

# TRÉLAZÉ - ZAC DE LA GUERINIERE

CAHIER DES CHARGES DE CESSION DE TERRAINS 06/11/2008 Modifié le 20/04/2022











## **SOMMAIRE**

## 0 PREAMBULE

0.01 Dispositions générales 0.02 Division des terrains	3
1 TITRE I	
<ul> <li>1.01 Objet de la cession</li> <li>1.02 Délais d'exécution</li> <li>1.03 Prolongation éventuelle des délais</li> <li>1.04 Sanctions à l'égard des acquéreurs</li> <li>1.05 Vente - Morcellement des terrains cédés</li> <li>1.06 Nullité</li> </ul>	4 5 5 5
2 TITRE II - TERRAINS CEDES	
2.01 Dossier de ZAC 2.02 Bornage - Clôtures 2.03 Desserte de terrains cédés 2.04 Plantations 2.05 Branchements et canalisations 2.06 Electricité 2.07 Eau potable 2.08 Branchement aux réseaux des eaux usées 2.09 Branchements aux réseaux des eaux pluviales 2.10 Aires de stationnement 2.11 Etablissement des projets – coordination des travaux 2.12 Respect du nivellement des parcelles 2.13 Clôtures sur voies et espaces communs 2.14 Implantation des constructions 2.15 Exécution des travaux par les entrepreneurs des acquéreurs	7 7 7 7 8 8 8 8 8 9 9 10 11
3 TITRE III - REGLES ET SERVITUDES D'INTERET GENERAL	
3.01 Entretien des espaces libres 3.02 Espaces libres - Servitudes 3.03 Tenue générale 3.04 Assurances 3.05 Modifications 3.06 Litiges - Subrogation  4 ANNEXE AU CAHIER DES CHARGES DE CESSION DE TERRAINS NOTICE DEFINISSANT LES LIMITES	13 13 13 14 14 14
DES AMENAGEMENTS REALISES PAR L'AMENAGEUR	
4.01 Service de l'eau 4.02 Réseaux téléphone 4.03 EU - EP 4.04 Electricité 4.05 Eclairage public 4.06 Voirie 4.07 Espaces verts 4.08 Distribution du gaz 4.09 Collecte des déchets ménagers 4.10 Tableau de répartition des prestations	14 14 15 15 16 16 16 16
Principes de haies vives Méthode d'évaluation des dégats occasionnés aux arbres par les travaux	19 20











## PRÉAMBULE

## 0.01 DISPOSITIONS GÉNÉRALES

**0.01.1** Le présent Cahier des Charges constitue des obligations de Droit Privé, indépendantes des obligations du Document d'Urbanisme. Le présent Cahier des Charges de Cession de Terrain précise les obligations de l'acquéreur de parcelle vis à vis de la S.A.S. BESNIER AMENAGEMENT, des tiers et des administrations ou concessionnaires, de l'Association Syndicale, et des acquéreurs de lots, entre eux.

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

Les prescriptions du règlement du P.L.U. ,celles du Cahier des prescriptions urbaines, architecturales environnementales et paysagères, ainsi que celles du programme des travaux de la Z.A.C. s'imposent aux acquéreurs de terrains, le présent document y fait référence.

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

#### Le Titre I:

• détermine les prescriptions imposées aux acquéreurs et aux constructeurs des terrains ; il précise notamment, le but de la cession, les conditions dans lesquelles elle est consentie, les conditions dans lesquelles elle est résolue ou résiliée en cas d'inexécution de ces prescriptions. Il est conforme aux clauses types approuvées par décret pris en Conseil d'Etat, en application de l'article L. 21-3 du code de l'expropriation.

#### Le Titre II:

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

#### Le Titre III:

• Fixe les règles et servitudes de droit privé imposées aux bénéficiaires, des cessions ou locations, 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 voie de convention avec la S.A.S. BESNIER AMENAGEMENT. Il détermine notamment, les modalités de la gestion des équipements d'intérêt collectif et précise, le cas échéant, les modalités de création et de fonctionnement d'une ou plusieurs associations syndicales de propriétaires.

