

COMMUNE DE SAINT-LAMBERT-LA-POThERIE
ZAC de Gagné

CAHIER DES CHARGES DE CESSION DE TERRAINS

Approuvé par le conseil municipal le 27 JANVIER 2020

SOMMAIRE

CHAPITRE PREMIER : GENERALITES

page 3

Article 1^{er} - Statut administratif de la ZAC

Article 2 - Autonomie et portée du présent cahier des charges

Article 3 - Effets du présent cahier des charges

Article 4 - Assiette foncière de la zone - Distinction entre terrains publics et terrains privés

Article 5 - Distraction de certaines parcelles de l'assiette foncière

Article 6 - Mode de division et de fractionnement de l'assiette foncière

CHAPITRE II : PROGRAMME, COMPOSITION ET STRUCTURES FONCIERES DE LA ZAC

page 4

Article 7 - Programme

Article 8 - Composition de la zone soumise au présent cahier des charges

CHAPITRE III : DISPOSITIONS AFFERENTES AUX EQUIPEMENTS COMMUNS

pages 4 - 5

Article 9 - Enumération des équipements communs

Article 10 - Exécution des équipements communs

Article 11 - Propriété des équipements communs et espaces publics

Article 12 - Charges d'entretien des équipements communs et espaces publics

Article 13- Droits et obligations des acquéreurs

CHAPITRE IV : DISPOSITIONS AFFERENTES AUX TERRAINS A USAGE PRIVATIF

pages 6 - 10

Article 14 – Délais d'exécution

Article 15 - Prolongation éventuelle des délais

Article 16 - Résolution en cas d'inobservation des délais

Article 17 - Etablissement des projets - Coordination des travaux - Dans le cas d'opérations d'habitat groupé

Article 18 - Obligation de contracter une assurance contre l'incendie

Article 19 - Bornages - Clôtures

Article 20 - Desserte des terrains cédés

Article 21 - Branchements - Canalisations

Article 22 – Antennes et paraboles

Article 23 - Ordures ménagères

Article 24 – Boîtes aux lettres

Article 25 - Voies de circulation

Article 26 - Stationnement des véhicules en dehors des voies et emprises publiques

Article 27 - Entretien des espaces libres

Article 28 – Maintien du niveau naturel du terrain

Article 29 - Tenue générale

Article 30 - Subdivision des parcelles cédées en vue de la construction de maisons individuelles

Article 31 - Vente, partage, location des terrains cédés en vue de la réalisation d'une opération d'habitat groupé

Article 32 - Sinistre – Reconstruction

CHAPITRE V : DISPOSITIONS AFFERENTES A LA FORCE OBLIGATOIRE DES PRESENTES ET A LEURS MODIFICATIONS

page 10

Article 33- Caractère des règles posées par le présent cahier des charges

ANNEXE 1 : Cahier des prescriptions techniques particulières

pages 11 - 13

1 – Equipements publics

2 – Limites des prestations dues par l'aménageur et définition des obligations de l'acquéreur (lots ...)

3 - Limites des prestations dues par l'aménageur et définition des obligations de l'acquéreur (îlots réservés au logement social)

CHAPITRE PREMIER GENERALITES

Article 1^{er} - Statut administratif de la ZAC

La ZAC de Gagné créée par délibération du conseil municipal en date du 4 juillet 2016 a été déclarée d'utilité publique par arrêté préfectoral DIDD/BPEF/2019 n°317 du 15 novembre 2019

La commune a choisi le mode de la régie communale avec budget annexe pour l'aménagement de la ZAC de Gagné.

Article 2 - Autonomie et portée du présent cahier des charges

Le présent cahier des charges de cession des terrains (CCCT) est un acte de droit privé, destiné à fixer pour le présent et l'avenir, les règles des relations entre l'aménageur, la commune de St Lambert la Potherie, et les futurs propriétaires ou occupants de la ZAC dont il s'agit, de même que pour lesdits propriétaires et occupants entre eux. Il sera annexé à l'acte de vente des parcelles.

Il disparaîtra à la fin de la ZAC lorsque l'achèvement et la conformité de l'aménagement du secteur de Gagné seront constatés par la Commune de St Lambert la Potherie et que les équipements publics d'infrastructure et espaces libres seront repris dans son domaine public.

Article 3 - Effets du présent cahier des charges

Le présent cahier des charges est opposable à quiconque détient ou occupe à quelque titre que ce soit, tout ou partie des immeubles de la zone territoriale soumis audit cahier des charges.

Tant qu'il est encore en vigueur, le présent cahier des charges doit être annexé à tout acte translatif ou locatif des biens immobiliers situés dans la zone soumise au présent cahier des charges, par reproduction in extenso ou tout au moins, s'il s'agit de locations, par référence précise, qu'il s'agisse d'une première vente ou de revente ou de locations successives. L'omission de cette formalité engage la responsabilité de l'intéressé.

