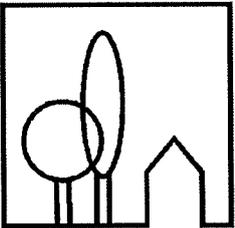


BESNIER
aménagement

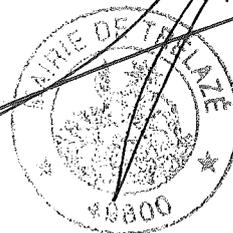


COMMUNE DE TRELAZE

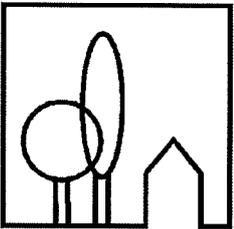
« ZAC DE LA QUANTINIÈRE » - TRANCHE 5

CAHIER DES CHARGES

05/04/2016



BESNIER
aménagement



PARTIE 1

CESSION DE TERRAINS

05/04/2016

SOMMAIRE

0 PREAMBULE.....	4
0.01 Dispositions générales.....	4
0.02 Division des terrains.....	5
1 TITRE I.....	5
1.01 Objet de la cession	5
1.02 Délais d'exécution	5
1.03 Prolongation éventuelle des délais.....	6
1.04 Sanctions à l'égard des acquéreurs	6
1.05 Vente - morcellement des terrains cédés.....	6
1.06 Nullité	7
2 TITRE II - TERRAINS CEDES	7
2.01 Dossier de ZAC	7
2.02 Bornage - Clôtures.....	7
2.03 Desserte de terrains cédés	8
2.04 Plantations.....	8
2.05 Branchements et canalisations	8
2.06 Aires de stationnements	9
2.07 Etablissement des projets - Coordination des travaux.....	10
2.08 Respect du nivellement des parcelles.....	11
2.09 Clôtures sur voies et espaces communs	11
2.10 Implantation des constructions.....	11
2.11 Exécution des travaux par les entrepreneurs des acquéreurs.....	12
3 TITRE III - REGLES ET SERVITUDES D'INTERET GENERAL.....	15
3.01 Entretien des équipements et espaces communs	15
3.02 Servitudes.....	15
3.03 Tenue générale	15
3.04 Assurances.....	16
3.05 Litiges – Subrogation	16
4 REGLES ANNEXES :.....	16
4.01 Service de l'eau.....	16
4.02 Electricité	16
4.03 Réseaux téléphone	17
4.04 E.U. - E.P.	17
4.05 Eclairage public.....	18
4.06 Voirie	18
4.07 Espaces verts	18
4.08 Distribution du gaz (si le réseau existe)	18
4.09 Collecte des déchets ménagers	18
4.10 Tableau de répartition des prestations.....	20
Principes de haies vives	24

0 PREAMBULE

0.01 Dispositions générales

Le présent Cahier des Charges de Cession de Terrains 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.

0.01.1 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.

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 un traité de concession d'aménagement avec une commune, et lorsqu'il est mis fin à ce traité 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 « 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 ou plusieurs acquéreurs.

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 (voir paragraphe 1.05).

Les bâtiments devront être édifiés conformément aux dispositions du règlement du Document d'Urbanisme de la commune, des prescriptions du dossier de réalisation de la ZAC, des prescriptions du cahier des charges (cahier des charges de cession de terrains et prescriptions techniques, urbanistiques, architecturales...) et du Traité de Concession d'aménagement et de ses éventuels avenants.

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

chambres d'hôtes et des chambres à louer. Les lots à usage d'habitation individuelle pourront recevoir une affectation de bureaux ou d'activités libérales, sous réserve que le nombre de parkings affectés aux locaux concernés soient conformes aux règlements en vigueur et que les activités exercées ne présentent aucune nuisance.

Les constructions sur les îlots réservés à la construction d'immeubles ou d'habitat intermédiaire seront principalement réservés à l'habitation, mais pourront aussi recevoir une affectation de bureaux ou d'activités libérales, sous réserve que le nombre de parking affectés aux locaux concernés soient conformes aux règlements en vigueur et que les activités exercées ne présentent aucune nuisance.

La surface de plancher développée hors œuvre nette (S.H.O.N.) des locaux que l'acquéreur est autorisé à construire est précisée dans l'acte de cession.

1.02 Délais d'exécution

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 pour les constructions individuelles, et dans un délai de deux mois pour les constructions d'immeubles, de pavillons groupés ou d'habitat intermédiaire, 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 36 mois à compter de la signature de l'acte notarié authentique, pour ce qui concerne l'habitat individuel ou intermédiaire.

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, notamment en ce qui concerne l'habitat collectif. L'aménageur 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 éventuelle des délais

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 à l'égard des acquéreurs

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, obtenir soit des dommages et intérêts, soit 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 et îlots, 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 de l'article 1.02.

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 Référé.

1.05 Vente - morcellement des terrains cédés

Les terrains ou îlots, ne pourront être cédés par l'acquéreur qu'après réalisation des constructions prévues au programme visé à l'article 1.01 ci-dessus, sauf dérogation expresse donnée par l'aménageur concessionnaire.

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 à l'avance, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

La S.A.S. BESNIER AMENAGEMENT pourra :

- Soit exiger que le terrain ou îlot lui soit rétrocédé où soit rétrocédé à un tiers désigné ou agréé par elle et la commune.
- Soit donner son accord à la cession du terrain ou de l'îlot.