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













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

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

- d'une part, on désignera sous le vocable d'"acquéreur" tout assujetti au présent C.C.C.T. qu'il soit acquéreur, cessionnaire, bénéficiaire d'apport, co-partageant, acquéreur, locataire, concessionnaire d'usage, etc...
- d'autre part, on désignera sous le vocable général "acte de cession" tout acte transférant la propriété d'un terrain ou immeuble situé dans le périmètre d'application du présent C.C.C.T. que ce soit une vente, un apport, un partage, une donation, etc..., et par "Location" ou "Bail", tout acte conférant la jouissance temporaire de l'un desdits biens, que ce soit un bail à construction, une concession immobilière, un bail emphytéotique, etc.
- enfin, le terme « constructeur » s'entend de tout professionnel chargé de réaliser une construction, pour lui-même ou pour le compte d'un acquéreur.

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

#### 0.02 DIVISION DES TERRAINS

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



#### 1.01 OBJET DE LA CESSION

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

Les bâtiments devront être édifiés, conformément aux dispositions du règlement du Document d'Urbanisme de la ville de TRELAZE et des prescriptions du dossier de réalisation de la ZAC, et du traité de concession.

Les constructions édifiées sur les lots, réservés aux constructions individuelles seront exclusivement affectés à usage d'habitation individuelle, cette destination excluant notamment toute forme d'hébergement (hôtelier, touristique,...) ayant pour effet de modifier leur affectation, et toute forme d'occupation collective (multi-location, division,...) induisant un usage incompatible avec les caractéristiques et l'équipement des parcelles.

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 à ces bureaux soient conformes aux règlements en vigueur et que les activités exercées ne présentent aucune nuisance.

La surface de plancher développée hors œuvre nette (SHON) 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 rencontrer, l'architecte urbaniste de la Z.A.C., dans les dix jours, à compter de la signature du compromis de vente. En outre il lui communiquera pour visa, son projet définitif de construction, huit jours au moins avant le dépôt de la demande de permis de construire, suivant le cas.













- **1.02.2** Déposer sa demande de permis de construire dans un délai d'un mois pour les constructions individuelles et un délai de deux mois, pour les constructions d'immeubles, de pavillons groupés en nombre supérieur à 10, 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 masse de la construction qui devra être réalisé sur le plan de cession au 1/200.
- **1.02.3** Entreprendre les travaux de construction dans un délai de 3 mois à compter de la signature de l'acte 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 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 S.A.S. BESNIER AMENAGEMENT.

#### 1.03 PROLONGATION EVENTUELLE DES DELAIS

Les délais seront, si leur inobservation est due à un cas de force majeure, prolongés d'une durée égale à celle durant laquelle l'acquéreur a été dans l'impossibilité de réaliser ses obligations. La preuve de la force majeure et de la durée de l'empêchement incombent aux acquéreurs.

#### 1.04 SANCTIONS A L'EGARD DES ACQUEREURS

En cas d'inobservation des obligations mises à la charge des acquéreurs par le présent cahier des charges, l'acte de vente et ses annexes, la S.A.S. BESNIER AMENAGEMENT pourra, selon la nature de l'infraction commise, et à son choix, soit obtenir des dommages et intérêts, 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, comme les ouvrages réalisés, le mettra en demeure de satisfaire à ses obligations dans un délai de dix jours en ce qui concerne les délais des § 1, 2, 3, ou dans un délai de trois mois en ce qui concerne celui du § 4.
- **1.04.12** Si passé ce délai, l'acquéreur n'a pas donné suite aux prescriptions de la mise en demeure, la S.A.S. BESNIER AMENAGEMENT aura droit au versement d'une indemnité dont le montant est fixé à 1/1000 du prix de cession hors taxes par jour de retard.

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

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

#### 1.05 VENTE - MORCELLEMENT DES TERRAINS CEDES

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

Toutefois, lorsque les constructions n'auront pas été réalisées, l'acquéreur pourra procéder à la cession de son terrain ou ilot de propriété, à la condition expresse d'en aviser l'aménageur au moins quatre mois à l'avance par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

### La S.A.S. BESNIER AMENAGEMENT pourra :

- exiger que le terrain ou ilot de propriété lui soit rétrocédé ou soit rétrocédé à un tiers désigné ou agrée par elle et la ville de TRELAZE.
- donner son accord à la cession du terrain ou ilot de propriété.













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

En cas de rétrocession à la SAS 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 ilot de propriété, l'acquéreur ne pourra diviser le terrain ou ilot de propriété qu'après autorisation du morcellement selon la réglementation en vigueur et agrément de la SAS BESNIER AMENAGEMENT et de la ville de TRELAZE, dans les formes 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 tenue de réaliser et achever les travaux de construction conformément au projet ayant reçu l'agrément de la SAS BESNIER AMENAGEMENT et la ville de TRELAZE.