Article 4 - Assiette foncière de la zone Distinction entre terrains publics et terrains privés

L'assiette foncière du présent cahier des charges est celle du périmètre de la ZAC de Gagné de la commune de Saint-Lambert-la-Potherie, sans préjudice toutefois de la distraction de certaines parcelles ainsi qu'il sera prévu en l'article suivant.

Les terrains pour lesquels il est établi le présent cahier des charges font l'objet d'une division entre :

- a) les terrains nécessaires aux équipements publics d'infrastructure et les espaces libres ;
- b) les terrains destinés à être construits soit par l'aménageur soit par des constructeurs auxquels ils auraient été cédés par l'aménageur.

Article 5 - Distraction de certaines parcelles de l'assiette foncière

La Commune, aménageur de la ZAC, distraira de l'assiette foncière initiale définie en l'article 4, les terrains nécessaires aux équipements publics d'infrastructure et aux espaces libres pouvant être intégrés dans le domaine public communal.

Article 6 - Mode de division et de fractionnement de l'assiette foncière

Conformément aux dispositions de l'article R442.1 du Code de l'Urbanisme, les divisions parcellaires qui seront effectuées par l'aménageur à l'intérieur de la ZAC à laquelle s'applique le présent cahier des charges ne sont pas soumises aux formalités de lotissement. Par suite, l'aménageur pourra procéder au fractionnement parcellaire de l'assiette foncière, conformément au schéma d'aménagement de la ZAC versé au dossier de réalisation.

En application de l'article L311-6 du Code de l'Urbanisme, le présent cahier des charges de cession de terrains tiendra lieu de certificat d'urbanisme.

CHAPITRE II PROGRAMME, COMPOSITION ET STRUCTURES FONCIERES DE LA ZAC

Article 7 - Programme

En sa qualité d'aménageur de la zone pour laquelle est établi le présent cahier des charges, la commune :

- Aménage la zone ;
- Viabilise et cède à des constructeurs les parcelles de terrain pour y construire des maisons individuelles ou pour y réaliser des opérations d'habitat groupé répondant aux usages prévus par le règlement du PLUi.

La définition faite ci-dessus du programme n'a pas pour objet de constituer pour l'aménageur une obligation à l'égard de ses acquéreurs ou autres – sous-acquéreurs ou tiers quelconques – quant à la réalisation de ce programme et au calendrier de cette réalisation.

En conséquence, l'aménageur n'est tenu à l'égard de ses acquéreurs ou ayants droits que dans la mesure où les actes de vente ou autres stipulent expressément une obligation de cette nature.

Article 8 - Composition de la zone soumise au présent cahier des charges

Après réalisation du programme de l'aménageur, cette zone comprendra :

- 1° - Les bâtiments à usage d'habitation et ceux à usage de services, après accord de la commune.
- 2° - Jusqu'à leur distraction dans les conditions prévues ci-dessus à l'article 5, les emprises et surfaces destinées aux équipements publics d'infrastructure, ainsi que, le cas échéant, les aménagements, constructions et bâtiments qui y seraient établis ;
- 3° - Les espaces libres de toute nature non affectés aux usages et services ci-dessus.

CHAPITRE III DISPOSITIONS AFFERENTES AUX EQUIPEMENTS COMMUNS

Article 9 - Énumération des équipements communs

Sont à l'usage des divers propriétaires de la ZAC les éléments d'équipements suivants, jusqu'à leur distraction éventuelle de l'assiette foncière de la ZAC dans les conditions prévues à l'article 5 ci-dessus :

- 1° - Les voies de desserte, chaussées, trottoirs et éclairage public ;
- 2° - Les espaces libres plantés ou non plantés à caractère non privatif ;
- 3° - Les réseaux et canalisations et ouvrages servant à l'assainissement, à l'écoulement des eaux pluviales, à la distribution de l'eau, du gaz, de l'électricité, des télécommunications qui ne sont pas la propriété des services concédés et qui ne se trouvent pas compris entre le branchement ou les compteurs particuliers de chaque propriétaire et son immeuble ;
- 4° Les divers équipements annexes ainsi que leurs terrains d'assiette respectifs.

Article 10 - Exécution des équipements communs

L'aménageur exécutera, conformément au règlement du PLUi et au cahier des prescriptions architecturales et paysagères, l'ensemble des équipements communs mis à sa charge par lesdits documents et en particulier les équipements nécessaires à la desserte des constructions.

