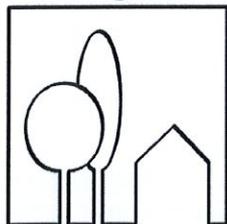


Le Maire,
Claude LABARRE



BESNIER
aménagement



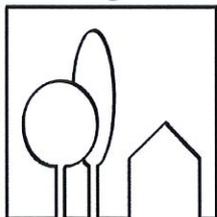
COMMUNE DE FAY DE BRETAGNE
« ZAC DE LA GERGAUDERIE » - TRANCHE 3

DOSSIER DE REALISATION

CAHIER DES CHARGES

05/10/2020
Modifié le 26/11/2020
Modifié le 21/01/2021
Modifié le 09/02/2021
Modifié le 03/06/2021

BESNIER
aménagement



PARTIE 1

CESSION DE TERRAINS

05/10/2020
Modifié le 26/11/2020
Modifié le 21/01/2021
Modifié le 09/02/2021
Modifié le 03/06/2021

SOMMAIRE

0 PREAMBULE	3
0.01 DISPOSITIONS GENERALES	3
0.02 DIVISION DES TERRAINS	4
1 TITRE I	4
1.01 Objet de la cession	4
1.02 Délais d'exécution	4
1.03 Prolongation éventuelle des délais	4
1.04 Sanctions à l'égard des acquéreurs	4
1.05 Vente - Morcellement des terrains cédés	5
1.06 Nullité	5
2 TITRE II - TERRAINS CEDES	5
2.01 Dossier de ZAC	5
2.02 Bornage – Clôtures	6
2.03 Desserte de terrains cédés	6
2.04 Plantations	6
2.05 Branchements et canalisations	6
2.06 Electricité	6
2.07 Eau potable	7
2.08 Aires de stationnements	7
2.09 Etablissement des projets – Coordination des travaux	7
2.10 Respect du nivellement des parcelles	8
2.11 Clôtures sur voies et espaces communs	8
2.12 Implantation des constructions	9
2.13 Exécution des travaux par les entrepreneurs des acquéreurs	9
2.14 Sécurité	11
2.15 Hygiène et sécurité du chantier – Obligations des acquéreurs	11
3 TITRE III - REGLES ET SERVITUDES D'INTERET GENERAL	11
3.01 Entretien des espaces libres	11
3.02 Espaces libres - Servitudes	12
3.03 Tenue générale	12
3.04 Assurances	12
3.05 Modifications	12
3.06 Litiges - Subrogation	13
4 ANNEXE AU CAHIER DES CHARGES DE CESSION DE TERRAINS NOTICE DEFINISSANT LES LIMITES DES PRESTATIONS REALISEES PAR L'AMENAGEUR AU TITRE DES DIFFERENTS RESEAUX	13
4.01 Service de l'eau	13
4.02 Réseaux téléphone	13
4.03 EU et EP	13
4.04 Electricité	13
4.05 Eclairages publics	13
4.06 Voirie	13
4.07 Espaces verts	13
4.08 Tableau de répartition des prestations	14
Valeur de l'arbre	15
Principes d'implantation de clôtures	16
Notice explicative sur le fonctionnement des noues	19
Principes de haies vives	21
Accès parcelles : types de portails et portillons	22
Tableau des surfaces de plancher	23

0 PREAMBULE

0.01 DISPOSITIONS GENERALES

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

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

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

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

Le Titre I :

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

Le Titre II :

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

Le Titre III :

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

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

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

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

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

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

0.01.5 Les prescriptions du présent Cahier des Charges seront déposées au rang des minutes du notaire. L'acquéreur pourra accéder en ligne, au cahier des charges, sur la page d'accueil du site www.besnier-amenagement.com à l'aide d'un identifiant et d'un code qui sera remis au client lors de la signature du compromis ou de la promesse de vente, contre reçu. 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, copartageant, acquéreur, locataire, concessionnaire d'usage, etc...

- d'autre part, on désignera sous le vocable général "acte de cession" tout acte transférant la propriété d'un terrain ou immeuble situé dans le périmètre d'application du présent C.C.C.T. que ce soit une vente, un apport, un partage, une donation, etc..., et par "Location"

ou "Bail", tout acte conférant la jouissance temporaire de l'un desdits biens, que ce soit un bail à construction, une concession immobilière, un bail emphytéotique, etc.

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

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

0.02 DIVISION DES TERRAINS

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

1 TITRE I

1.01 OBJET DE LA CESSION

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

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

Les maisons édifiées sur les lots seront à usage d'habitation individuelle, cette destination excluant notamment toute forme d'hébergement (hôtelier, touristique,...) ayant pour effet de modifier leur affectation, induisant un usage incompatible avec les caractéristiques et l'équipement des parcelles. La surface de plancher des locaux que l'acquéreur est autorisé à construire est précisée dans l'acte de cession.

1.02 DELAIS D'EXECUTION

L'acquéreur s'engage à :

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

moins avant le dépôt de la demande de permis de construire.

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

1.02.3 Entreprendre les travaux de construction dans un délai de 6 mois à compter de la délivrance du permis de construire.

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

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

Toutefois, l'acquéreur pourra procéder à la cession globale des terrains ou si une partie des constructions a déjà été effectuée, à la vente globale de la partie des terrains non encore utilisée, à charge pour le bénéficiaire de la cession, de réaliser ou d'achever les travaux de construction. Avant toute cession, l'acquéreur devra aviser la S.A.S. BESNIER AMENAGEMENT au moins 4 mois à l'avance, de ses intentions.

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

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

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

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

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

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

Tout morcellement ultérieur sera soumis à la réglementation en vigueur.

En cas de regroupement de parcelles, il sera limité à deux. Il n'est autorisé qu'une seule construction principale d'un seul logement.

