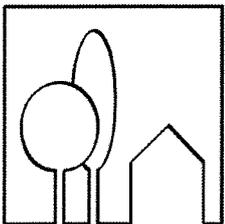


**BESNIER**  
aménagement



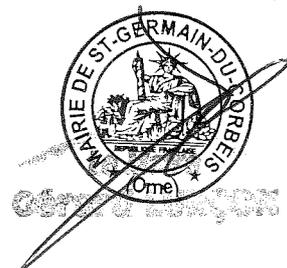
**COMMUNE DE SAINT GERMAIN DU CORBEIS**

**LOTISSEMENT « Le Clos de la Gravelle »**

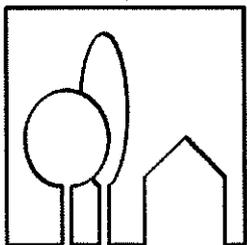
**CAHIER DES CHARGES**

Juillet 2019  
Modifié le 18 janvier 2021

21 JAN. 2021



**BESNIER**  
aménagement



**COMMUNE DE SAINT GERMAIN DU CORBEIS**

**LOTISSEMENT « Le Clos de la Gravelle »**

**PARTIE 1 :  
CAHIER DES CHARGES DE CESSION DE TERRAINS**

**Juillet 2019  
Modifié le 18 janvier 2021**

## SOMMAIRE

0 PREAMBULE	3
0.01 Dispositions générales	3
0.02 Division des terrains	3
1 TITRE I	3
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	4
1.05 Vente - Morcellement des terrains cédés	5
1.06 Nullité	6
2 TITRE II - TERRAINS CEDES	6
2.01 Dossier de permis d'aménager	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 Aires de stationnements	7
2.07 Établissement des projets – Coordination des travaux	8
2.08 Respect du nivellement des parcelles	9
2.09 Clôtures sur voies et espaces communs	9
2.10 Implantation des constructions	9
2.11 Exécution des travaux par les entrepreneurs des acquéreurs	9
3 TITRE III - REGLES ET SERVITUDES D'INTERET GENERAL	12
3.01 Entretien des équipements et espaces communs	12
3.02 Servitudes	12
3.03 Tenue générale	12
3.04 Assurances	13
3.05 Litiges - Subrogation	13
4 REGLES ANNEXES :	13
NOTICE DEFINISSANT LES LIMITES DES PRESTATIONS REALISEES PAR L'AMENAGEUR AU TITRE DES DIFFERENTS RESEAUX	
4.01 Électricité	13
4.02 Téléphone	13
4.03 Service de l'eau	13
4.04 Eaux Usées	13
4.05 Eaux pluviale	13
4.06 Éclairage public	13
4.07 Voirie	13
4.08 Espaces verts	14
4.09 Tableau de répartition des prestations	15
4.10 Valeur de l'arbre	16
4.11 Principes d'implantation de clôtures	17
4.12 Accès parcelles : types de portails et portillons	20
4.13 Principes de haies vives	21
4.14 Tableau de répartition de la surface de plancher	22

## 0 PREAMBULE

### 0.01 DISPOSITIONS GENERALES

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.

0.01.2 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.

0.01.3 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 Clé USB, 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.

0.01.4 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 du permis d'aménager « Le Clos de La Gravelle », 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 du permis d'aménager (projet de règlement), et du cahier des charges de cession de terrains.

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

La surface de plancher des locaux que l'acquéreur est autorisé à construire est précisée dans l'acte de cession et ses annexes, et figure en annexe du présent cahier des charges.

#### 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 projet de règlement sur le terrain qui lui est cédé.

1.02.2 Déposer sa demande de permis de construire dans un délai d'un mois pour les constructions individuelles, de pavillons grou-

pés, 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.

1.02.4 Avoir réalisé les constructions dans un délai de 30 mois à compter de la signature de l'acte authentique.

L'exécution de cette obligation sera considérée comme remplie par la présentation d'une déclaration d'achèvement délivrée par l'architecte des acquéreurs.

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 des lots regroupant plusieurs logements, devra impérativement, au préalable, être soumis 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 incombe 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, obtenir soit des dommages et intérêts, soit la résiliation de la vente, dans les conditions suivantes.

1.04.1 Dommages et intérêts (cas particulier)

1.04.2 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.

1.04.3 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 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, sauf dérogation expresse donnée par la S.A.S. BESNIER AMENAGEMENT.

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 à la condition expresse d'en aviser la S.A.S. BESNIER AMENAGEMENT au moins 4 mois à l'avance, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

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

- Soit exiger que le terrain 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.

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 l'acquéreur ne pourra diviser le terrain 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 pas autorisé.**

**Chaque parcelle est habilitée à recevoir qu'un seul logement.**

Tant que la S.A.S. BESNIER AMENAGEMENT n'aura pas terminé les travaux de viabilité du lotissement 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 vente qui devra faire connaître les noms, prénoms et adresses du ou des acquéreurs.

## 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.

## 2 TITRE II - TERRAINS CEDES

Les prescriptions du présent Titre complètent celles :

- Du document d'urbanisme en vigueur sur la commune.
- Du projet de règlement du permis d'aménager.

### 2.01 DOSSIER DU PERMIS D'AMENAGER

L'acquéreur et la S.A.S. BESNIER AMENAGEMENT s'engagent à respecter les dispositions du dossier du permis d'aménager 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 permis d'aménager., ou du fait des modifications que l'administration apporterait à ce dernier, quelle que soit leur date.