A défaut de réponse dans un délai de deux mois à compter de la notification faite à la S.A.S. BESNIER AMENAGEMENT, son silence vaudra acceptation de la cession à un tiers.

En cas de rétrocession à la S.A.S. BESNIER AMENAGEMENT, le prix de rétrocession sera calculé sur le prix de vente avec une réduction de 10 %.

Si une partie des constructions a été réalisée sur ledit terrain ou îlot, l'acquéreur ne pourra diviser le terrain ou îlot qu'après autorisation du morcellement selon la réglementation en vigueur et l'agrément de la S.A.S. BESNIER AMENAGEMENT et de la commune, dans la forme et délais ci-dessus indiqués.

Tout acquéreur d'une partie de terrain non encore utilisée et ayant fait l'objet d'une division autorisée, sera tenu de réaliser et d'achever les travaux de construction conformément au projet ayant reçu l'agrément de la S.A.S. BESNIER AMENAGEMENT et de la commune.

La S.A.S. BESNIER AMENAGEMENT pourra exiger que la partie de terrain non construite, après division autorisée, lui soit rétrocédée.

En cas de rétrocession à la S.A.S. BESNIER AMENAGEMENT, le prix de rétrocession sera calculé sur le prix de vente réduit proportionnellement à la surface cédée, avec une réduction de 10%.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables en cas de mise en co-propriété des locaux dans les termes de la Loi n° 65-558 du 10-07-1965, fixant le statut de la copropriété, 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 n'est autorisé que dans le cadre d'un projet d'ensemble qui aurait reçu l'accord de l'urbaniste de la ZAC, de la commune et de la S.A.S. BESNIER AMENAGEMENT.

Tant que l'aménageur n'aura pas terminé les travaux de viabilité de la zone d'aménagement, et que la réception définitive n'aura pas été prononcée :

- Toutes les mutations de constructions individuelles devront être notifiées à l'aménageur par les soins du notaire rédacteur de la revente qui devra faire connaître les noms, prénoms et adresses du ou des acquéreurs.

- Pour l'habitat collectif, et les constructions tertiaire, il sera communiqué à l'aménageur, le nom et l'adresse du syndic provisoire et définitif lors de la mise en place de la copropriété.

Les dispositions du présent article seront rappelées dans tout acte de vente et/ou ses annexes.

1.06 Nullité

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.

2 TITRE II - TERRAINS CEDES

Les prescriptions du présent Titre complètent celles :

- Du document d'urbanisme en vigueur sur la commune.

- Des prescriptions techniques, urbanistiques, architecturales.

2.01 Dossier de ZAC

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 du fait des modifications que l'administration apporterait à ce dernier, quelle que soit leur date.

2.02 Bornage - Clôtures

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 plantera sa clôture sur sa parcelle, en limite de propriété.

2.03 Desserte de terrains cédés

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 de la limite de propriété inférieure à celle définie à l'article 672 du Code civil, seront conservés en l'état quelle que soit leur ancienneté. Le présent document constituant règlement particulier en la matière.

Il en sera de même des plantations réalisées par la S.A.S. BESNIER AMENAGEMENT, sur les parties communes, en application du plan espaces verts qui sera validé par le conseil municipal, qui s'imposeront aux 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.

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

Toute indemnité de branchement à l'égout et toute taxe susceptibles d'être réclamées à l'acquéreur par la collectivité, ou tout autre service public, sera réglée par ce dernier sans qu'il puisse se retourner contre l'aménageur.

Pour celles des constructions édifiées à l'alignement disposant ou non de parkings enterrés, les dispositions particulières qui devront être prises en raison des fouilles et de construction de murs, seront consignés au compromis ou à la promesse de vente.

2.05.1 Electricité - Téléphone

Les branchements sont amenés en limite de parcelles ou îlots, il appartient à l'acquéreur, après avoir souscrit son abonnement auprès des concessionnaires, de faire réaliser par son entrepreneur, la liaison entre le branchement posé par l'aménageur et la construction.

Des dispositions particulières pourront être prescrites dans le cadre de collectif ou de constructions groupées, tertiaire ou autres.

2.05.2 Eau potable

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

2.05.3 Branchement aux réseaux des eaux usées

Les branchements de l'immeuble au réseau public des eaux usées est réalisé jusqu'aux limites suivantes :

- **Constructions individuelles :**

Sur extrémité tamponnée à un mètre environ à l'intérieur de la propriété ; l'extrémité de la canalisation de branchement étant repérée, sur le terrain par une planche fichée dans le sol à son extrémité.

- Constructions à l'alignement :

Sur extrémité tamponnée à 2 m environ en avant de l'alignement, à l'extérieur de la propriété le repérage étant comme ci-dessus.

Le raccordement entre l'extrémité du branchement réalisé par l'aménageur et l'alignement de la construction achevée, sera fait par l'entreprise de l'acquéreur, sous le contrôle du service de l'eau et de l'assainissement d'ANGERS LOIRE METROPOLE, qui aura dû être averti par l'acquéreur, avant la réalisation de ce raccordement de branchement, afin qu'ANGERS LOIRE METROPOLE, puisse s'assurer de la conformité des travaux aux règlements en vigueur.

2.05.4 Branchements aux réseaux des eaux pluviales :

De manière à participer à la qualité de l'aménagement, les eaux pluviales sont collectées par des noues végétalisées. Les concepteurs ont souhaité que leur profondeur soit la plus faible possible, afin qu'elle s'intègre parfaitement aux espaces verts.