1.06 NULLITE

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

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

2 TITRE II - TERRAINS CEDES

2.01 DOSSIER DE ZAC

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

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

2.02 BORNAGE - 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. 2.12), ce dernier vérifiera et réimplantera, si nécessaire, les bornes manquantes.

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.

Par contre, tout acquéreur d'une parcelle bénéficiant d'une clôture déjà existante a l'obligation de rembourser au propriétaire mitoyen qui aura supporté les frais d'établissement de cette clôture, la moitié de la dépense engagée, dans les conditions de droit commun en matière de mitoyenneté.

2.03 DESSERTE DE TERRAINS CEDES

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

2.04 PLANTATIONS

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

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

2.05 BRANCHEMENTS ET CANALISATIONS

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

Ceux-ci, ainsi que les installations intérieures correspondantes, devront respecter les lois et règlements qui leur sont applicables et que l'acquéreur est réputé connaître.

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

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

L'acquéreur fera son affaire de la remise en état des sols et revêtements à l'identique après l'exécution des travaux ainsi que, éventuellement, du versement des taxes et indemnités de branchement à l'égout susceptible de lui être réclamé par la Commune ou le service public. Il s'engage à faire réaliser les travaux de remise en état à ses frais dans le mois des dégradations.

2.06 ELECTRICITE

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

2.07 EAU POTABLE

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

2.08 AIRES DE STATIONNEMENTS

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

Le revêtement du sol des aires de stationnement sera soit en enrobé bitumineux, soit en béton de ciment ou en dallage. Tout

revêtement qui entraînerait des sables ou gravillons sur les trottoirs est interdit.

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

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

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

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 sur le règlement graphique, à charge pour l'acquéreur de réaliser les aménagements d'accès au domaine public en accord avec la S.A.S. BESNIER AMENAGEMENT.

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

2.09 ETABLISSEMENT DES PROJETS - COORDINATION DES TRAVAUX

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

L'acquéreur répond de la remise en état du terrain après réalisation de ces études,

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

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

Dans le but de donner à l'ensemble de la ZAC la meilleure cohérence et de ce fait, de valoriser au mieux les constructions de chacun des acquéreurs, l'architecte urbaniste de la ZAC agréé par la collectivité est chargé de la coordination des architectures de l'ensemble des constructions, il devra donner un avis consultatif sur l'architecture des constructions, afin de coordonner l'image générale finale de la ZAC, en dehors de tout avis de conformité sur l'implantation et le respect du règlement du document d'urbanisme et de celui de la ZAC.

Dès l'origine de son projet et avant de le mettre définitivement au point, chacun des constructeurs doit prendre contact avec lui au moyen des coordonnées suivantes :

Monsieur Jean-Luc ROUSSEAU
jl.rousseau.urba@orange.fr

Lorsque le dossier de permis de construire est terminé, le constructeur doit soumettre le dossier au visa de l'architecte urbaniste de la ZAC agréé par la collectivité, avant son dépôt en Mairie.

Les honoraires de l'urbaniste s'élèvent à 300 euros T.T.C. par permis de construire ; cette somme est signée 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.

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 est attirée sur le fait qu'il n'est autorisé au maximum sur chaque parcelle, qu'une seule construction principale d'un seul logement, excepté pour les îlots. Il n'est autorisé qu'une seule construction annexe non accolée à la construction principale par logement.

Les implantations des annexes devront respecter le document graphique.

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

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

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

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

2.10 RESPECT DU NIVELLEMENT DES PARCELLES

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

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

2.11 CLOTURES SUR VOIES ET ESPACES COMMUNS

2.11.1 Clôtures

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

comprenant ou non des démolitions » et le remettre en Mairie pour accord.

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

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

2.11.2 Plantations

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

2.12. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Il 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 oeuvre. 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.

2.13 EXECUTION DES TRAVAUX PAR LES ENTREPRENEURS DES ACQUEREURS

Les ouvrages de voiries sont reconnus être livrés par la S.A.S. BESNIER AMENAGEMENT en parfait état. Si le règlement graphique donne la latitude à l'acquéreur de positionner l'accès de sa parcelle à un emplacement à sa convenance, il devra faire réaliser, par son entrepreneur de gros œuvre, un empiérement provisoire d'une épaisseur minimale de 0,30 m, sur une largeur de 6 m, entre la chaussée et la limite de la parcelle.

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

2.13.1 Propreté du chantier

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

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 Solution Recyclage Bâtiment à l'adresse mail suivante : contact@srbat.fr. A cet effet, une somme de 1176,00 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 Solution Recyclage Bâtiment 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 Solution Recyclage Bâtiment, au plus tard le jour de la signature de l'acte authentique.

2.13.2 Réparation des dégâts causés

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

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

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

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

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

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.

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.

2.13.3 Terre végétale

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

2.13.4 Consignation chez le notaire

Pour couvrir les frais de réparation des dégâts éventuels commis aux ouvrages, par les entrepreneurs des constructeurs ou par des véhicules de livraison des chantiers ou de déménagement, ou pour couvrir le remboursement de la terre végétale qui aurait disparu, et des nettoyages qui auraient dû être réalisés par l'aménageur, une somme de 400 euros, 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 l'aménageur à prélever sur le compte bloqué en l'étude du notaire les sommes nécessaires au remboursement du paiement des travaux qu'il aurait été amené à faire exécuter du fait de la défaillance des entreprises de l'acquéreur.

L'autorisation de prélèvement est autorisée par le seul fait de la signature du présent CCCT par l'acquéreur.

2.13.5 Restitution de 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.**

2.14 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, d'une largeur de 6m devra être exactement situé à l'emplacement de l'accès définitif de la parcelle.

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

2.15 Hygiène et sécurité du chantier - obligation des acquéreurs

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

la directive du conseil des communautés européennes N° 9257 du 24 juin 1992 et du décret N°94-1159 du 26 décembre 1994.