### 2.02 BORNAGE - CLOTURES

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.

Lors de l'implantation de la construction, obligatoirement réalisée par le géomètre de l'opération (Cf 2.10), ce dernier vérifiera et réimplantera, si nécessaire, les bornes manquantes.

Dès lors, 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 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 au point 4.10 Tableau de répartition des prestations du 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 quelque 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 susceptible d'être réclamée à l'acquéreur par la collectivité, ou tout autre service public, sera réglée par ce dernier sans qu'il puisse se retourner contre la S.A.S. BESNIER AMENAGEMENT.

#### 2.05.1 ELECTRICITE

Les branchements sont amenés en limite de parcelles il appartient à l'acquéreur, après avoir souscrit son abonnement auprès des concessionnaires, 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.

#### 2.05.2 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.

#### 2.05.3 BRANCHEMENTS AUX RESEAUX DES EAUX PLUVIALES : (Cas des raccordements aux noues).

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.

## 2.06 AIRES DE STATIONNEMENTS

Les aires de stationnements dont la localisation est indiquée au règlement graphique du permis d'aménager 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.

#### 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.**

**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 béton ou en pavé ; délimitant le domaine privé du domaine collectif.**

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. 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 (électricité, service des eaux, téléphone, 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, conformément au croquis annexé aux présentes.

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 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.

### 2.07.2 Etablissement des projets

L'acquéreur devra établir ses projets en conformité avec le règlement du Document d'Urbanisme, celui du projet de règlement du permis d'aménager, et les prescriptions techniques en vigueur applicables aux construc-

tions et à leurs accessoires, de par leur nature ou leur localisation. Il fera tous levés de géométrie 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 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.

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.

L'acquéreur devra tenir compte de l'emplacement des coffrets électricité et des branchements aux divers réseaux lors de l'établissement de son projet. Tout déplacement desdits coffrets ou branchements faits à sa demande sera à sa charge et réalisé par les entreprises de la SAS BESNIER AMENAGEMENT.

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 permis d'aménager.

**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 CLOTURES 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 du projet de règlement du permis d'aménager, se référer aux fiches « De principe d'implantation de clôture » du présent document.

## 2.10 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Il est rappelé que l'implantation de l'enveloppe bâtie de la construction doit être réalisée par le géomètre expert de l'opération.

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 deux semaines avant son intervention.

**Une somme de 315 euros H.T.** (application du taux de T.V.A. en vigueur au moment de l'acte de vente) **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 d'implantation planimétrique visé par le propriétaire de la parcelle, son maître d'œuvre, ou, à défaut, par l'entrepreneur de gros œuvre. Ce procès-verbal sera remis au propriétaire de la parcelle, à la mairie, à l'aménageur et au Notaire.**

L'implantation étant à la charge du géomètre-expert, sa responsabilité sera remise en cause pour toute erreur d'implantation.

## 2.11 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.

### 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 œuvre, un empiérement 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 empiérement entre la chaussée et la limite de la parcelle est réalisé par la S.A.S. BESNIER AMENAGEMENT.**

### 2.11.2 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 empiérement 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 l'utiliser à l'exclusion de tout autre accès.**

Dans le cas d'un permis groupé, tertiaire, des dispositions seront prises lors de l'établissement du permis de construire, en accord avec le lotisseur.

#### 2.11.3 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 SURFACE DE PLANCHER allouées à chaque acquéreur.

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

#### 2.11.4 Terre végétale

Dans le cadre de la réalisation du permis d'aménager la **SAS BESNIER AMENAGEMENT** sera amenée à stocker de la terre végétale. **Il est strictement interdit à quiconque de se servir de cette terre sans l'autorisation de l'aménageur.**

#### 2.11.5 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 disparue, et des nettoyages qui auraient dû être réalisés par l'aménageur, une somme de 400 euros 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.**

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 la SAS BESNIER AMENAGEMENT. 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.**

**Les sommes non utilisées seront restituées à l'acquéreur après réception définitive de l'ensemble des travaux, par la commune. Si les sommes consignées s'avéraient insuffisantes, les acquéreurs s'engagent à supporter et régler les montants complémentaires.**

#### 2.11.6 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 ou par le rachat de la terre végétale. 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 aux acquéreurs avant la signature de l'acte authentique avec la commune 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.**

#### 2.11.7 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 les plantations réalisées **par la S.A.S. BESNIER AMENAGEMENT** 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.

#### 2.11.8 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.

#### Article 2.11.9 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 coor-

dination 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.

#### 2.11.10 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 EQUIPEMENTS ET ESPACES COMMUNS

##### 3.01.1 Association syndicale

**La S.A.S. BESNIER AMENAGEMENT** avant toute commercialisation de terrain, constitue une Association Syndicale des Propriétaires. Cette dernière peut être activée notamment pour la gestion et l'entretien des équipements et/ou espaces communs du lotissement.

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 actes 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 où le lotissement est terminée (acté par une délibération de la commune de SAINT GERMAIN DU CORBEIS 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 du permis d'aménager, 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.

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 du lotissement. 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 : (\* Liaison B : Partie du branchement comprise entre l'arrivée du réseau en limite du domaine privé et la construction.)

#### 4.01 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 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.

#### 4.02 TELEPHONE

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.

#### 4.03 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, compris la pose de la borne à eau.

La pose, la location du compteur et la réalisation de la liaison entre les sorties de la borne à eau de comptage et la construction sont à la charge de l'acquéreur des parcelles.