Il découle de ce parti que :

1° - Les branchements des eaux pluviales de la totalité des constructions individuelles, intermédiaires et collectives sont raccordées, aux noues par des caniveaux paysagers qui devront être positionnés comme indiqué sur les plans. Ces branchements sont à la charge des acquéreurs (exemples de caniveaux : voir le cahier des prescriptions techniques urbanistiques et architecturales – Pages 10 et 11).

Les raccordements pluviaux sont donc exclusivement réalisés en surface, pour les collectifs et habitats intermédiaires, tertiaires ou autres. Pour les pavillons ils pourront être réalisés soit en surface, soit par des canalisations faiblement enterrées dont l'exutoire au raccordement du domaine public devront respecter les cotes de fil d'eau indiquées au plan d'exécution.

2.06 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 conforme au règlement graphique.

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.

Pour les constructions de pavillons individuels ou groupés :

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.

Il doit être réalisé au moins deux places de stationnement par logement. La largeur de l'accès à la parcelle sera de trois mètres cinquante. Deux places seront utilisables en permanence. Chaque aire de stationnement devra avoir une largeur de 3,5 mètres et une profondeur de 5 mètres minimum, la place de stationnement ouverte sur la voie publique devant avoir obligatoirement une profondeur de 5 mètres.

Une place de stationnement devra être intégrée au volume de la construction principale, ou en annexe à l'emplacement spécifié au règlement graphique.

Aucun portail ne pourra être installé qui les séparerait de la voie de desserte de la parcelle.

2.06.1 Revêtement du sol et aires de stationnement

Le revêtement du sol des aires de stationnement sera aussi peu imperméable que possible.

Pour autant tout revêtement qui entraînerait des sables ou gravillons sur les trottoirs ou la voie publique est interdit.

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

2.06.2 Compteurs et divers

Les compteurs et ouvrages de raccordements aux divers réseaux ouvrent sur cette aire de stationnement sauf dérogation accordée par l'aménageur. 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 (EDF ou opérateur concurrent, service des Eaux, FRANCE TELECOM, exploitants de réseaux câblés, etc...)

L'acquéreur s'engage à laisser de façon permanente un libre accès aux différents compteurs et ouvrages de raccordement aux divers réseaux.

2.06.3 Portillons

Les portillons donnant accès à la parcelle sont obligatoirement implantés en limite de l'aire non close, perpendiculairement à l'axe de la voie publique.

Ils peuvent également être implantés aux emplacements éventuels prévus à cet effet dans 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.

2.07 Etablissement des projets - Coordination des travaux

2.07.1 Etude de sol

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 com-

pactés ; 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.

2.07.2 Etablissement des projets

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..

Afin de conférer 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.

- Pour les constructions édifiées sur les lots réservés aux constructions individuelles, les honoraires de l'urbaniste s'élèvent à 200 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'urbaniste sur présentation de sa note d'honoraires.

- Pour les constructions sur les îlots réservés à la construction d'immeubles, d'habitat intermédiaire ou de logements individuels groupés, tertiaires et autres, les honoraires de l'urbaniste sont rémunérés à la vacation horaire au prix de 64 € H.T. Toutes les réunions se tiendront aux bureaux de la SAS BESNIER AMENAGEMENT

sauf la dernière réunion qui sera présentée en Mairie (frais de déplacement 60 € H.T.). Si le cas échéant, plusieurs réunions devaient se dérouler en mairie, les frais de déplacement d'un montant de 60 € H.T. seront appliqués à chaque réunion complémentaire.

Pour toute demande d'extension, tout permis modificatif, l'acquéreur devra demander un nouvel avis consultatif auprès de l'architecte urbaniste de la ZAC. Les honoraires feront l'objet d'un devis de l'architecte demandé par l'acquéreur.

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.

2.07.3 Construction principale et annexe

L'attention de l'acquéreur de lot individuel, est attirée sur le fait qu'il n'est autorisé au maximum sur chaque parcelle, qu'une seule construction principale d'un seul logement.

Les annexes devront être implantées sur le ou les emplacements qui leur est ou sont réservés sur le document graphique.

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.

2.07.4 Divers

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

Les essences retenues devront être conformes à celles proposées dans la liste des essences d'arbres et arbustes figurant dans les prescriptions techniques, urbanistiques, architecturales de la ZAC.

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.

2.08 Respect du nivellement des parcelles

Seuls des remaniements de niveau de faible importance pourront être acceptés, 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 les 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, comme mentionnées sur les éléments techniques remis par la SAS BESNIER AMENAGEMENT.

Les éventuels remaniements ne devront en aucun cas apporter une discontinuité de nivellement avec les parcelles voisines.

2.09 Clôtures sur voies et espaces communs

2.09.1 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.

Les clôtures seront conformes aux prescriptions techniques, urbanistiques, architecturales de la ZAC.

2.10 Implantation des constructions

2.10.1 Responsabilité

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.

2.10.2 Intervention de l'expert géomètre

2.10.21 Constructions édifiées sur des lots individuels :

Pour les constructions édifiées sur les lots réservés aux constructions individuelles : Une somme de 300 € 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 et altimétrique 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.