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

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

3 TITRE III - REGLES ET SERVITUDES D'INTERET GENERAL

3.01 ENTRETIEN DES ESPACES LIBRES

Les équipements et espaces communs doivent, en application de la convention de concession d'aménagement, entre la commune de FAY DE BRETAGNE et l'aménageur, être rétrocedés à la collectivité.

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

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

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

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

S'il s'avère, le jour où la ZAC est terminée (acté par une délibération de la commune de FAY DE BRETAGNE 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 ESPACES LIBRES - SERVITUDES

3.02.1 Les parties non construites des terrains qui font l'objet du titre II du présent cahier des charges de cession de terrain, sauf celles dites "parties privatives" expressément désignées dans l'acte de cession ou de location pour

certains cas exceptionnels, sont affectées à usage de parc, de passage et groupées en un ensemble dont chaque partie servira à l'utilité de tous les autres fonds indistinctement.

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

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

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

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

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

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

3.03 TENUE GENERALE

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

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

Dans le cas d'antennes paraboliques, elles seront obligatoirement posées de manière à

être le moins possible visibles de la voie publique.

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

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

3.04 ASSURANCES

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

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

3.05 MODIFICATIONS

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

3.06 LITIGES - SUBROGATION

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

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

4 ANNEXE AU CAHIER DES CHARGES DE CESSIION DE TERRAIN

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

4.01 SERVICE DE L'EAU

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

4.02 RESEAUX téléphone

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

4.03 E.U. & E.P.

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

4.04 ELECTRICITE

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

4.05 ECLAIRAGES PUBLICS

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

4.06 VOIRIE

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

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

4.07 ESPACES VERTS

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

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

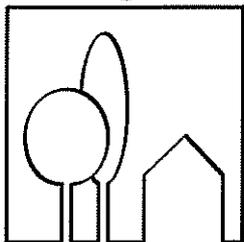
L'acquéreur de la parcelle devra imposer à ses entrepreneurs de prendre toutes dispositions pour ne pas dégrader les plantations existantes. Les plantations détériorées devront être remplacées par des végétaux de même force et de même espèce. S'il s'agit d'arbres importants, ils seront remplacés par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

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

4.08 TABLEAU DE REPARTITION DES PRESTATIONS

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

BESNIER
aménagement

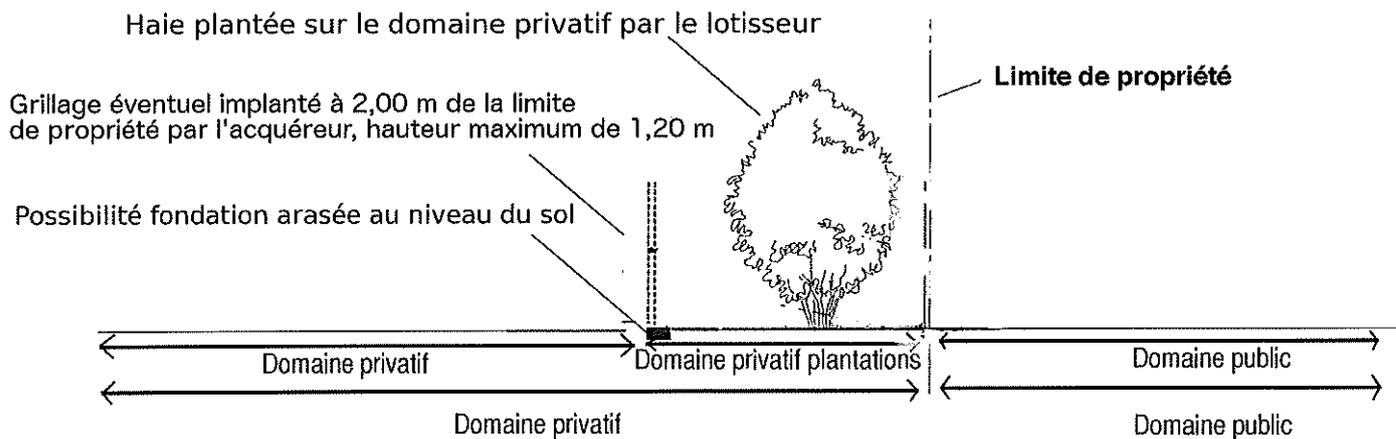


COMMUNE DE FAY DE BRETAGNE

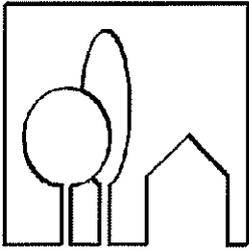
"ZAC DE LA GERGAUDERIE"

PRINCIPES D'IMPLANTATION DE CLOTURES

1er Cas : Haie plantée sur le domaine privatif par le lotisseur en façade de lot pour les lots 301 à 325, 343 à 353 et 369 à 384