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

En cas de rétrocession à la SAS 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 ci-dessus ne seront pas applicables pour les mutations de lots de copropriété vendus sous forme de vente d'immeubles à construire, en cas de mise en copropriété des immeubles dans les termes de la loi du 10 juillet 1965, ni en cas de vente d'immeubles à construire de maisons individuelles.

Les dispositions du présent article s'imposeront à tous les acquéreurs successifs des terrains nus ou ilots de propriété destinés à la construction.

Tout morcellement ultérieur, qui aurait été autorisé, 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 ville de TRELAZE et de la SAS BESNIER AMENAGEMENT, aménageur.

Tant que l'aménageur n'aura pas terminé la réception définitive des travaux de viabilité de la zone d'aménagement :

- 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, 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.

#### 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, conformément aux dispositions de l'article 43 de l'ordonnance du 23 octobre 1958.

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













## 2 TITRE II - TERRAINS CÉDÉS

Les prescriptions du présent Titre complètent celles ;

- du P.L.U. de la ville de TRELAZE.
- du règlement de la Z.A.C. DE LA GUÉRINIÈRE.
- du cahier de prescriptions urbaines, architecturales, environnementales et paysagères.

#### 2.01 DOSSIER DE ZAC

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

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

#### 2.02 BORNAGE - CLÔTURES

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

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

Tout acquéreur d'une parcelle contiguë à des lots non encore vendus par la S.A.S. BESNIER AMENAGEMENT ne peut, en aucun cas, réclamer à celle-ci la moitié du coût d'établissement de la clôture. Il en supportera seul la charge.

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

#### 2.03 DESSERTE DE TERRAINS 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 - VÉGÉTATION EXISTANTE

Il est expressément convenu que tous les arbres et arbustes, 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 des plans d'aménagement de la ZAC, 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 ainsi que, éventuellement, du versement des taxes et indemnités de branchement à l'égout susceptible de lui être réclamé par la Commune ou le service public.

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

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

#### 2.06 ÉLECTRICITÉ - TÉLÉPHONE

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

#### 2.07 EAU POTABLE

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

#### 2.08 BRANCHEMENTS 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, sur le plan de cession de terrain au 1/200.

#### • 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.

#### 2.09 BRANCHEMENTS AUX RÉSEAUX DES EAUX USÉES :

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 de pluies 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 urbaines, architecturales et paysagères - pages 9 et 10 - pages 13 et 14).

Les raccordements pluviaux sont donc exclusivement réalisés en surface, les branchements souterrains sont strictement interdits.

2° - Seules les eaux pluviales tombées sur l'emprise des descentes d'accès aux garages souterrains des immeubles, et les eaux de drainage des fondations de ces mêmes immeubles ; sont collectées dans un réseau de drainage parallèle au réseau des eaux usées.













#### **2.10 AIRES DE STATIONNEMENTS**

Cet article concerne les constructions individuelles et l'habitat intermédiaire et collectif dont les parkings ou une partie de ceux-ci ne seraient pas construits en sous-sol.

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 cet accès sera de 3 mètres par 5 mètres de profondeur. Elles seront utilisables en permanence. La seconde place de stationnement étant intégrée dans le volume de la construction principale (garage, préau..) et réalisée simultanément avec la construction principale ; aucun portail ne pourra être installé qui les séparerait de la voie de desserte de la parcelle.

Le revêtement du sol des aires de stationnement sera aussi peu imperméable que possible, il tiendra compte des prescriptions environnementales et paysagères.

Il sera obligatoirement réalisé, sur la parcelle, en limite du domaine public, un dispositif délimitant parfaitement le domaine privé du domaine collectif. Par exemple, seuil en béton ou en pavés. etc. Cet aménagement de l'aire de stationnement doit être réalisé simultanément avec la construction de la maison.

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

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

#### 2.11 ÉTABLISSEMENT DES PROJETS - COORDINATION DES TRAVAUX

L'acquéreur, est invité à réaliser ou à faire réaliser, à ses frais, par son constructeur, son architecte ou maître d'œuvre, durant la période qui s'écoule entre la signature du compromis de vente et celle de sa réitération par acte authentique, l'étude de sol, les sondages de sol, et toutes les investigations, qu'il estimerait nécessaires à la détermination des fondations de la construction dont il envisage la réalisation. Dans le cadre d'un contrat de construction de maison individuelle, cette disposition vise à permettre au constructeur de la maison de déterminer le coût définitif du projet, en application de la loi du 19 décembre 1990 et de ses décrets d'application. Dans le cadre d'un contrat de maîtrise d'œuvre, ou d'un contrat d'entreprise, cette disposition vise à permettre au maître d'ouvrage de déterminer le coût définitif de son projet.