#### 4.04 EAUX USEES

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 fonte fourni par l'aménageur.

#### 4.05 EAUX PLUVIALES

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, dans le cas de branchements sous la chaussée.

#### 4.06 ECLAIRAGE PUBLIC

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.

#### 4.07 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 permis d'aménager.

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

#### 4.08 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 document graphique du permis d'aménager, 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.

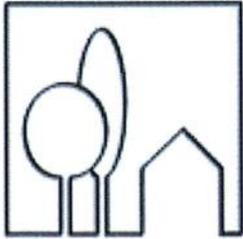
L'acquéreur de la parcelle ou îlot devra imposer à ses entrepreneurs de prendre toutes dispositions pour ne pas dégrader les plantations existantes. Les plantations détériorées devront être remplacées par des végétaux de même force et de même espèce. S'il s'agit d'arbres importants, ils seront remplacés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

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

4.09 TABLEAU DE REPARTITION DES PRESTATIONS –

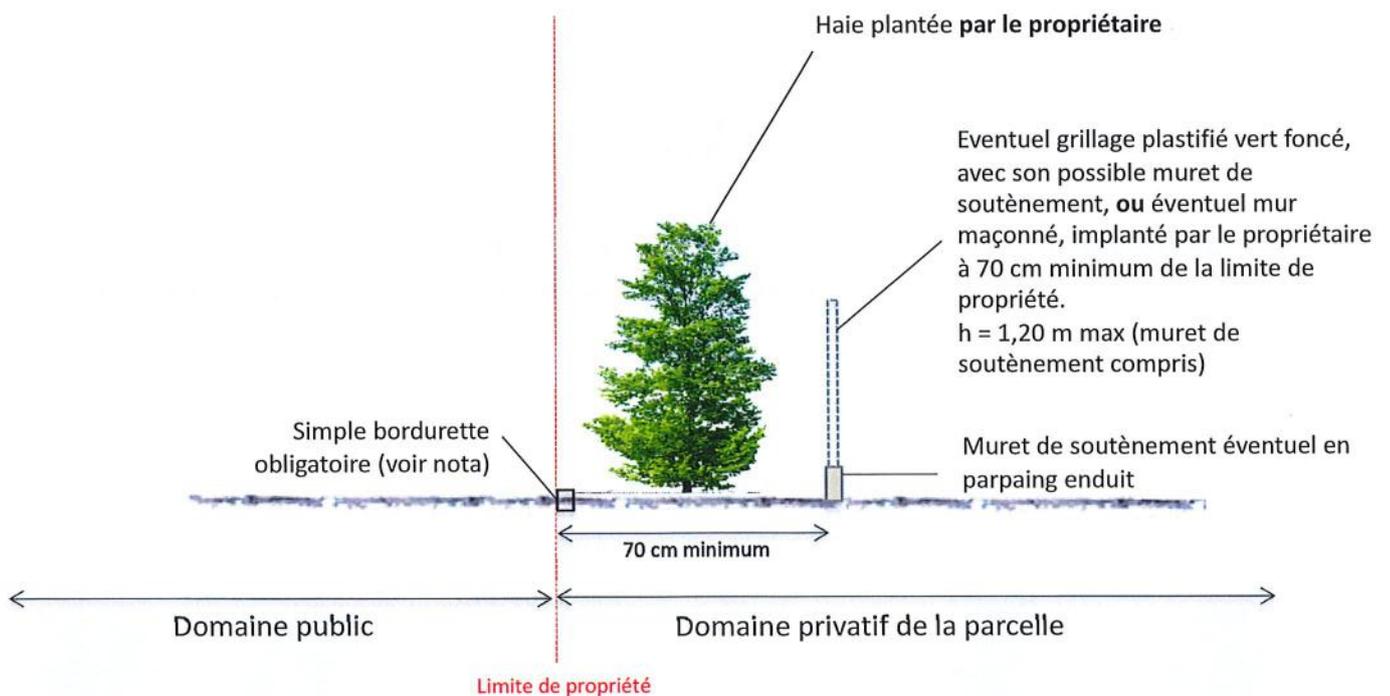
Nature des travaux	Prestations dues par l'aménageur	Prestations incombant aux acquéreurs de parcelles
<b>Terrassement généraux</b>	Tous les terrassements nécessaires pour la construction des voiries et des espaces communs.	Tous travaux de terrassement dans l'emprise des parcelles
<b>Assainissement EU &amp; EP</b>	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.
<b>Réseau d'eau potable et de défense contre l'incendie</b>	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 de la borne à eau. Compris la fourniture et pose de la borne.	La partie du branchement constituant la liaison »B »* y compris pose du compteur et de l'abonnement.
<b>Voiries</b>	Toutes les chaussées, bordures éventuelles, 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
<b>Eclairage public</b>	L'ensemble des réseaux et appareillages sous voies et espaces publics.	Tout ouvrage sous l'emprise privative.
<b>Plantations</b>	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
<b>Électricité</b>	L'ensemble des réseaux sous voies publiques et des coffrets de branchements non équipés	L'équipement des coffrets de branchement et la liaison « B »* y compris pose du compteur et de l'abonnement.
<b>Téléphone</b>	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 »*.
<b>GAZ si le réseau public existe</b>	L'ensemble des réseaux sous voies publiques et des coffrets de branchements non équipés	L'équipement des coffrets de branchement et la liaison « B »* y compris pose du compteur et de l'abonnement.