2.10.22 Constructions édifiées sur les îlots :

Les constructions sur les îlots réservés à la construction d'immeubles, d'habitat intermédiaire ou de logements individuels groupés, tertiaire et autres devront avoir un contrôle préalable des chaises et de la cote de dalle, certifié par un procès-verbal établi par le géomètre de la ZAC et transmis à la commune de TRELAZE, à l'architecte urbaniste de la ZAC agréé par la collectivité et à l'aménageur. Les frais de contrôle seront à la charge de l'acquéreur. Les honoraires feront l'objet d'un devis du géomètre demandé par l'acquéreur.

Il appartient au propriétaire de la parcelle ou à son mandataire de demander l'intervention de l'expert géomètre de la ZAC agréé par la collectivité, 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.

2.10.3 Assurance

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.

2.11 Exécution des travaux par les entrepreneurs des acquéreurs

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

2.11.1 Constructions édifiées sur des lots individuels :

Pour les constructions édifiées sur les lots, réservés aux constructions individuelles, dans le cas particulier ou le règlement graphique donnerait 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 empièchement provisoire d'une épaisseur minimale de 0,30 m, sur la largeur de sa parcelle entre la limite du domaine public et sa construction.

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

2.11.2 Constructions édifiées sur les îlots :

Pour les constructions sur les îlots réservés à la construction d'immeubles, d'habitat intermédiaire ou de logements individuels groupés, tertiaire et autres, les accès des immeubles tels que figurés au plan projet ci-joint de l'acquéreur seront empièrés entre la chaussée et la limite du domaine public, par l'aménageur. L'acquéreur s'engage à empièrer la partie intérieure de l'îlot dont il aura besoin pour la bonne réalisation de son chantier.

2.11.3 Propreté et sécurité du chantier

De manière à assurer la propreté de son chantier et la sécurité du personnel appelé à y travailler, notamment en assurant la stabilité des échafaudages., l'acquéreur devra faire réaliser, sur l'emprise nécessaire, un empièchement provisoire suffisamment épais pour supporter les charges des camions et engins de chantier, et notamment sur toute l'emprise du parking non clos, tel qu'il est précisé sur le document graphique, entre la limite du domaine public ou collectif et la façade de la construction. ; et , pour la stabilité des échafaudages, en périphérie de la maison **Le parking non clos est la seule entrée autorisée sur la parcelle ; les**

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

Dans le cas d'un permis groupé, collectif, intermédiaire, tertiaire et autres, des dispositions seront prises lors de l'établissement du permis de construire, en accord avec l'aménageur de la ZAC.

2.11.4 Réparation des dégâts causés

Les acquéreurs auront la charge :

- de l'entretien de la chaussée au droit de leur parcelle, durant toute la durée du chantier
- de la réparation 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 .
- il appartiendra aux acquéreurs de se retourner contre leurs entrepreneurs. Les acquéreurs auront également la responsabilité de la terre végétale qui aura été stockée par l'aménageur.

Les entrepreneurs devront veiller en permanence à évacuer les boues qui auraient été entraînées sur la chaussée par les roues des camions et engins utilisés pour la construction de la maison.

Les réparations et nettoyages devront être réalisées à bref délai et en conformité des ouvrages, tels qu'ils auront été constatés lors de l'état des lieux qui sera annexé à l'acte authentique.

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 et le nettoyage des espaces communs, 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 et/ou nettoyage.

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 et entrepreneurs.

2.11.5 Terre végétale

Dans le cadre de la réalisation de la ZAC l'aménageur sera amené à stocker de la terre végétale. **Il est strictement interdit à quiconque de se servir de cette terre sans l'autorisation de l'aménageur.**

2.11.6 Déchets de chantier

Les acquéreurs veilleront à ce que les déchets de chantier qu'elle qu'en soit leur matière et les débris faisant suite à un déménagement, palettes, cartons et autres, soient évacués à l'une des déchetteries d'ANGERS LOIRE METROPOLE. Les containers étant réservés aux seuls déchets ménagers.

2.11.7 Consignation chez le notaire

Pour couvrir les frais de réparation des dégâts éventuels 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, et des nettoyages qui auraient dû être réalisés par l'aménageur une somme de 400 euros par logement individuel et de 200 euros par logement réalisé en habitat collectif, intermédiaire, logement individuel groupé, tertiaire ou autres, sera consignée en l'étude du notaire le jour de la vente. Cette somme sera, si nécessaire, utilisée par la SAS BESNIER AMENAGEMENT pour :

- 1) faire exécuter les réparations ou le nettoyage des voies du chantier, si toutefois, les entreprises de l'acquéreur étaient défaillantes, malgré les mises en demeures qui auraient été faites par courrier, par la S.A.S. BESNIER AMENAGEMENT à l'acquéreur ;

- 2) permettre d'acquérir la terre végétale de remplacement de celle qui aurait été détournée.

- 3) enlever tous les déchets qui seraient entreposés en dehors des containers prévus à cet effet. La non exécution, dans un délai de huit jours à compter de la date d'envoi d'une

lettre de mise en demeure, des travaux de nettoyage du domaine collectif ou de réparation des dommages qui lui aurait été causés autorise l'aménageur à prélever sur le compte bloqué en l'étude du notaire les sommes nécessaires au remboursement du paiement des travaux qu'il aurait été amené à faire exécuter du fait de la défaillance des entreprises de l'acquéreur. L'autorisation de prélèvement est autorisée par le seul fait de la signature du présent CCCT par l'acquéreur.