BESNIER
aménagement

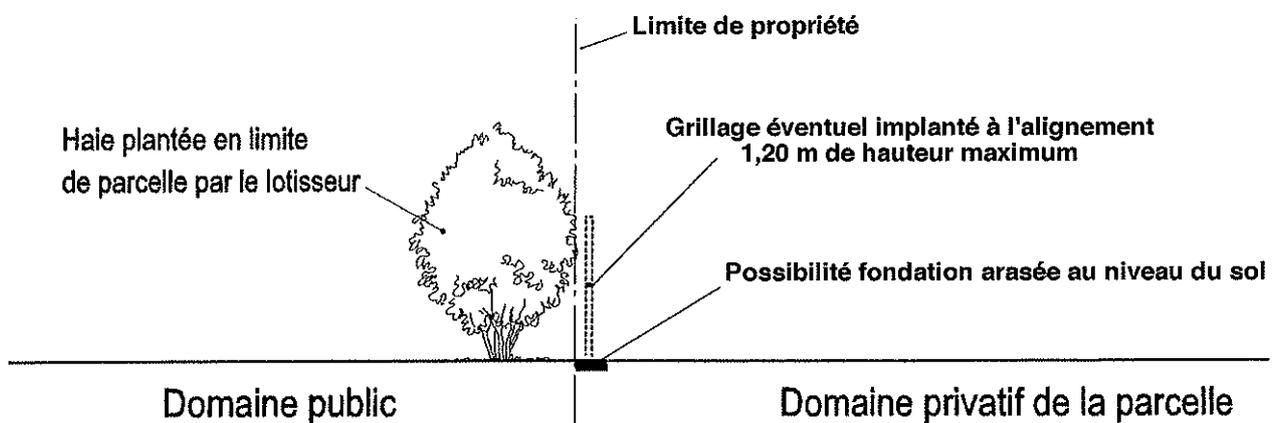


COMMUNE DE FAY DE BRETAGNE

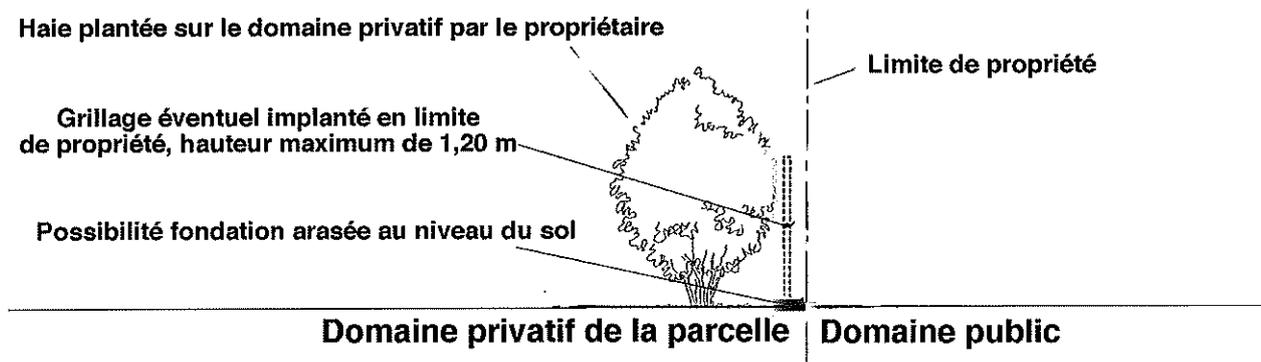
"ZAC DE LA GERGAUDERIE"

PRINCIPES D'IMPLANTATION DE CLOTURES

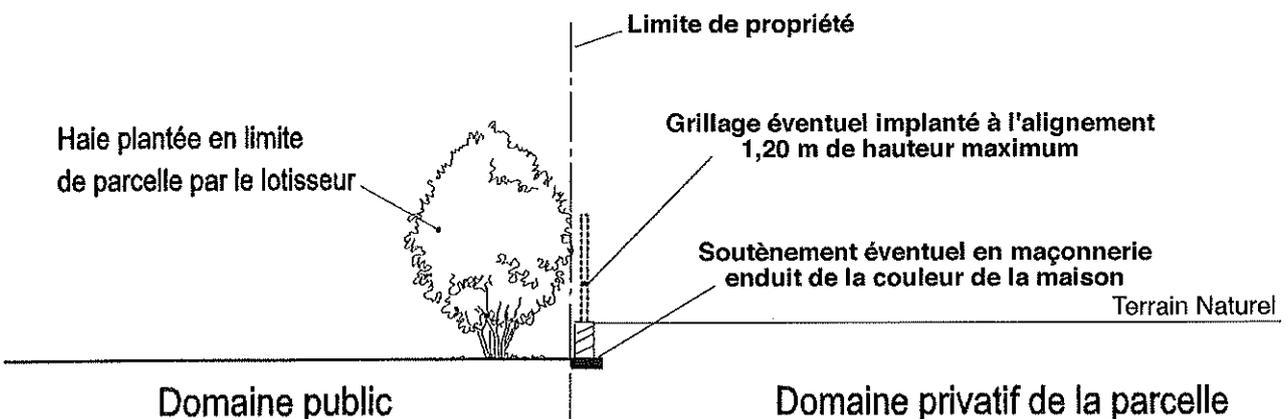
2ème cas : Haie plantée sur le domaine public par le lotisseur



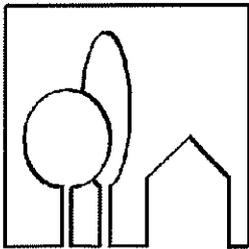
3ème cas : Haie plantée sur le domaine privatif par l'acquéreur