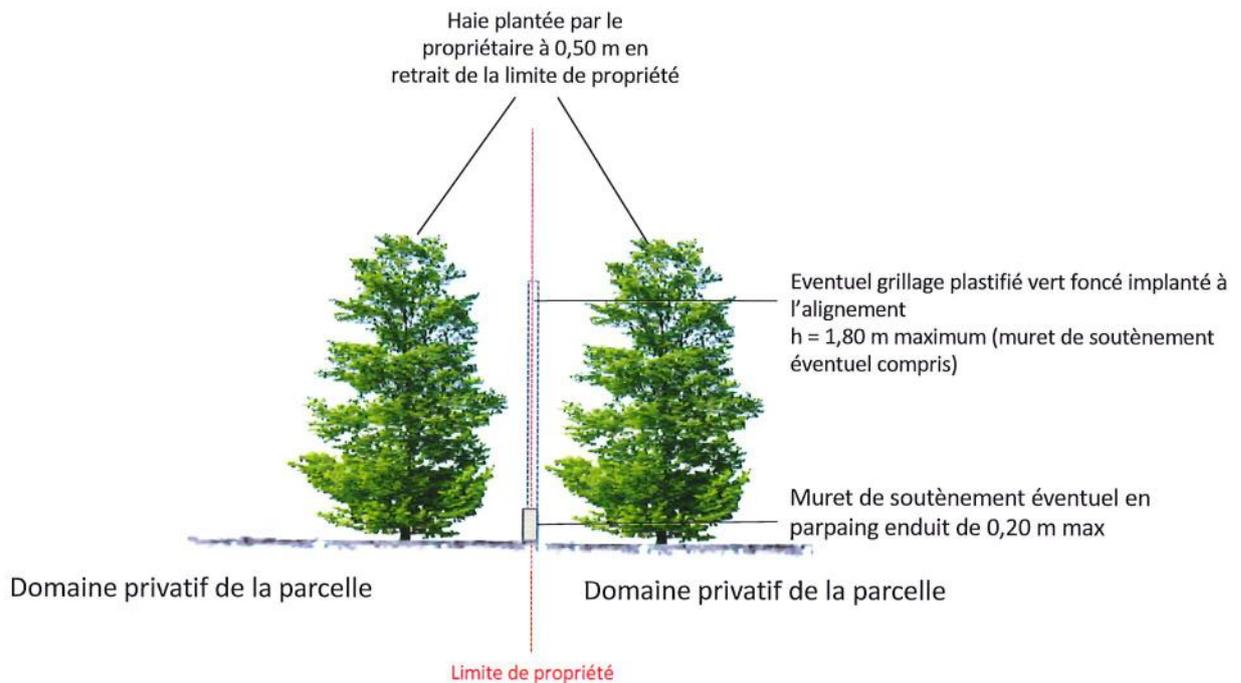
**4.11 PRINCIPES D'IMPLANTATION DE CLOTURES**

**1<sup>ER</sup> CAS : HAIE PLANTÉE SUR LE DOMAINE PRIVATIF DE LA PARCELLE,  
PAR LE PROPRIÉTAIRE, SUR VOIE.**



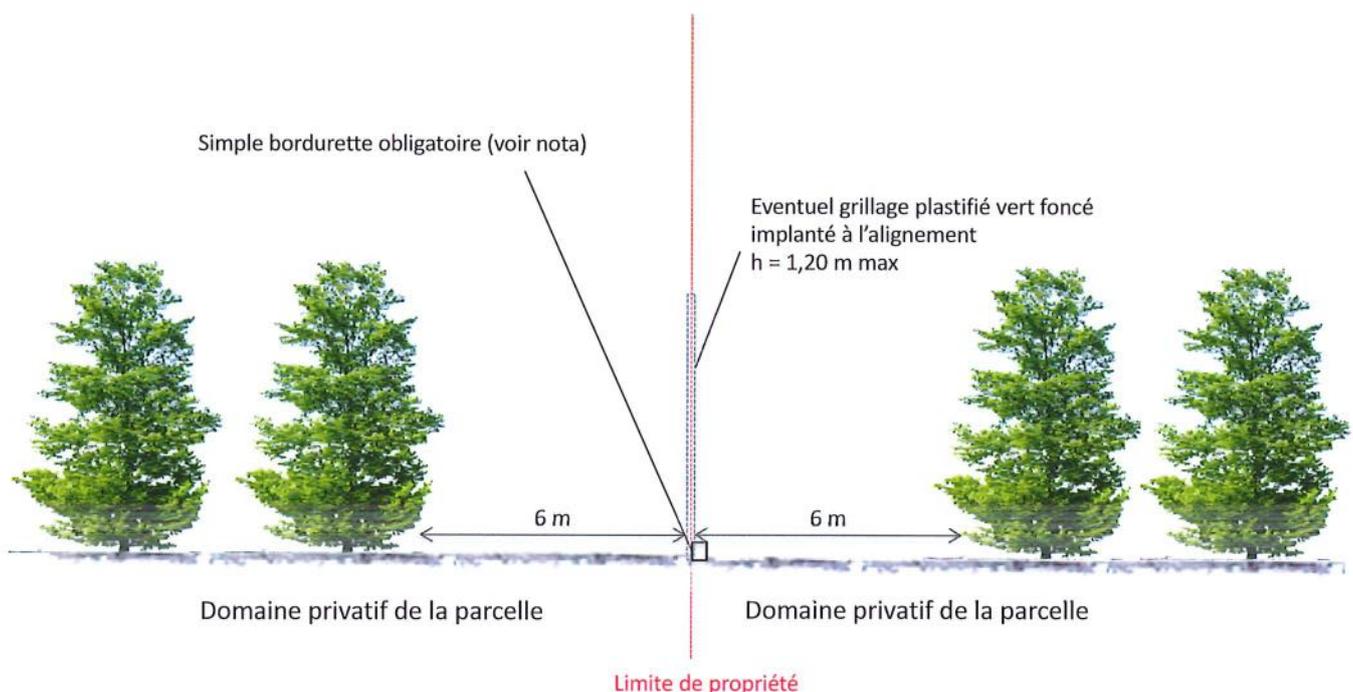
Nota : Si la nature du revêtement du parking du midi est identique à celui des trottoirs, le propriétaire réalisera obligatoirement, sur la parcelle en limite du domaine public un seuil en béton de ciment ou en pavé ; délimitant le domaine privé du domaine collectif.