2.11.8 Restitution des sommes

Le Notaire reversera à chacun des propriétaires ou au syndic directeur de l'association concernée, à due concurrence, les sommes qui n'auraient pas été utilisées pour l'entretien et les réparations des ouvrages de voirie, le rachat de la terre végétale ou l'enlèvement des déchets. 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 signature de l'acte authentique de rétrocession des espaces communs entre la commune et la SAS BESNIER AMENAGEMENT. Toutefois, la somme de 400 euros sera reversée partiellement aux acquéreurs avant la signature de l'acte authentique de rétrocession avec la commune, soit pour les logements individuels 200 euros et 100 euros pour les logements réalisés en habitat collectif, intermédiaire, logement individuel groupé, tertiaire ou autres, aux conditions suivantes ; l'acquéreur devra : être muni de la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux de sa construction, avoir fait une demande de déclaration de travaux auprès de la commune pour la réalisation de ses clôtures et plantations, avoir réalisé ses clôtures et plantations, avoir réalisé l'accès à sa parcelle, conformément au cahier des charges. La somme de 200 euros pour les logements individuels et 100 euros pour les logements réalisés en habitat collectif, intermédiaire, logement individuel groupé, tertiaire ou autres, sera reversée aux acquéreurs après la signature de l'acte authentique de rétrocession des espaces communs avec la commune dans le cas où la SAS BESNIER AMENAGEMENT, afin d'assurer la salubrité de la ZAC, n'aurait pas eu à enlever les déchets qui auraient été entreposés en

dehors des containers prévus à cet effet. Si les sommes consignées s'avéraient insuffisantes, les acquéreurs s'engagent à supporter et régler les montants complémentaires.

2.11.9 Points divers

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.
- à préserver et entretenir en conformité avec le plan des plantations et espaces verts joint en annexe au présent dossier, les plantations réalisées sur les espaces communs (en limites séparatives ou limites sur les voies et emprises publiques), dans le cadre des travaux d'aménagement de l'opération.

2.11.10 Sécurité

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 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.

2.11.11 Hygiène et sécurité du chantier : obligation des acquéreurs

Il est rappelé à l'acquéreur qu'en sa qualité de Maître d'ouvrage dans le cadre du chantier de construction de son immeuble, il doit rappeler à ses entrepreneurs et à son maître d'œuvre délégué, leurs obligations en matière de coordination de sécurité et de protection de la santé des intervenants sur son chantier. Issues de la Loi 93-1414 du 31 décembre 1993, portant transposition de la directive du conseil des communautés européennes N° 9257 du 24 juin 1992 et du décret N° 94-1159 du 26 décembre 1993, portant transposition de la directive du conseil des communautés européennes N° 9257 du 24 juin 1992 et du décret N°94-1159 du 26 décembre 1994.

A ce titre les entreprises participant à la construction de l'immeuble de l'acquéreur devront tenir compte des modalités d'organisation issues de ce contexte.

2.11.12 Information

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

3 TITRE III - REGLES ET SERVITUDES D'INTERET GENERAL

3.01 Entretien des équipements et espaces communs

3.01.1 Principe de la rétrocession à la collectivité

Les équipements et espaces communs doivent, en application du Traité de Concession d'Aménagement, entre la commune de « Commune » et l'aménageur, être rétrocédés à la collectivité.

3.01.2 Association syndicale

Néanmoins l'aménageur, avant toute commercialisation de terrain, constitue une Association Syndicale des Propriétaires qui pourrait être activée avant l'achèvement de la Z.A.C., notamment pour la gestion et l'entretien de certains des équipements et/ou espaces communs, qu'il n'aurait pas été prévu d'être rétrocédés à la collectivité dans le dossier de réalisation.

Par la signature de l'acte consacrant la vente qui leur est consentie, les acquéreurs marquent d'ores et déjà leur consentement à l'adhésion de cette Association Syndicale des Propriétaires.

Il sera réclamé, au moment de la signature des contrats de vente, à chaque acquéreur d'un lot (un logement) la somme de Cent Euros (100 euros), à titre de provision pour l'activation éventuelle de l'A.S.L.

Cette somme couvrirait les frais de constitution, de déclaration et de publicité de l'ASL, ainsi que ses premières dépenses de fonctionnement.

S'il s'avère, le jour ou la ZAC est terminée (acté par une délibération de la commune de TRELAZE) que l'A.S.L. n'a pas été activée, la somme de Cent Euros (100 euros), sera restituée à chaque acquéreur par la comptabilité de l'Office Notarial ayant réalisé la vente.

3.02 Servitudes

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 réalisation, par la S.A.S. BESNIER AMENAGEMENT, la Commune, les concessionnaires ou pour leur compte.

3.03 Tenue générale

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.

Les antennes extérieures seront tolérées dans la mesure où les antennes sous toiture ne pourraient donner une parfaite réception.

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. Sauf dérogation accordée par la commune.

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, eaux pluviales, etc...) devra être enterrée, toute citerne apparente étant interdite.** Les récupérateurs d'eau pluviale qui ne pourraient être enterrés, devront être dissimulés par une protection végétale. Cette installation devra obtenir l'accord préalable de la commune.

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 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 REGLES ANNEXES :

NOTICE DEFINISSANT LES LIMITES DES PRESTATIONS REALISEES PAR L'AMENAGEUR AU TITRE DES DIFFERENTS RESEAUX

4.01 Service de l'eau

- **Constructions individuelles ou intermédiaires, érigées en retrait de l'alignement :**

Les prestations de l'aménageur s'arrêtent à la pose des canalisations dans les voiries principales et secondaires et au branchement de chaque parcelle individuelle, ou de chaque îlot, compris la pose du citerneau. La pose, 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.