4ème cas : Haie plantée sur le domaine public par le lotisseur



BESNIER
aménagement

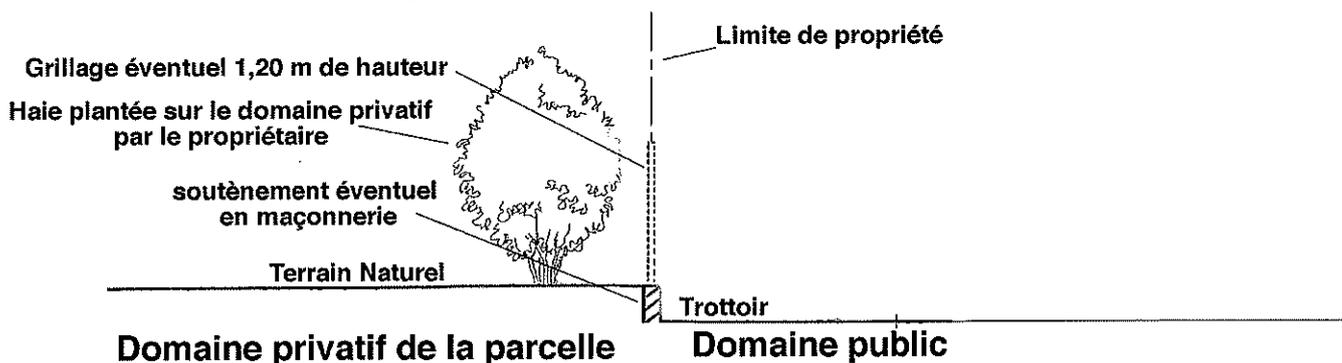


COMMUNE DE FAY DE BRETAGNE

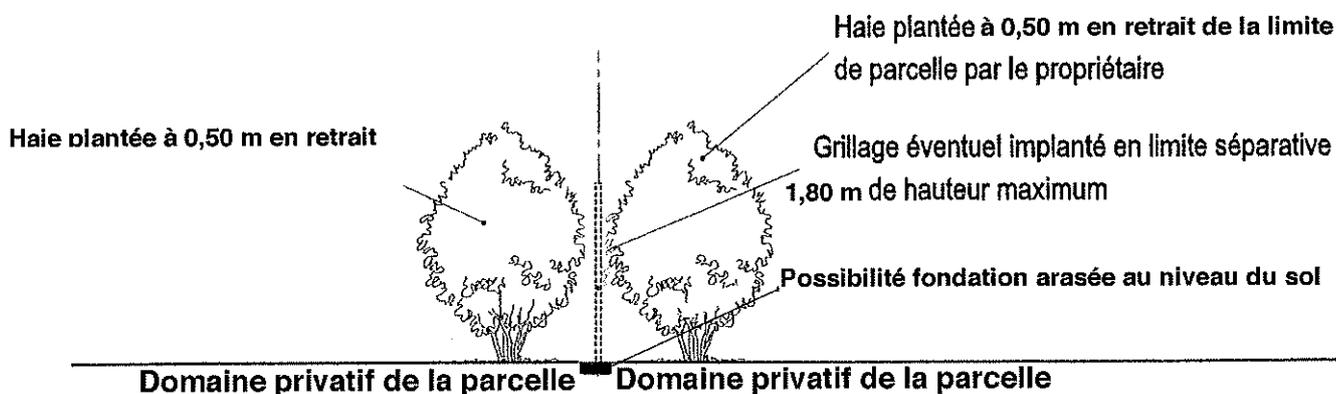
"ZAC DE LA GERGAUDERIE"

PRINCIPES D'IMPLANTATION DE CLOTURES

5ème cas : Haie plantée sur le domaine privatif par l'acquéreur

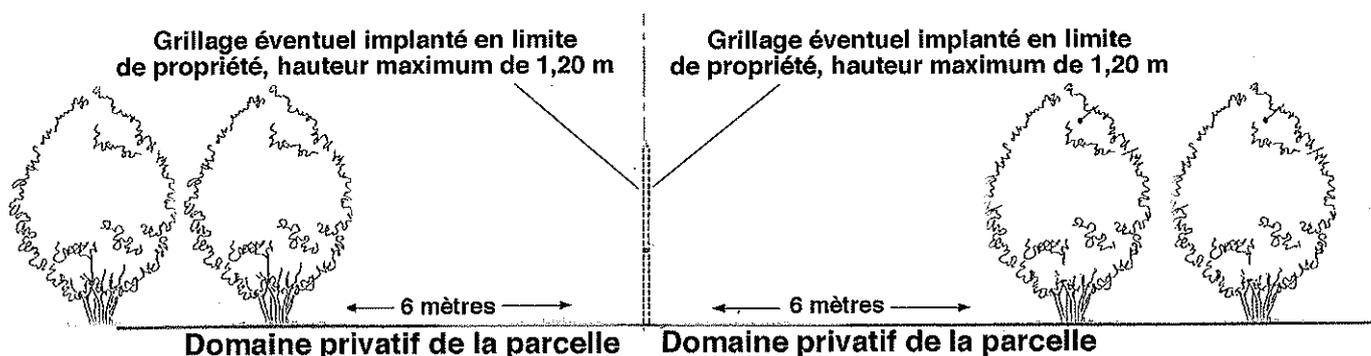


6ème cas : Haies plantées en limite séparative en arrière des habitations et fond de parcelles

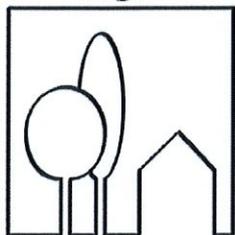


Nota : pour favoriser l'intimité des constructions accolées en limite séparative, un dispositif de mur ou claustra bois de 1,80 m de hauteur maximum peut être édifié sur une profondeur de 5 m à compter de l'arrière de la construction principale.

7ème cas : Clôture en limite séparative au droit de l'accès des parcelles, à l'avant des habitations : parkings du midi



BESNIER
aménagement



COMMUNE DE FAY DE BRETAGNE

Tranche 3

NOTE EXPLICATIVE

SUR LE FONCTIONNEMENT DES NOUES DES LOTS

301 à 313, 315 à 324, 343 à 345,

347 à 353 et 369 à 384

1) Noue publique/privée

a) Fonctionnement et servitude

La gestion des eaux pluviales de l'opération est en partie réalisée via un système de noues paysagères partagées entre le domaine privé et public, dites noues publiques/privées (voir figure 1).