## 2ÈME CAS : HAIES PLANTÉES EN LIMITE SÉPARATIVE EN ARRIÈRE DES HABITATIONS ET FOND DE PARCELLES



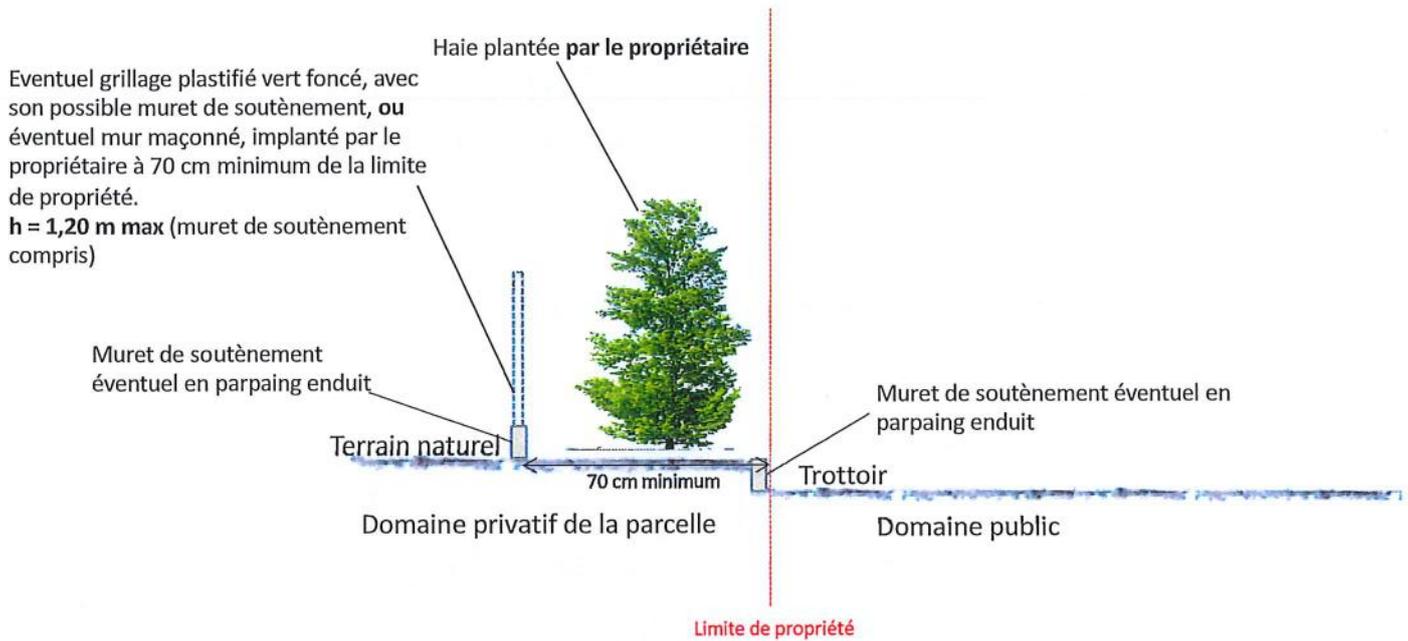
Nota : Pour favoriser l'intimité des constructions accolées en limite séparative, un mur ou de claustra bois de 1,80 m de hauteur maximum peut être édifié sur une longueur de 5 m à compter de l'arrière de la construction principale.

## 3ÈME CAS : CLÔTURES EN LIMITE SÉPARATIVE AU DROIT DE L'ACCÈS DES PARCELLES, À L'AVANT DES HABITATIONS : PARKING DU MIDI