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

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

Afin de conférer à l'ensemble de la ZAC une parfaite cohérence ; de valoriser au mieux les constructions de chaque acquéreur ; Jean Luc ROUSSEAU, Architecte, est chargé de la coordination des architectures de l'ensemble des constructions.

Monsieur Jean-Luc ROUSSEAU
Architecte, 7 rue de l'Eperon à LE PUY NOTRE DAME (49260)
jl.rousseau.urba@orange.fr

Il donnera 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, il doit le soumettre au visa de l'architecte, avant son dépôt en Mairie.













Pour les constructions édifiées sur les lots, réservés aux constructions individuelles les honoraires de l'urbaniste s'élèvent à 300 euros T.T.C. par permis de construire ; cette somme est consignée en l'étude du notaire lors de la signature de l'acte authentique. Le notaire assure le paiement de l'architecte 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 les honoraires de l'urbaniste sont rémunérés sur présentation de son devis. Toutes les réunions se tiendront aux bureaux de la SAS BESNIER AMENAGEMENT sauf la dernière réunion qui sera présentée en Mairie de TRELAZE.

Afin d'éviter toute erreur de report par le concepteur du projet, le plan d'implantation du permis de construire doit obligatoirement être établi sur le fond de plan au 1/200 remis à l'acquéreur lors de la signature du compromis de vente.

L'attention de l'acquéreur de lots individuels est attirée sur le fait qu'il n'est autorisé au maximum sur chaque parcelle, qu'une seule construction principale d'un seul logement. Il n'est autorisé qu'une seule construction annexe non accolée à la construction principale par logement. Les implantations des annexes devront respecter le document graphique.

Un plan détaillé précisant les essences végétales, la nature et l'implantation des éléments de clôture sera obligatoirement joint au projet de construction. Les essences retenues devront être conformes à celles proposées dans la liste des essences d'arbres et d'arbustes figurant au cahier des prescriptions paysagères de la Z.A.C. de la Guérinière.

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.

#### 2.12 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 P.L.U. de la ville de TRELAZE et du dossier de réalisation de la ZAC.

Ces remaniements de niveaux ne pourront en aucun cas modifier l'aspect général de la parcelle, ni les cotes du terrain naturel sur chacune des limites de la parcelle telles qu'elles seront mentionnées au plan de vente au 1/200ème.

## 2.13 CLOTURES SUR VOIES ET ESPACES COMMUNS

#### **2 13.1** 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 au « Cahier des prescriptions urbaines, architecturales, environne-mentales et paysagères ».

#### 2.13.2 Plantations

Les plantations à réaliser en fond de parcelle devront être constituées d'une haie vive dense, composée d'essences locales mélangées, choisie dans la liste des arbres et arbustes du « cahier des prescriptions urbaines, architecturales, environnementales et paysagères ».













#### 2.14 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

Les constructions sur les îlots réservés à la construction d'immeubles, d'habitat intermé-diaire ou de logements individuels groupés, seront implantées par le géomètre de la ZAC et transmis à la ville de TRELAZE, à l'architecte urbaniste 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.

**Pour les constructions édifiées sur les lots réservés aux constructions individuelles** : Une somme de 360 € T.T.C. sera consignée en l'étude du Notaire, lors de la signature de l'acte authentique.

Elle sera libérée par le Notaire, au profit de l'expert géomètre sur remise par celui-ci du procès-verbal de conformité de l'implantation planimétrique visé par le propriétaire de la parcelle, son maître d'œuvre, ou, à défaut, par l'entrepreneur de gros oeuvre. Ce procès-verbal sera remis au propriétaire de la parcelle, à la mairie, à l'aménageur et au Notaire.

<u>L'expert géomètre de la ZAC est le cabinet BUNEL 177 bis Boulevard de Strasbourg - 49000 ANGERS Tél. 02.41.47.22.77.</u>

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

#### 2.15 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.

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 empierrement 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 empierrement entre la chaussée et la limite de la parcelle est réalisé par la S.A.S. BESNIER AMENAGEMENT.