- **Constructions érigées à l'alignement, cas des collectifs et de constructions intermédiaires avec ou sans parkings en sous-sol :**

Les prestations de l'aménageur s'arrêtent à la pose des canalisations dans les voiries principales et secondaires et au branchement de chaque îlot la canalisation de branchement étant arrêtée à environ 2 mètres de la limite de propriété. La prestation de l'aménageur ne comprend pas la pose du citerneau, la location du compteur et la réalisation des liaisons intérieures à l'îlot qui sont à la charge de l'acquéreur des parcelles sous le contrôle d'ANGERS LOIRE METROPOLE.

4.02 Electricité

- **Constructions individuelles ou intermédiaires, érigées en retrait de l'alignement :**

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 en limite de la parcelle ou de l'îlot. 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.

- Constructions érigées à l'alignement, cas des collectifs et de constructions intermédiaires avec parkings en sous-sol :

Les prestations de la SAS BESNIER AMENAGEMENT s'arrêtent à la pose des réseaux dans les voies principales et secondaires. La canalisation de branchement étant lovée à environ 2 mètres de la limite de propriété. La reprise et le raccordement seront fait par l'acquéreur sous contrôle du concessionnaire.

4.03 Réseaux téléphone

- Constructions individuelles ou intermédiaires, érigées en retrait de l'alignement :

Les prestations de la S.A.S. BESNIER AMENAGEMENT, comprenant exclusivement le génie civil du réseau, 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.

- Constructions érigées à l'alignement, cas des collectifs et de constructions intermédiaires avec parkings en sous-sol :

Les prestations de l'aménageur s'arrêtent sur l'extrémité tamponnée des fourreaux à 2 mètres environ en avant de l'alignement, à l'extérieur de la propriété le repérage étant fait par plan de récolement remis à l'acquéreur.

Le raccordement entre l'extrémité des fourreaux posés par l'aménageur et le point de répartition intérieur à la construction, sera exécuté par l'entreprise de l'acquéreur, sous le contrôle du service concessionnaire, qui aura dû être averti par l'acquéreur, avant la réalisation de ce raccordement, afin que le concessionnaire, puisse s'assurer de la conformité des travaux aux règlements en vigueur.

4.04 E.U. - E.P.

4.04.1 - EU :

Constructions individuelles ou intermédiaires, érigées en retrait de l'alignement :

Les prestations de l'aménageur s'arrêtent sur l'extrémité tamponnée à un mètre environ à l'intérieur de la propriété ; l'extrémité de la canalisation de branchement étant repérée, sur le terrain par une planche fichée dans le

sol à son extrémité sur le document technique remis par l'aménageur et conformément au cahier des charges d'ANGERS LOIRE METROPOLE. Tous les autres travaux sont à la charge des acquéreurs, entre autres, un siphon disconnecteur devra être posé à l'intérieur du domaine privatif dans un regard visitable, placé à proximité immédiate du domaine public (1 mètre maximum). Si la profondeur du fil d'eau du branchement EU est supérieure à 0,80 mètre, ce siphon devra être placé dans un regard visitable conforme aux souhaits d'Angers Loire Métropole pour son entretien. Si pour des raisons techniques la position du siphon était supérieur à 1 mètre de la limite il importe de mettre en place un té ou regard de visite au plus près du domaine public (dans le premier mètre).

- Constructions érigées à l'alignement, cas des collectifs et de constructions intermédiaires avec ou sans parkings en sous-sol :

Les prestations de l'aménageur s'arrêtent sur extrémité tamponnée à 2 mètres environ en avant de l'alignement, à l'extérieur de la propriété le repérage étant comme ci-dessus.

Le raccordement entre l'extrémité du branchement réalisé par l'aménageur et l'alignement de la construction achevée, sera fait par l'entreprise de l'acquéreur, sous le contrôle du service de l'eau et de l'assainissement d'ANGERS LOIRE METROPOLE, qui aura dû être averti par l'acquéreur, avant la réalisation de ce raccordement de branchement, afin qu'ANGERS LOIRE METROPOLE, puisse s'assurer de la conformité des travaux aux règlements en vigueur et conformément au cahier des charges d'ANGERS LOIRE METROPOLE un siphon disconnecteur devra être posé à l'intérieur du domaine privatif dans un regard visitable.

4.04.2 – EP

Les prestations de l'aménageur s'arrêtent à la réalisation de l'ensemble des noues, des jardins de pluie, des réseaux de canalisations EP, de la partie des chemins d'eau paysagers recevant, en surface, les eaux pluviales en provenance des toitures et des surfaces de sol sur le domaine public. Les canalisations et ouvrages nécessaires au franchissement des noues par les voies, les cheminements, les accès en façade des parcelles. De manière générale, tous les ouvrages nécessaires à la conduite de l'eau pluviale, en surface, vers les

jardins de pluie. L'acquéreur devra réaliser à sa charge, l'ensemble des caniveaux ou chemins d'eaux conduisant les eaux pluviales des dauphins de descente des toitures aux chemins d'eau sous le domaine public. Il est précisé qu'aucun branchement souterrain par canalisation n'est accepté, à l'exception de ceux réalisés par l'aménageur, lorsque les écoulements se font par canalisations enterrées ou en traversées de chaussées.