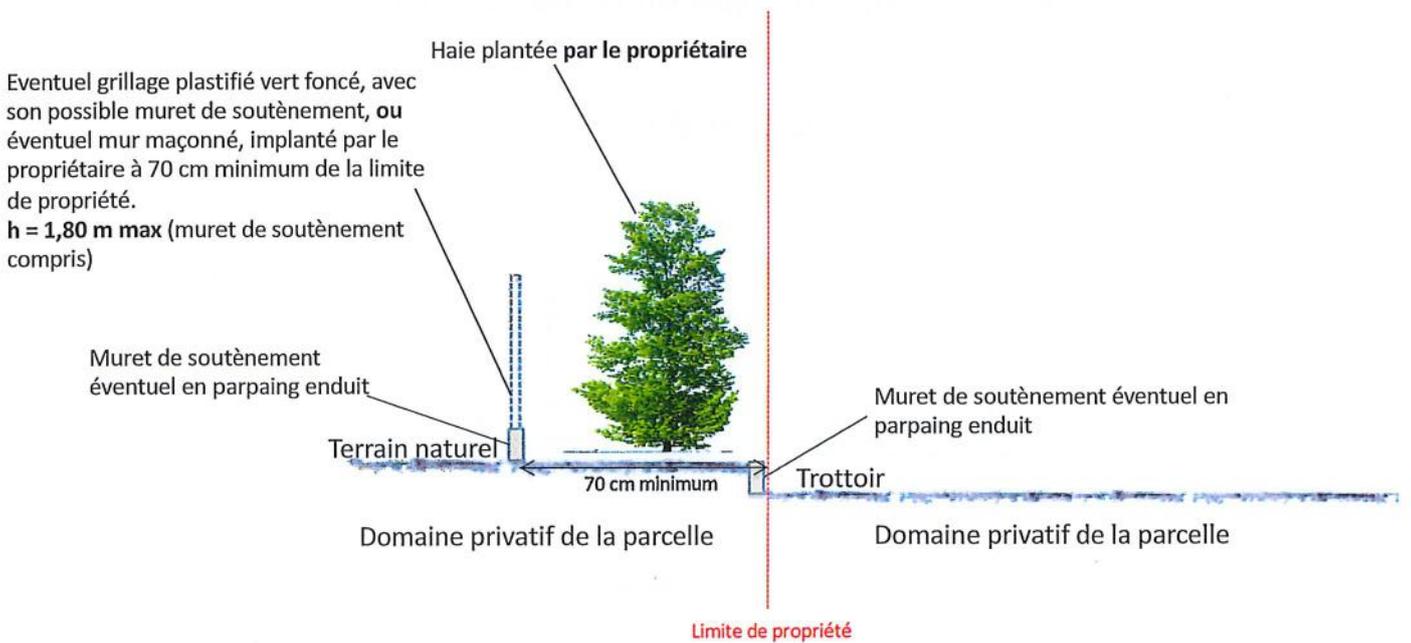


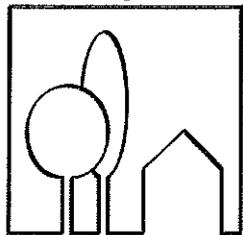
Nota : Si la nature du revêtement du parking du midi est identique à celui des trottoirs, le propriétaire réalisera obligatoirement, sur la parcelle en limite du domaine public un seuil en béton de ciment ou en pavé ; délimitant le domaine privé du domaine collectif.