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

Pour permettre une meilleure gestion des déchets pendant toute la durée de construction de son chantier, l'acquéreur s'engage à demander à son constructeur, ou dans le cadre d'une auto-construction, de prendre contact avec l'entreprise Tri'n'Collect à l'adresse mail suivante :

Tri'n'Collect contact@tri-n-collect.fr 02 40 49 31 05

A cet effet, une somme de 1 176,00 euros T.T.C. (application du taux de T.V.A en vigueur au moment de la signature de l'acte de vente) sera consignée chez le notaire le jour de la vente. Le notaire assure le paiement de la société Tri'n'Collect sur présentation de sa note d'honoraires. Une plaquette est jointe dans chaque dossier de compromis de vente pour d'avantage d'explications sur la démarche à suivre. L'acquéreur s'engage à compléter et signer le document intitulé « prescriptions de tri des déchets » et le transmettre à l'aménageur et à Tri'n'Collect, au plus tard le jour de la signature de l'acte authentique.

De manière à assurer la propreté de son chantier, l'acquéreur devra faire réaliser un empierrement provisoire suffisamment épais pour supporter les charges des camions et engins de chantier, nécessaire à la bonne exécution de son ouvrage.

Les acquéreurs auront la charge des réparations des dégâts causés par leurs entrepreneurs, leurs ayant droit ou euxmêmes, aux ouvrages de voirie, des réseaux divers et d'aménagement en général, exécutés par la S.A.S. BESNIER AMENAGEMENT ; quitte à eux à se retourner contre leurs entrepreneurs.













Ces réparations devront être réalisées à bref délai et en conformité des ouvrages existants, tels qu'ils auront été constatés par 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 ou contrats qu'il signera avec ses entrepreneurs ou constructeurs. 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 ou l'auteur des dégâts n'aurait pas pu être déterminé, le montant de la réparation sera réparti entre tous les acquéreurs ayant des chantiers en cours d'exécution à l'époque où les dégâts auront été constatés et ce, au prorata des SHON allouées à chaque acquéreur.

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

Pour couvrir les frais de réparation des dégâts éventuels ou nettoyage, commis aux ouvrages par les entrepreneurs des constructeurs, ou par des véhicules de livraison des chantiers ou ceux de déménagement, une provision de 400 euros par logement individuel et de 100 euros par logement réalisé en habitat collectif, intermédiaire et logement individuel groupé, sera consignée chez le notaire le jour de la vente. Cette somme sera utilisée par la SAS BESNIER AMENAGEMENT pour faire exécuter le nettoyage des voies du chantier, si toutefois, les entreprises de l'acquéreur étaient défaillantes, malgré les mises en demeures qui seraient faites par courrier, par la S.A.S. BESNIER AMENAGEMENT à l'acquéreur ; les sommes non utilisées seront restituées à l'acquéreur après réception définitive des travaux des VRD et espaces verts, par la commune. Si ces sommes consignées s'avéraient insuffisantes, les acquéreurs s'engagent à supporter et régler les montants complémentaires.

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. Il ne déversera 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 risqueraient de déposer sur les chaussées. et à nettoyer chaque jour la boue qui y aurait été 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.

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

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

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

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













## 3 TITRE III - RÈGLES ET SERVITUDES D'INTÉRET GÉNÉRAL

#### 3.01 ENTRETIEN DES ESPACES LIBRES

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

Il sera réclamé, au moment de la signature des contrats de vente, à chaque acquéreur, la somme de 100,00 Euros (CENTS EUROS), par logement, à titre de provision pour la constitution éventuelle de l'association syndicale.

Dans l'hypothèse d'une rétrocession à la collectivité de tout ou partie des espaces communs, à quelque titre que ce soit, cette somme réglera tous les frais et accessoires de l'acte de rétrocession, ainsi que toutes les dépenses légales et administratives liées à la régularisation de cet acte.

En outre, cette somme couvrira les frais de constitution, de déclaration et de publication au journal officiel, ainsi que les premières dépenses de fonctionnement de l'association syndicale libre.

Dans le cas où les statuts de l'association syndicale libre ne seraient pas publiés au journal officiel, la partie des sommes non utilisée pour la rétrocession à la collectivité, sera reversée équitablement par la comptabilité du Notaire, entre chaque propriétaire.