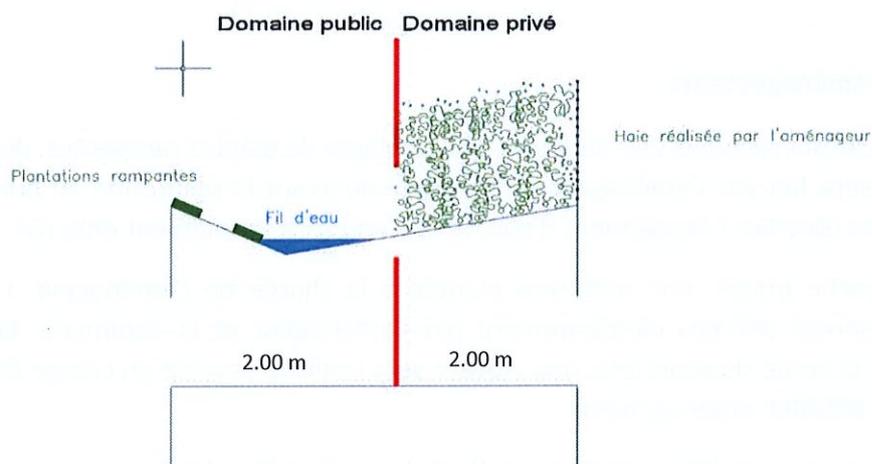


Figure 1 : Noue publique/privée en fonctionnement normal

Les noues publiques/privées présentent deux modes de fonctionnement :

- Celui dit « normal », imagé par la figure ci-dessus. Les eaux de ruissellement sont canalisées dans la partie publique de la noue, il n'y a pas de montée d'eau sur le domaine privé.

- Le fonctionnement « exceptionnel », imagé par la figure ci-dessous. En cas d'épisode pluvieux exceptionnel tant par sa durée que par son intensité, les eaux pluviales captées dans la noue peuvent être amenées à remonter temporairement dans la partie privée de la noue.

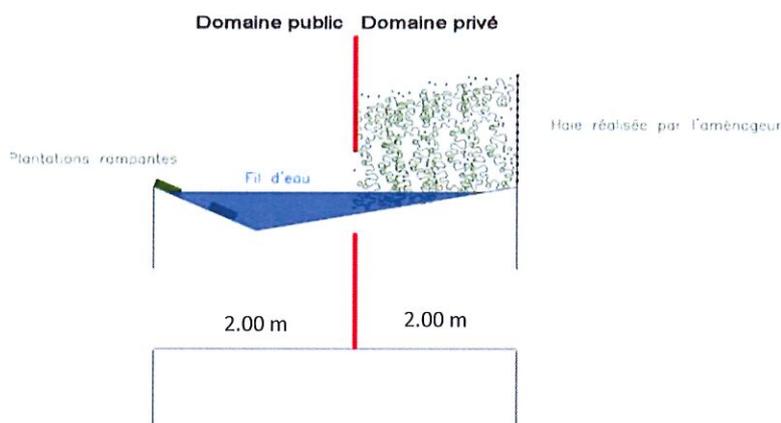


Figure 2 : Noue en mode de fonctionnement exceptionnel

Étant donné la probabilité, même faible, de montée d'eau sur la partie privée de la noue, une servitude liera l'acheteur du terrain avec le gestionnaire des eaux pluviales.

b) Aménagements

Les noues seront recouvertes, sur leur partie publique de plantes rampantes, dont le choix de l'essence sera fait par l'aménageur et la commune avant la plantation en phase définitive. Pour ne pas obstruer l'écoulement d'eau, le fil d'eau sera simplement enherbé.

Sur leur partie privée, une haie sera plantée à la charge de l'aménageur. Là encore, les essences seront définies ultérieurement par l'aménageur et la commune. En retrait, à 2 mètres de la limite de propriété, une **clôture sera** réalisée et prise en charge financièrement par la SAS BESNIER aménagement.

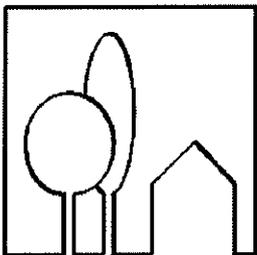
L'aménageur aura un délai de 6 mois à la fin de la construction de chaque maison pour réaliser la haie et la clôture, en fonction de la saison et des intempéries. L'acquéreur se devra de prévenir la SAS BESNIER aménagement de la fin de la construction de son logement.

c) Obligations

Étant donné la servitude imposée par le fonctionnement des noues publiques/privées, l'acquéreur ne pourra pas modifier de quelque façon que ce soit la noue et se devra de l'entretenir afin d'assurer le bon écoulement des eaux de ruissellements.

Concernant la haie plantée par l'aménageur se situant sur la partie privée, l'acquéreur aura à sa charge l'entretien dès la plantation de cette dernière.

BESNIER aménagement



COMMUNE DE FAY DE BRETAGNE

"ZAC DE LA GERGAUDERIE"

PRINCIPES DE HAIES VIVES

ARBUSTES CHAMPETRES ADAPTES A LA TAILLE

CADUCS

Charme
Erable champêtre
Noisetier
Genêt d'Espagne
Amélanchier
Lilas

Carpinus Betulus
Acer Campestre
Corylus Avellana
Spartium Junceum
Amelanchier
Syringa Vulgaris