#### 4ÈME CAS : SOUTÈNEMENT SUR DOMAINE PUBLIC

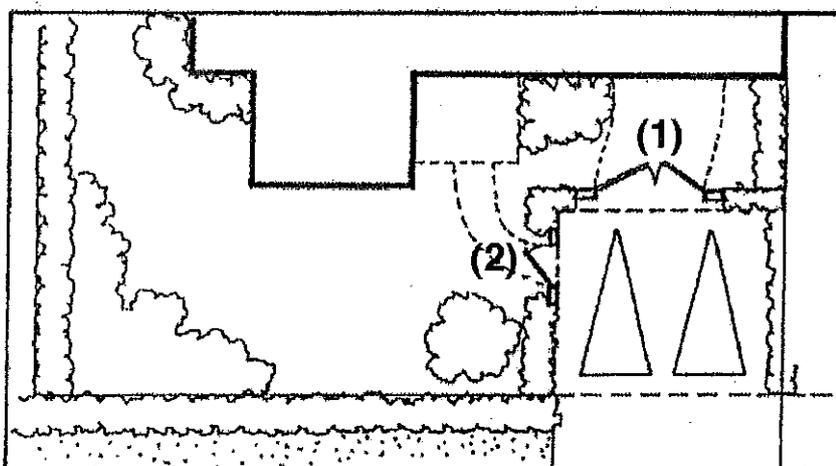


#### 5ÈME CAS : SOUTÈNEMENT EN LIMITE SEPARATIVE



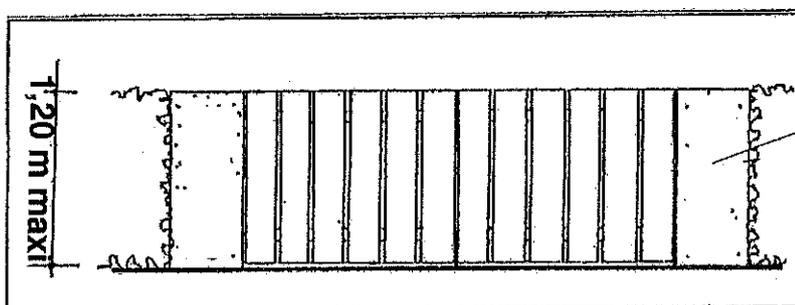


**ACCES PARCELLES**

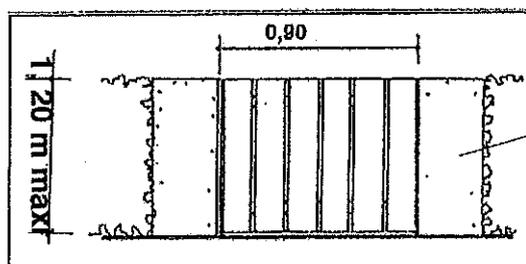


**Accès parcelle obligatoire (largeur 6mx5m)**  
**Si portail : implantation en retrait de 5m**

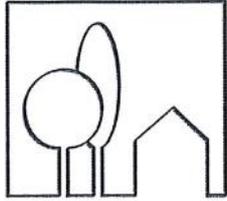
**PORTAILS (1)**



**PORTILLONS (2)**



**BESNIER**  
aménagement



COMMUNE DE SAINT GERMAIN DU CORBEIS

LOTISSEMENT  
LE CLOS DE LA GRAVELLE

**4.13 PRINCIPES DE HAIES VIVES**

**ARBUSTES CHAMPETRES ADAPTES A LA TAILLE**

**CADUCS**

Charme  
Erable champêtre  
Nolsetier  
Genêt d'Espagne  
Amélanchier  
Lilas

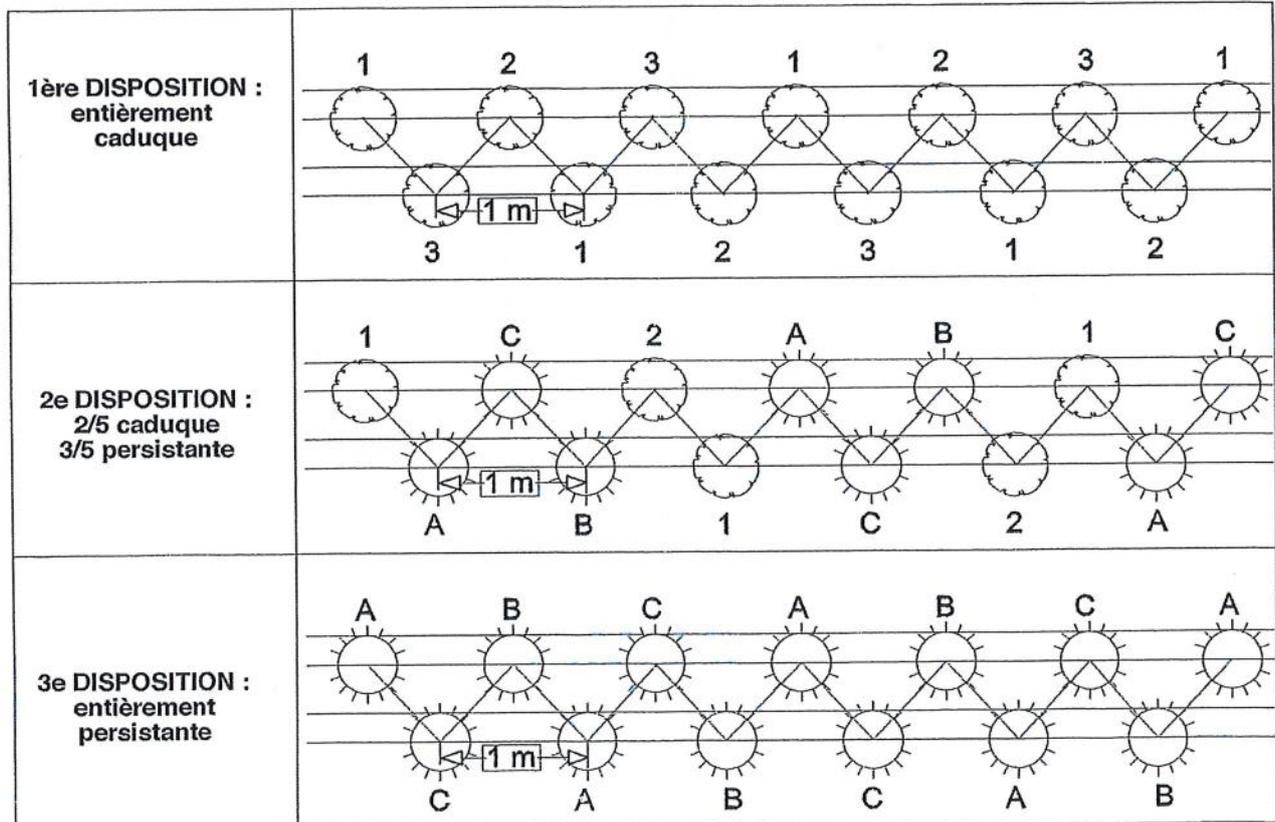
Carpinus Betulus  
Acer Campestre  
Corylus Avellana  
Spartium Junceum  
Amelanchier  
Syringa Vulgaris

**PERSISTANTS**

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

Ligustrum Vulgare  
Euonymus Europaeus  
Viburnum Tinus  
Prunus Lusitanica  
Ilex Aquilolum  
Crataegus PaulScartel

**DISPOSITIONS DE PRINCIPLE** (Hors plantations en façade de lots réalisées par l'aménageur)



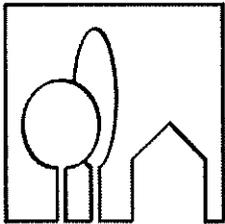
**4.14. TABLEAU DE REPARTITION DE LA SURFACE DE PLANCHER**

<b>LOT</b>	<b>SUPERFICIE(m<sup>2</sup>)</b>	<b>SURFACE DE PLANCHER (m<sup>2</sup>)</b>
69	380	140
70	396	140
71	407	140
72	400	140
73	542	140
74	435	140
75	417	140
76	536	140
77	441	140
78	416	140
79	374	140
80	374	140
81	374	140
82	461	140
83	598	150
84	517	140
85	453	140
86	502	140
87	505	140
88	504	200
89	458	140
90	458	140
91	458	140
92	458	140
93	458	140
94	458	140
95	458	140
96	458	140
97	457	140
98	675	150
99	479	140