#### 3.02 ESPACES LIBRES - SERVITUDES

- **3.02.1** Les parties non construites des terrains faisant l'objet du titre II du présent cahier des charges de cession de terrain, sauf celles dites "parties privatives" expressément désignées dans l'acte de cession ou de location pour certains cas exceptionnels, sont affectées à usage de parc, de passage et groupées en un ensemble dont chaque partie servira à l'utilité de tous les autres fonds indistinctement.
- Elles seront susceptibles d'être classées dans le domaine communal ou, à défaut, deviendront propriété de l'association syndicale libre des acquéreurs de parcelles, de ce fait, les acquéreurs ou leurs ayant cause auront droit d'usage à titre de parc et de passage sur toutes les parties non construites de tous les terrains concernés.

Les allées pour la promenade et le repos, les parterres, pelouses et bassins ou décorations d'agrément qui seraient réalisés, seront à la disposition des propriétaires, co-propriétaires ou occupants de tous les immeubles construits sur lesdits fonds. Ils seront également à la disposition des invités des mêmes personnes, de leurs visiteurs et des gens à leur service.

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

En conséquence, chacun des propriétaires de l'un des terrains ci-dessus définis sera réputé, par le seul fait de son acquisition, consentir et accepter la constitution de toute servitude active et passive aux effets ci-dessus. Toutefois, les dispositions ci-dessus du présent article ne s'appliqueront pas aux zones "d'individuels".

**3.02.3** L'acquéreur sera tenu de subir, sans indemnité, toutes les servitudes nécessitées par le passage sur son terrain et, éventuellement, dans les immeubles bâtis des canalisations publiques, d'eau, électricité, téléphone, éclairage public, égouts, etc..., telles qu'elles seront réalisées, conformément au dossier de ZAC, par la S.A.S. BESNIER AMENAGEMENT, la Commune, les concessionnaires ou pour leur compte.

#### **3.03 TENUE GENERALE**

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

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

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

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













#### **3.04 ASSURANCES**

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

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

#### 3.05 MODIFICATIONS

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

#### 3.06 LITIGES - SUBROGATION

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

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



4 TITRE IV - ANNEXE AU CAHIER DES CHARGES DE CESSION DE TERRAINS NOTICE DÉFINISSANT LES LIMITES DES AMÉNAGEMENTS RÉALISÉS PAR L'AMÉNAGEUR

#### 4.01 SERVICE DE L'EAU

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

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 individuelle, ou de chaque îlot, compris la pose du citerneau. 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 parkings en sous-sol :

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 îlot la canalisation de branchement étant lovée 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 RESEAUX 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.













#### **4.03 EAUX USÉES - EAUX PLUVIALES**

#### 4.03.1 EAUX USÉES

#### • 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 plan de cession de terrain au 1/200 et conformément au cahier des charges d'ANGERS LOIRE METROPOLE. Tous les autres travaux sont à la charge des acquéreurs, entre autres, un syphon 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 branchement EU est supérieure à 1 mètre, ce siphon devra être placé dans un regard visitable de diamètre 1 000 pour son entretien. Dans le cas où cette solution s'avèrerait impossible, le siphon pourra exceptionnellement être installé à plus d'un mètre du domaine public mais un té de visite avec bouchon étanche sera mis en place dans la bande de 1 mètre par rapport au domaine public.

#### • 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 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 syphon disconnecteur devra être posé à l'intérieur du domaine privatif dans un regard visitable.

#### **4.03.2 EAUX PLUVIALES**

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. Les canalisations et ouvrages nécessaires au franchissement des noues par les voies, les cheminements, les accès aux 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 la SAS BESNIER AMENAGEMENT, 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 :

La SAS BESNIER AMENAGEMENT établira un réseau de drainage parallèlement à celui des eaux usées, dans les seules parties concernant l'habitat collectif susceptible d'être édifié sur des sous-sols pour les garages. Ce réseau est exclusivement réservé, à la collecte des eaux de pluies tombées sur la surface des accès aux sous-sols, et éventuellement, si nécessaire, au drainage périphérique des fondations de ces sous-sols. La prestation de l'aménageur, comprend tous les travaux sous le domaine public, y compris les branchements entre le réseau de drainage et la limite de propriété.

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.

#### **4.04 ELECTRICITE**

## • 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 d'EDF.

#### **4.05 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.

#### 4.06 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 le domaine public, tels que ces ouvrages sont définis aux plans et pièces écrites du dossier de Z.A.C. et à la convention d'aménagement ou aux avenants qui pourraient être conclus.

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, vendus sont à la charge des acquéreurs.

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

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

#### 4.08 DISTRIBUTION DU GAZ

L'aménageur 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.

