétrie de la construction principale.

- Clôtures

Afin de renforcer le caractère végétal des aménagements, les clôtures, tant sur les voies et emprises publiques que sur les limites séparatives et retours des stationnements non clos, seront constituées par **une haie vive dense** réalisée à partir d'un mélange d'au moins 3 essences diverses d'arbustes feuillus non persistants ou persistants (voir liste en annexe n°1).

Les haies de conifères (thuyas, ifs, cupressus et autres hybrides,...) ou de feuillus d'une seule espèce (laurier palme, cotoneaster, pyracanthas,...) sont notamment interdites.

Cette haie pourra éventuellement être doublée par un grillage ou un muret en parpaing enduit sur les deux faces de la couleur de l'habitation d'une hauteur maximum de 0,70 m, l'ensemble devant respecter une hauteur maximum de 1,20 m sur les voies et 1,80 m sur les autres emprises publiques ou en limites séparatives.

Afin de favoriser l'intimité des constructions accolées en limite séparative, un dispositif de mur ou de claustras bois de 1,80 m de hauteur maximum peut être édifié sur une profondeur de 5 m à compter de l'arrière de la construction principale.

Les portails, portillons et piliers éventuels seront d'un dessin simple, de teintes et matériaux s'harmonisant avec la végétation. Les teintes blanches sont notamment exclues.

Un point localise au document graphique la position du portillon arrière de certains lots.

Un plan détaillé précisant les essences végétales, la nature et l'implantation des éléments de clôture, en périphérie de la parcelle et des places de stationnement, sera obligatoirement joint au projet de la construction principale.

- Espaces libres, plantations

Les arbres existants sur les parcelles devront être préservés. Cette protection inclut également les plantations réalisées sur les parcelles et espaces publics dans le cadre de l'aménagement paysager de la ZAC.

Dans l'intérieur du périmètre visé par le présent cahier des charges, aucune distance n'est imposée pour les plantations d'arbres qui peuvent avoir lieu sur les limites des parcelles. Cette disposition réglementaire particulière se substitue de droit aux règles supplétives prévues à l'article 671 du Code Civil.

Les bandes arborées figurées au plan de composition en limites séparatives et fonds de parcelles seront plantées de haies bocagères composées d'arbres et arbustes en mélange de plusieurs espèces de feuillus, non persistants ou persistants (voir liste en annexe n°1).

- Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions nouvelles doit être assuré suivant les dispositions ci-après :

Lots individuels :

1 - Il doit être réalisé au moins 3 places de stationnement par logement.

2 - Les 3 places de stationnement sont obligatoirement réalisées :

- pour au moins deux d'entre elles sur l'emplacement non clos de 6 m x 5 m figuré au plan de composition et donnant directement sur le domaine public.
- la troisième étant intégrée dans le volume de la construction principale et réalisée simultanément avec la construction principale.

Ilots A - B - C - D :

1 - Il doit être aménagé 2 places minimum par logement, réalisées pour une d'entre elles sur l'emplacement non clos de 3 m x 5 m donnant directement sur le domaine public, la deuxième étant intégrée dans le volume de la construction principale et réalisée simultanément avec la construction principale.

2 - Conformément aux dispositions de l'article L123-1-3 du code de l'urbanisme, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

**LISTE DES PRINCIPALES ESSENCES LOCALES ET RUSTIQUES
préconisées**

Cette liste, donnée pour information, ne revêt pas un caractère limitatif. Il est simplement demandé que les haies privatives en périphérie des lots soient prioritairement et majoritairement composées avec les essences citées, sans pour autant exclure les autres plantes et arbustes décoratifs que l'on réservera plutôt pour l'intérieur du jardin.

Les plantations seront toujours composées d'arbres ou d'arbustes en mélange de plusieurs espèces de feuillus, non persistants ou persistants.

ARBUSTES ET ARBRISSEAUX - Essences communes :

Ajonc d'Europe, Argousier, Arroche, Aubépine, Bourdaine, Bruyères, Buis, Charme, Cognassier, Cornouiller sanguin, Eglantier, Fusain d'Europe, Genêt à balai, Houx, Laureau, Laurier sauce, Laurier-tin, Lilas commun, Noisetier commun, Olivier de Bohème, Poiriers, Pommiers, Pruniers, Prunellier, Saule roux, Saule cendré, Saule à oreillettes, Saule rampant, Seringa, Sureau noir, Tamaris d'Angleterre, troène commun, Viorne Obier.

ARBRES - Essences communes :

Aulne glutineux, Bouleau verruqueux, Bouleau pubescent, Châtaignier commun, Chêne pédonculé, Chêne vert, Cormier, Erable champêtre, Frêne élevé, Merisier, Orme champêtre, Peuplier tremble, Robinier, Saule blanc.

ARBRES - Autres essences :

Alisier torminal, Arbousier, Chêne Tauzin, Chêne Sessile, Figuier, Frêne à feuilles étroites, Hêtre, Marronnier, Néflier, Noyer commun, Sorbier des oiseaux, Tilleul à grandes feuilles, Tilleul à petites feuilles

LIANES :

Bryone dioïque, Lierre, Chèvrefeuille, Clématite, Houblon, Vigne, Vigne vierge.

ESSENCES A PROSCRIRE !!!

Les Laurier-palme, Thuya, ou bien encore Cyprès (et autres hybrides), sont proscrits pour diverses raisons :

- ces essences assèchent les sols situés à leur pied, et rendent impossible toute autre culture,
- elles sont sensibles aux maladies et aux parasites, et alors, c'est toute la haie qui est condamnée,
- elles nécessitent des tailles constantes (3 fois par an) pour maintenir une hauteur acceptable,
- elles ne sont pas favorables à la faune et ne donnent jamais de fleur,
- ce type de haie produit un paysage monotone et identique en toute saison, sans lien avec les variations des paysages de la région.

LEGENDE DU DOCUMENT GRAPHIQUE

LEGENDE