100	479	140
101	479	140
102	500	140
103	501	140
104	480	140
105	473	140
106	564	140
107	424	140
108	432	140
109	440	140
110	448	140
111	464	140
112	464	140
113	446	140
114	447	140
115	447	140
116	434	140
117	715	180
118	458	140
119	447	140
120	436	140
121	426	140
122	415	140
123	405	140
124	394	140
125	383	140
126	474	140
127	365	140
128	365	140
129	360	140
130	364	140
131	365	140
132	365	140

133	408	140
134	335	140
135	374	140
136	374	140
137	374	140
138	377	140
139	371	140
140	371	140
141	371	140
142	371	140
143	371	140
144	371	140
145	365	140
146	355	140
147	344	140
148	366	140
149	357	140
150	357	140
151	357	140
152	370	140
153	312	140
154	271	140
155	264	140
156	266	140

**BESNIER**  
aménagement



**COMMUNE DE SAINT GERMAIN DU CORBEIS**

**LOTISSEMENT « Le Clos de La Gravelle »**

**PARTIE 2 :  
PA 10 – PROJET DE REGLEMENT**

**Juillet 2019**

**DEPARTEMENT DE L'ORNE**  
**VILLE DE SAINT-GERMAIN-DU-CORBEIS**  
**COMMUNAUTE URBAINE D'ALENCON**

**« LE CLOS DE LA GRAVELLE »**

**PA 10 – PROJET DE REGLEMENT**

**DISPOSITIONS GENERALES**

**1- Objet du règlement**

Le présent règlement a pour objet de fixer les règles applicables au lotissement « LE CLOS DE LA GRAVELLE » situé sur la commune de SAINT-GERMAIN-DU-CORBEIS.

Le règlement s'applique en sus du droit des tiers et des règles du document d'urbanisme communal.

Il est complété par le règlement graphique (PA 10 a) : règlement et règlement graphique sont deux documents indissociables.

**2- Champ d'application**

Le présent règlement est opposable à quiconque détient à quelques titres que ce soit un terrain compris dans l'assiette foncière dudit lotissement.

Il sera indiqué dans les actes de vente ou de location qu'une copie du présent règlement a été communiquée aux acquéreurs ou aux locataires qui reconnaissent l'avoir reçue et en avoir pris parfaite connaissance.

**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX PARCELLES PRIVATIVES**

**Article 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES.**

Se conformer au PLU.

**Article 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Se conformer au PLU.

**Article 3 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

1. Accès : Les accès aux lots se feront conformément aux indications portées sur le plan du règlement graphique.
2. Voirie : Les éléments structurants du parti d'aménagement figurent en annexe sur les documents graphiques :
  - Les voies de distribution et d'accès ouvertes à la circulation automobile,
  - Les voies piétonnières et les espaces plantés non ouverts à la circulation automobile.

**Article 4 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

Se conformer au PLU.

**Article 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

La surface et la forme des terrains constituant les futurs lots du lotissement sont préfigurées dans le plan de composition du lotissement, sauf pour les lots d'habitat individuel groupé dont les terrains seront définis par un plan d'ensemble.

**Article 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Implantation obligatoire du bâtiment d'habitation à l'intérieur des zones constructibles définies sur le plan du règlement graphique.

**Article 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

La construction devra être implantée dans la zone constructible définie sur le plan du règlement graphique sous réserve des dispositions de l'article 7 du PLU.

**Article 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Se conformer au PLU.

**Article 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

La surface des abris de jardin est limitée à 10 m<sup>2</sup>.

**Article 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Se conformer au PLU.

**Article 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

Façades et toitures :

Se conformer au PLU.

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'essences diverses de feuillus non persistants ou persistants (cf. 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 complétée :

- dans la marge de recul sur voie par un grillage plastifié vert foncé implanté en retrait minimum de 70 cm de la limite de propriété et devant respecter une hauteur maximum de 1,20 m (un mur plein maçonné pouvant alors remplacer le grillage),
- sur les autres limites par un grillage plastifié vert foncé de 1,80 m de hauteur maximum.

Afin de favoriser l'intimité des constructions accolées en limite séparative, un dispositif de mur 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.

Les portails, portillons et piliers éventuels seront d'un dessin simple, de teintes et matériaux s'harmonisant avec la végétation. Les coffrets techniques seront intégrés au dispositif de clôture.

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

#### **Article 12 - STATIONNEMENT**

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

1 - Il doit être réalisé au moins 3 places par logement sur chaque parcelle.

2 - Les places de stationnement sont obligatoirement réalisées :

- pour au moins deux d'entre elles sur l'emplacement de 6m x 5m figuré au document graphique et donnant directement sur le domaine public,
- la troisième étant intégrée dans un garage ou abri à voiture édifié au droit de l'aire d'accès et réalisé simultanément avec la construction principale.

Le sol de l'aire de stationnement sera réalisé en matériaux tels que béton, enrobés bitumeux, pavage,... Les revêtements en sable ou gravillons pouvant être entraînés sur le domaine public par le ruissellement des eaux pluviales sont interdits.

#### **Article 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Un plan d'aménagement des espaces extérieurs sur le lot sera joint à chaque demande de permis de construire (volet paysager).

**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, Amélanchier, Aronia, Argousier, Arroche, 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 Bohême, 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 d'ivoire, 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.