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 DECHETS MENAGERS

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

Ce service ne collectera pas des déchets au droit de chaque maison ou immeuble. Le camion de répurgation 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 donc 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 encombrants seront traités suivant le règlement d'ANGERS LOIRE METROPOLE et la ville de TRELAZE.

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















## **4.10 TABLEAU DE REPARTITION DES PRESTATIONS**



NATURE DES TRAVAUX	PRESTATIONS DUES PAR L'AMÉNAGEUR	PRESTATIONS INCOMBANT AUX ACQUÉREURS DE PARCELLES
TERRASSEMENT GÉNÉRAUX	Tous les terrassements nécessaires 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.
ASSAINISSEMENT EU: Cas des constructions à 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 l'aménageur, partie être réalisé sous le		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. Les canalisations et ouvrages nécessaires au franchissement des noues par les voies, les cheminements doux, les accès aux 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 la SAS BESNIER AMENAGEMENT, lorsque les écoulements se font par canalisations enterrées ou en traversées de chaussées.
ASSAINISSEMENT EP Cas de l'évacuation des EP tombées dans l'emprise des accès aux sous-sols des immeubles	Un réseau de drainage est établi parallèlement à celui des eaux usées, dans les seules parties concernant l'habitat collectif susceptible d'être édifié sur des sous-sols pour les garages. Ce réseau est exclusivement réservé, à la collecte des eaux de pluies tombées sur la surface des accès aux sous-sols, et éventuellement, si nécessaire, au drainage périphérique des fondations de ces sous-sols. La prestation de l'aménageur, comprend tous les travaux sous le domaine public, y compris les branchements entre le réseau de drainage et la limite de propriété.	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 soussol 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.
RESEAU D'EAU POTABLE ET DE DEFENSE CONTRE L'INCENDIE Cas des constructions érigées en recul de l'alignement	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.	La partie du branchement constituant la liaison « B ».
RESEAU D'EAU POTABLE ET DE DEFENSE CONTRE L'INCENDIE Cas des constructions érigées à l'alignement	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.	Le service de l'eau D'ANGERS LOIRE METROPOLE, réalisera aux frais du constructeur, le déroulement de la canalisation de branche-ment, la fourniture et la pose du coffret de compteur, la pose de ce-luici. Le terrassement complémentaire, étant réalisé aux frais de l'acquéreur, par une entreprise de son choix.













## **4.10 TABLEAU DE REPARTITION DES PRESTATIONS**



NATURE DES TRAVAUX PRESTATIONS DUES PAR L'AMÉNAGEUR		PRESTATIONS INCOMBANT AUX ACQUÉREURS DE PARCELLES		
L'ensemble des réseaux et appareillages sous voies espaces publics tels qu'ils sont figurés au dossier de Z.A.C.		Tous ouvrages sous l'emprise privative.		
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 doma privées et notamment la démarc domaines communs et privatifs à 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 privatives, par le règlement, ses annexes ou le cahier des prescriptions urbaines, architecturales, environnementales et paysagères.		
ÉLECTRICITE	L'ensemble des réseaux sous voies publiques et des coffrets de branchements non équipés.	L'équipement des coffrets de branchement et la liaison « B »		
<b>TELEPHONE</b> Cas des constructions érigées 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 privative et la liaison « B »		
<b>TELEPHONE</b> Cas des constructions érigées à 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 four- reaux de branchement étant arrêtés, capotés, à 2 m de l'alignement.	al le contrôle du service concessionnaire, qui aura - être averti par l'acquéreur, avant la réalisation de		
GAZ	L'ensemble des réseaux sous voies publiques et des cof- frets de branchements non équipés.	L'équipement des coffrets de branchement et la li- aison « B ».		
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.		











## **PRINCIPES DE HAIES VIVES**

## ARBUSTES CHAMPÊTRES ADAPTÉS À LA TAILLE













t 2 persis

**CADUCS** 

Un arbuste à feuillage caduc se caractérise par la perte de ses feuilles en hiver

Charme
Erable champêtre
Noisetier
Genêt d'Espagne
Amélanchier`
Lilas

Carpinus Betulus Acer Campestre Corylus Avellana Spartium Junceum Amélanchier` Syringa Vulgaris