Cas de l'évacuation des eaux pluviales tombées dans l'emprise des accès aux sous-sols des immeubles :

L'acquéreur fera son affaire du relèvement de ces eaux pour les évacuer dans le réseau réalisé par l'aménageur.

Sont à la charge de l'acquéreur, les réseaux intérieurs à la parcelle. Il est précisé que seules les eaux provenant de l'éventuel drainage des fondations du sous-sol des garages, et les eaux pluviales tombées dans l'emprise exclusive des accès aux sous-sols sont autorisées à être collectées par le réseau de drainage.

4.05 Eclairage public

La prestation de l'aménageur comporte l'éclairage de toutes les voiries principales et secondaires, circulables par des automobiles, ainsi qu'éventuellement l'éclairage des voies douces appelé à être remis au domaine collectif ; 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, les accès aux parcelles entre la chaussée et la limite de propriété, les parkings banalisés sur les espaces communs, tels que ces ouvrages sont définis aux plans et pièces écrites du dossier de réalisation et du traité de concession d'aménagement.

Les voiries à l'intérieur des parcelles, ou des îlots 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, tels qu'ils sont prévus au plan d'aménagement, sont à la charge de la S.A.S. BESNIER AMENAGEMENT. Les compléments de plantations à l'intérieur des lots et îlots privés 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 ou îlot 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.

4.08 Distribution du gaz (si le réseau existe)

Le concessionnaire réalise l'ensemble des réseaux sur voies et espaces communs jusque et y compris la fourniture et la pose des coffrets de branchements non équipés (en tranchées ouvertes par l'aménageur).

Lorsque les constructions sont à l'alignement, les constructeurs devront prendre toutes les mesures nécessaires à leur protection, tout particulièrement lorsque l'immeuble comporte des parkings enterrés ou semi-enterrés. L'équipement des coffrets et la réalisation de la liaison « B » sont à la charge de l'acquéreur.

4.09 Collecte des déchets ménagers

La collecte des déchets ménagers est assurée par le service de la réputation d'ANGERS LOIRE METROPOLE.

Ce service ne collectera pas des déchets au droit de chaque maison ou immeuble. Le camion de réputation prélèvera les déchets dans des containers enterrés. L'emplacement des containers sera validé par ANGERS LOIRE METROPOLE.

Les containers sont de deux natures :

- ceux réservés aux déchets domestiques.
- ceux réservés aux déchets triés.

Les résidents devront porter eux mêmes les déchets aux containers les plus proches de leur habitation.

La réalisation, la fourniture et la pose de l'ensemble des containers seront assurées par l'aménageur.

Les déchets seront traités suivant le règlement d'ANGERS LOIRE METROPOLE et la commune.

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

4.11 - TABLEAU DE REPARTITION DES PRESTATIONS

NATURE DES TRAVAUX	PRESTATIONS DUES PAR L'AMENAGEUR	PRESTATIONS INCOMBANT AUX ACQUEREURS DE PARCELLES
TERRASSEMENTS GENERAUX	Tous les terrassements nécessaires à la construction des voiries et des espaces communs, exclusivement dans leur emprise.	Tous travaux de terrassement dans l'emprise des parcelles et des îlots.
ASSAINISSEMENT EU, CAS DES CONSTRUCTIONS EN RETRAIT DE L'ALIGNEMENT	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 sous le contrôle du service des eaux d'ANGERS LOIRE METROPOLE.
ASSAINISSEMENT EU, CAS DES CONSTRUCTIONS A L'ALIGNEMENT ET / OU DONT LE PARKING EST CONSTRUIT EN SOUTERRAIN	L'ensemble des réseaux et de leurs ouvrages annexes y compris la partie des branchements particuliers sous l'emprise des voiries arrêtés à 2 m environ à l'alignement de l'îlot, l'extrémité de la canalisation de branchement étant tamponné.	Le raccordement entre la canalisation de branchement, posée par l'aménageur. Toutes les canalisations sous la parcelle. Le raccordement entre l'alignement et la fin de la prestation de l'aménageur, partie sous domaine public devant être réalisé sous le contrôle du service des eaux d'ANGERS LOIRE METROPOLE.
ASSAINISSEMENT EP	L'ensemble des noues, des jardins de pluie, des réseaux de canalisations EP, de la partie des chemins d'eau paysagers recevant, en surface, les eaux pluviales en provenance des toitures et des surfaces de sol sur le domaine public. Les canalisations et ouvrages nécessaires au franchissement des noues par les voies, les cheminements doux, les accès en façade des parcelles. De manière générale, tous les ouvrages nécessaires à la conduite de l'eau pluviale, en surface, vers les jardins de pluie.	L'ensemble des caniveaux ou chemins d'eaux conduisant les eaux pluviales des dauphins de descente des toitures aux chemins d'eau sous le domaine public. Il est précisé qu'aucun branchement souterrain par canalisation n'est accepté, à l'exception de ceux réalisés par l'aménageur, lorsque les écoulements se font par canalisations enterrées ou en traversées de chaussées. Les portillons donnant accès à la parcelle sont obligatoirement implantés en limite de l'aire non close, perpendiculairement à l'axe de la voie publique. Ils peuvent également être implantés aux emplacements éventuels prévus à cet effet dans 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