PERSISTANTS

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

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

DISPOSITIONS DE PRINCIPE

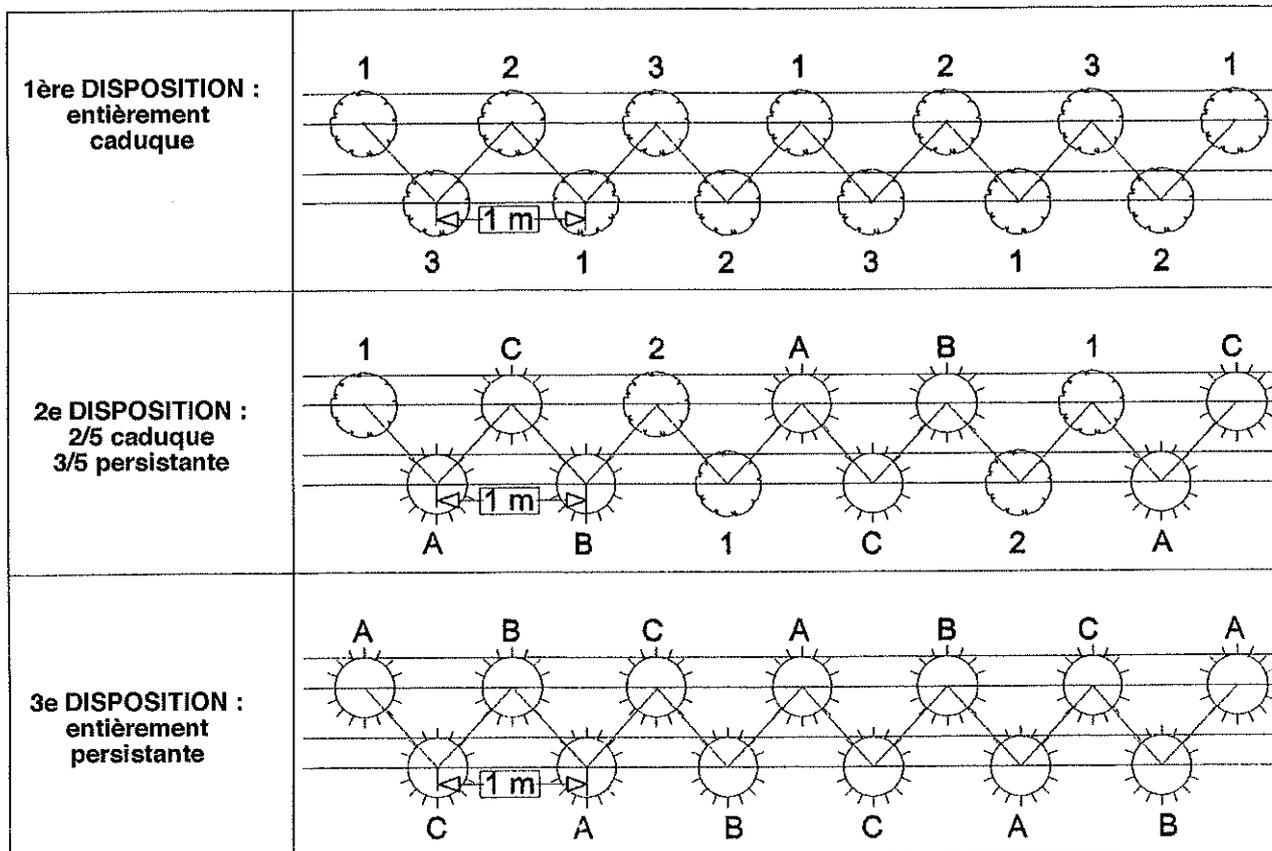


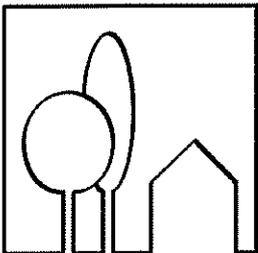
TABLEAU DE SURFACES DE PLANCHER

LOT	SUPERFICIE (m²)	SURFACE DE PLANCHER (m²)
107	488	150
301	378	150
302	391	150
303	441	150
304	418	150
305	390	150
306	390	150
307	390	150
308	390	150
309	390	150
310	420	150
311	419	150
312	414	150
313	403	150
314	523	150
315	446	150
316	396	150
317	396	150
318	462	150
319	545	150
320	396	150
321	396	150
322	396	150
323	429	150
324	396	150
325	477	150
326	530	150
327	525	150

328	525	150
329	383	150
330	381	150
331	381	150
332	381	150
333	361	150
334	420	150
335	452	150
336	492	150
337	438	150
338	420	150
339	420	150
340	420	150
341	420	150
342	659	150
343	499	150
344	480	150
345	480	150
346	482	150
347	403	150
348	403	150
349	403	150
350	403	150
351	402	150
352	392	150
353	468	150
354	471	150
355	394	150
356	505	150
357	505	150
358	465	150

359	363	150
360	363	150
361	363	150
362	363	150
363	333	150
364	333	150
365	363	150
366	363	150
367	410	150
368	427	150
369	514	150
370	518	150
371	455	150
372	435	150
373	416	150
374	412	150
375	413	150
376	417	150
377	421	150
378	426	150
379	428	150
380	428	150
381	427	150
382	427	150
383	578	150
384	640	150
Îlot	2927	1500

BESNIER
aménagement



PARTIE 2

CAHIER DES CHARGES ARCHITECTURALES

05/10/2020
Modifié le 26/11/2020
Modifié le 22/01/2021
Modifié le 03/06/2021

ZAC de la GERGAUDERIE

CAHIER DES CHARGES ARCHITECTURALES

Le présent Cahier des Charges Architecturales (C.C.A.) a pour objet de fixer les règles applicables sur les lots et îlots de la ZAC de la Gergauderie.

Le C.C.A. s'applique en sus du droit des tiers et des règles du document d'urbanisme communal (zone Ubz2 du PLUi) auxquelles il convient de se référer pour l'élaboration de tout projet.

Il est complété par un règlement graphique : règlement et règlement graphique sont deux documents indissociables.

Il est aussi rappelé ici que le PLUi impose un **coefficient d'emprise au sol de 40 %**.

1 - PRISE EN COMPTE DES CARACTERISTIQUES DU TERRAIN

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

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

2 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

L'implantation des constructions devra être conforme aux dispositions et à la légende du document graphique joint en annexe, qui fixe la composition urbanistique de la Z.A.C.

Le volume principal des constructions sera développé à l'intérieur des emprises constructibles.

Les annexes non accolées et aménagements extérieurs (terrasses, préaux, piscines, ...) peuvent être implantés à l'extérieur de ces emprises selon un pavé d'implantation figuré sur le règlement graphique ou les plans de vente au 1/200^{ème}.

Pour les lots où aucun pavé d'implantation n'est représenté, les règles à observer seront :

- Implantation des annexes à 1.50m des limites,
- Préservation des éléments végétaux existants (arbres, haies, etc.),
- Préservation des équipements techniques (branchements, noues, etc.).