#### **PERSISTANTS**

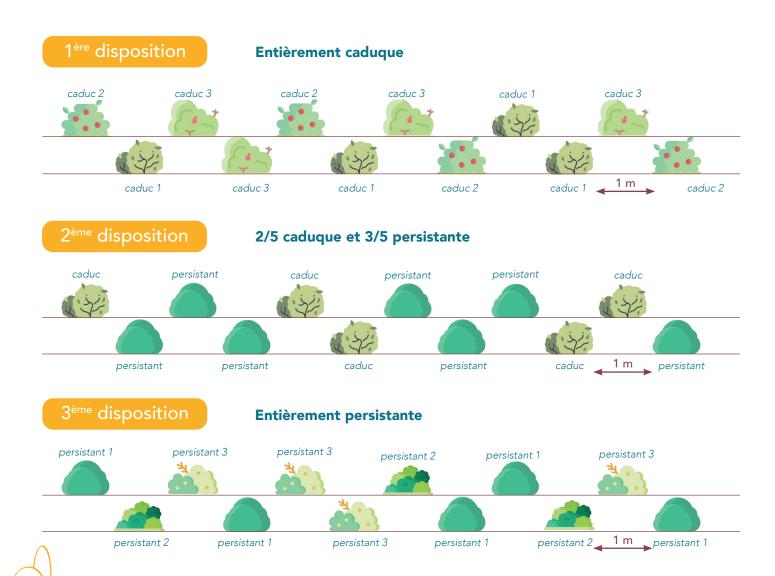
Les arbustes à feuillage persistant restent décoratifs toute l'année et ne demandent que peu d'entretien

Troêne commun
Fusain d'Europ
Laurier tin
Laurier du Portugal
Houx
Crataegus

Ligustrum Vulgare Euonymus Europaeus Viburnum Tinus Prunus Lusitanica Ilex Aquilolium Crataegus Paul Scarlet

#### **DISPOSITIONS DE PRINCIPE**

(Hors plantations en façade des lots réalisées par l'aménageur)



## ///

## Méthode d'évaluation des dégats occasionnés aux arbres par les travaux



#### **VALEUR DE L'ARBRE** (méthode de la ville de BESANCON)

Cette feuille a pour objet le calcul de la valeur des arbres en fonction de leur espèce de leur valeur esthétique, de leur état sanitaire, de leur situation et de leur dimension.

Préservation des arbres présents sur la parcelle : Ces éléments devront dans la mesure du possible être conservés par l'acquéreur. Un retrait, élagage ou autre, pourra être envisagé sous réserve de validation par la commune, et à la charge de l'acquéreur. Le retrait s'effectuera sous conditions de validation par la commune au frais du propriétaire de la parcelle. Certains végétaux (haies, arbres ou autres) peuvent ne pas figurer sur les plans de vente mais être présents sur le terrain.

#### Indice des espèces

Valeur (€ )
3,70 4,57 3,84 2,82 2,91 4,12 3,13 3,54 2,50 3,75 4,27 4,89 2,55 4,16 2,71 1,77 1,83 5,83 3,32 5,11
4,38 3,23

#### Indice de dimension :

la dimension des arbres est donnée par leur circonférenceà 1 m au dessus du sol

Dimensions	Indice	Dimensions	Indice
10 à 14	0,5	260	23
15 à 22	0,8	280	24
23 à 30	1	300	25
40	1,4	320	26
50	2	340	27
60	2,8	360	28
70	3,8	380	29
80	5	400	30
90	6,4	420	31
100	8	440	32
110	9,5	460	33
120	11	480	34
130	12,5	500	35
140	14	600	40
150	15	700	45
160	16	800	50
170	17	900	55
180	18	1000	60
190	19	1100	65
200	20	1200	70
220	21	1300	75
240	22	1400	80

Indice suivant la valeur esthétique et l'état sa	nitaire
Désignation	Indice
sain,vigoureux solitaire remarquable	10
sain,vigoureux en groupe de 2 à 5 remarquable	9
sain,vigoureux en groupe ou en alignement	8
sain , végétation moyenne , solitaire	7
sain , végétation moyenne , en groupe de 2 à 5	6
sain,végétation moyenne en groupe ou en alignement	5
peu vigoureux , agé , solitaire	4
peu vigoureux , en groupe ou mal formé	3
sans vigueur , malade	2
arbre de peu de valeur	1

Indice de situation		
Désignation	Indice	
En centre-ville En agglomération En zone rurale	10 8 6	

Exemple	Indice des espèces	Indice suivant la valeur esthétique et l'état sanitaire	Indice de situation	Indice de dimension	Valeur HT
Un chène de 1,40m de circonférence	3,70	7	8	14	2 904,34 €













255 rue de la Renaudière /// 44300 NANTES /// 02 40 49 21 22 www.besnier-amenagement.com