4.11 - TABLEAU DE REPARTITION DES PRESTATIONS

NATURE DES TRAVAUX	PRESTATIONS DUES PAR L'AMENAGEUR	PRESTATIONS INCOMBANT AUX ACQUEREURS DE PARCELLES
<p>ASAINISSEMENT EP</p> <p>CAS DE L'ÉVACUATION DES EP TOMBÉES DANS L'EMPRISE DES ACCÈS AUX SOUS-SOLS DES IMMEUBLES.</p>	<p>Aucune.</p>	<p>Sont à charge de l'acquéreur, les réseaux intérieurs à la parcelle. Il est précisé que seules les eaux provenant de l'éventuel drainage des fondations du sous-sol des garages, et les eaux pluviales tombées dans l'emprise exclusive des accès aux sous-sols sont autorisées à être collectées par le réseau de drainage.</p> <p>L'acquéreur fera son affaire du relèvement de ces eaux pour les évacuer dans le réseau réalisé par l'aménageur.</p>
<p>RESEAU D'EAU POTABLE ET DE DEFENSE CONTRE L'INCENDIE</p> <p>CAS DES CONSTRUCTIONS ERIGEES EN REcul DE L'ALIGNEMENT</p>	<p>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. Compris la fourniture et pose du citerneau.</p>	<p>La partie du branchement constituant la liaison »B «.</p>
<p>RESEAU D'EAU POTABLE ET DE DEFENSE CONTRE L'INCENDIE</p> <p>CAS DES CONSTRUCTIONS ERIGEES A L'ALIGNEMENT</p>	<p>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 un point situé, sur le domaine public, à 2 m environ de l'alignement de la façade de la construction. La canalisation de branchement de longueur nécessaire à l'entrée sur l'îlot, étant lové à 2 m de la façade, sur le domaine public.</p>	<p>Le service de l'eau D'ANGERS LOIRE METROPOLE, réalisera aux frais du constructeur, le déroulement de la canalisation de branchement, la fourniture et la pose du coffret de compteur, la pose de celui-ci. Le terrassement complémentaire, étant réalisé aux frais de l'acquéreur, par une entreprise de son choix.</p>
<p>ECLAIRAGE PUBLIC</p>	<p>L'ensemble des réseaux et appareillages sous voies et espaces publics tels qu'ils sont figurés au dossier de la Z.A.C.</p>	<p>Tous ouvrages sous l'emprise privative.</p>

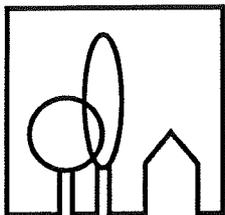
4.11 - TABLEAU DE REPARTITION DES PRESTATIONS

NATURE DES TRAVAUX	PRESTATIONS DUES PAR L'AMENAGEUR	PRESTATIONS INCOMBANT AUX ACQUEREURS DE PARCELLES
VOIRIES	Toutes les chaussées, trottoirs et allées piétonnes, les parkings banalisés, les accès aux parcelles et aux îlots et, de manière générale tous aménagements hors l'emprise des parcelles privées.	Tous les travaux sous le domaine des parcelles privées et notamment la démarcation entre les domaines communs et privatifs à l'entrée de la parcelle ou de l'îlot.
PLANTATIONS	Celles qui sont prévues sur les espaces communs et publics, dans les documents techniques de la Z.A.C.	Celles qui pourraient être imposées de réaliser sur les parcelles privées, par le règlement, ses annexes ou le cahier des prescriptions urbaines, architecturales, environnementales et paysagères.
ELECTRICITE	L'ensemble des réseaux sous voies publiques et des coffrets de branchements non équipés.	L'équipement des coffrets de branchement et la liaison « B »
TELEPHONE CAS DES CONSTRUCTIONS ERIGEES EN REcul DE L'ALIGNEMENT	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 privée et la liaison « B »
TELEPHONE CAS DES CONSTRUCTIONS ERIGEES A L'ALIGNEMENT	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, les fourreaux de branchement étant arrêtés, capotés, à 2 m de l'alignement.	Le raccordement entre l'extrémité des fourreaux posés par l'aménageur et le point de répartition intérieur à la construction, sera exécuté, à charge de l'acquéreur, par l'entreprise de l'acquéreur, sous le contrôle du service concessionnaire, qui aura dû être averti par l'acquéreur, avant la réalisation de ce raccordement, afin que le concessionnaire, puisse s'assurer de la conformité des travaux aux règlements en vigueur. Tous travaux et aménagement dans l'emprise de la parcelle privée et la liaison « B »
GAZ	L'ensemble des réseaux sous voies publiques et des coffrets de branchements non équipés.	L'équipement des coffrets de branchement et la liaison « B ».

4.11 - TABLEAU DE REPARTITION DES PRESTATIONS

NATURE DES TRAVAUX	PRESTATIONS DUES PAR L'AMENAGEUR	PRESTATIONS INCOMBANT AUX ACQUEREURS DE PARCELLES
COLLECTE DES DECHETS MENAGERS	La réalisation, la fourniture et la pose de l'ensemble des containers.	Les résidents devront porter eux-mêmes les déchets aux containers les plus proches de leur habitation.

BESNIER
aménagement



COMMUNE DE TRELAZE

"ZAC DE LA QUANTINIÈRE"

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 Juncæum
Amelanchier
Syringa Vulgaris

PERSISTANTS

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

Ligustrum Vulgare
Euonymus Europæus
Viburnum Tinus
Prunus Lusitanica
Ilex Aquilolium
Crataegus PaulScartel

DISPOSITIONS DE PRINCIPE