Il n'est autorisé qu'une seule construction annexe non accolée par lot, obligatoirement implantée sur la limite séparative repérée au document graphique.

Pour tous les lots, et comme indiqué sur les plans, la façade sur voie du volume principal de chacune des constructions doit obligatoirement être édifiée en contact par au moins un point avec la ligne d'attache de 3.00 m figurée par un trait rouge, de manière à constituer un ensemble bâti homogène.

Cette ligne d'attache peut éventuellement être assurée par un préau, non clos sauf sur la limite séparative, dont la toiture prolonge le volume principal.

L'implantation des constructions édifiées sur les îlots réservés à des opérations groupées doit respecter une **cohérence d'alignement et de continuité architecturale**.

3 - ASPECT EXTERIEUR

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

3.1- Adaptation au terrain

Les constructions doivent s'adapter au mieux au terrain existant de manière à assurer des **accès de niveau** en façade avant ou arrière.

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

3.2- Volumétrie

De manière générale, le volume des constructions projetées doit garantir des raccordements cohérents avec celui des constructions existantes ou à édifier sur les terrains avoisinants, et s'organiser en fonction de la disposition particulière du terrain

L'accolement des constructions en limite séparative est fortement conseillé, afin de dégager une marge latérale suffisante au droit de la limite opposée. **Il s'impose au lot mitoyen** dès lors que la construction du lot voisin est édifiée en limite séparative.

Afin de limiter le nombre des **pignons aveugles**, le jumelage est recommandé du côté de l'accès garage.

L'assemblage de constructions mitoyennes sera réalisé en recherchant une cohérence d'ensemble et une continuité des volumes. Les murs-pignons accolés doivent présenter des proportions et une implantation similaire pour limiter les surfaces de murs apparentes.

Les constructions localisées près d'une limite comportant une ligne de plantation à créer devront conserver par rapport à cette limite une distance adaptée au volume de la végétation prévue.

3.3- Façades

La recherche d'animation et de qualité urbaine doit orienter le choix des matériaux employés dans la conception des façades et des pignons.

Les façades doivent présenter une animation suffisante par le jeu sobre et naturel des matériaux, les détails de modénature (bandeaux, appuis, encadrements, garde-corps), le contraste des tons d'enduit et la couleur des portes et fenêtres.

Les parements et enduits de base seront de la teinte des enduits traditionnels à chaux et sable. Des enduits et parements de ton plus contrastés ou bardages bois pourront être utilisés en panneaux participant à l'animation des façades.

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

Les pignons visibles depuis les voies doivent être composés comme des façades à part entière et respecter des principes d'équilibre et de symétrie.

3.4- Toitures

La couverture du volume principal sera réalisée en ardoises naturelles ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique avec une pente de **30° à 45°** et identique à celle de la construction à laquelle elle s'accolle.

En cas de conception architecturale contemporaine des toitures (toiture terrasse, toiture végétalisée,

etc.) des pentes et des matériaux différents, mais adaptés aux volumes, peuvent être admis, sous réserve d'une bonne intégration dans le site.

Dans le cas de toiture terrasse, elles seront non accessibles.

Les extensions et annexes des constructions peuvent présenter des pentes et matériaux différents du volume principal, sous réserve d'une bonne intégration dans le site.

- Panneaux solaires

Les capteurs seront intégrés dans l'épaisseur de la couverture (toits en pente) ou posés de manière à limiter leur impact visuel en superstructures (toits terrasse). Ils seront regroupés en panneaux et calés en rive basse de toiture dans un esprit de verrière ou panneau vitré, composé avec les ouvertures.

- Châssis de toit :

Ils seront positionnés dans le plan de la couverture, sans saillie, en pose dite "encastrée" et composés avec les ouvertures de façade.

3.5- Percements

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

Cette composition peut être assurée par des panneaux de façade différenciés contribuant à l'animation.

3.6- Annexes

Les constructions des annexes seront réalisées en bois à lames verticales de teinte foncé ou en maçonneries enduites dito maison, à condition d'être intégrées dans une masse végétale.

Le volume des annexes non accolées à la construction principale sera limité aux dimensions suivantes : surface 20 M², hauteur à l'égout : 2,50 M., hauteur au faitage : 4,00 M., hauteur acrotère : 3,00 M.

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

3.7- Vérandas

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

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

3.8- 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 (voir liste jointe en annexe n°1).

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

Cette haie pourra éventuellement être complétée par un grillage plastifié devant respecter une hauteur maximum de 1,50 m sur les voies et sur les autres emprises publiques et 1,80 m en limites séparatives.

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.

Un soubassement pourra être réalisé si la hauteur hors sol de ce dernier n'excède pas 20 cm.

En complément, il pourra être réalisé une clôture rigide type « Becker » doublée de lamelle bois comme sur l'exemple ci-dessous sur les limites séparatives.



Les portails, portillons et piliers éventuels seront d'un dessin simple, de teintes et matériaux s'harmonisant avec la végétation. Les teintes blanches sont déconseillées. Les portillons donnant accès aux chemins piétons seront localisés à l'emplacement désigné au règlement graphique.

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

4 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

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

Elles sont régies par les règles du cahier des charges de cession de terrain concernant les distances de plantation qui se substituent de droit aux règles supplétives prévues à l'article 671 du Code Civil.

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

5 - 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 (locatif social : 2 places préconisées).
- 2 - Les places de stationnement sur chaque parcelle 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 le volume de la construction principale et réalisée simultanément avec la construction principale.

LISTE DES PRINCIPALES ESSENCES LOCALES ET RUSTIQUES

Préconisées

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

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

ARBUSTES ET ARBRISSEAUX - Essences communes :

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

ARBRES - Essences communes :

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

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, etc.

LIANES :

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

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.