En ce qui concerne les voies et réseaux de desserte non précisés par le schéma d'aménagement de la ZAC et en particulier en ce qui concerne les voies et réseaux de desserte à prévoir dans chacun des secteurs, l'aménageur, qu'il les exécute lui-même ou qu'il les laisse exécuter par l'acquéreur, respectera ou fera respecter les prescriptions du règlement du PLUi et du cahier des prescriptions architecturales et paysagères s'y rapportant de sorte que les travaux, aménagements et constructions, soient compatibles avec le schéma d'aménagement de la ZAC.

Article 11 - Propriété des équipements communs et espaces publics

Les équipements communs et espaces publics énumérés à l'article 10 ci-dessus ne peuvent devenir la propriété individuelle des divers acquéreurs de la ZAC.

Article 12 - Charges d'entretien des équipements communs et espaces publics

L'aménageur demeure chargé de l'entretien des équipements communs et ce, jusqu'à la reprise de ces équipements dans le domaine public de la Commune.

Il est précisé que les dégâts qui seraient occasionnés par les entrepreneurs ne font pas partie des dépenses visées au présent article. Ces dégâts seront remboursés ainsi qu'il sera dit ci-dessous.

Exécution des travaux par les entrepreneurs du constructeur :

Une fois l'acte de vente authentique signé et préalablement à tout démarrage de travaux, il sera procédé entre l'aménageur et le constructeur, à l'établissement d'un état des lieux contradictoire dressé aux frais du constructeur. A la demande de celui-ci, il pourra être dressé par huissier à la charge de l'acquéreur.

Ce document relatara aussi bien l'état des abords du lot vendu (voirie, réseaux divers, espaces verts, tout aménagement en général, etc.) que celui du terrain lui-même et de ses équipements (amorces de branchements, coffrets, etc.).

A défaut d'état des lieux préalable, le constructeur sera réputé avoir reçu le lot vendu et les abords en parfait état sans qu'il puisse ultérieurement établir la preuve contraire.

Un nouvel état des lieux interviendra, à l'initiative de la commune, si elle le juge nécessaire, à la fin des travaux entrepris par le constructeur. Cet état des lieux contradictoire pourra être dressé par huissier si la commune ou l'acquéreur en font la demande, les frais d'huissier étant à charge du constructeur. Il permettra de constater les éventuels dommages occasionnés par le constructeur et ses entrepreneurs qu'ils auront à remettre en état.

Les constructeurs ne pourront pénétrer sur la parcelle sur laquelle ils ont à intervenir que par l'accès figurant sur le plan d'aménagement de la zone. Ils ne devront rien stocker : matériaux, déblais, etc. en dehors du terrain d'assiette de la construction.

Lors des terrassements, la terre végétale (sur une épaisseur de 20 cm environ) devra être conservée et stockée sur le terrain en vue de sa réutilisation lors de l'aménagement du jardin. Le surplus ne pourra pas être stocké sur la parcelle. Il devra être évacué lors du terrassement.

Les entrepreneurs du constructeur auront la charge d'assurer le nettoyage des voiries en cas de dépôt de terre par les véhicules de chantier et les réparations des dégâts causés par eux aux ouvrages de voirie, de réseaux divers et d'aménagement en général, exécutés par l'aménageur.

Le constructeur 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, pour le paiement, dans les trois mois des sommes qui leur sont réclamées par l'aménageur, celui-ci pourra se retourner contre l'acquéreur qui sera tenu solidairement et indivisiblement responsable des dégâts occasionnés par ses entrepreneurs et ce, sans aucune limite.

Pour faire face au cas où l'auteur des dégâts n'aurait pas pu être déterminé, une retenue de garantie de 1000 € par logement (mille euros) sera versée à l'aménageur au moment de la signature de l'acte authentique de vente. Cette somme sera consignée chez le Notaire en attendant l'achèvement de la ZAC. Les réparations seront alors assurées par l'aménageur qui se fera rembourser par le notaire sur cette somme consignée. Pour les opérations d'habitat groupé, des dispositions particulières pourront être négociées : elles seront alors mentionnées dans l'acte de vente.

Après réalisation de l'ensemble des constructions et rétrocession des équipements communs et espaces publics à la commune, la somme restante sera reversée aux constructeurs, en fonction des dépenses de réparation et de reprise qui auront été mises à leur charge par l'aménageur.

Article 13- Droits et obligations des acquéreurs

Dès avant leur rétrocession à la commune de Saint-Lambert-la-Potherie, les acquéreurs de terrain à usage privatif auront sur les voies et espaces publics les droits de jouissance, vue et issue comme sur une voie publique régulièrement classée. Ils auront les mêmes droits de circulation sur toutes les voies sans distinction que leur terrain y ait ou non directement accès.

L'emplacement des chantiers, aires de fabrication, cabanes de chantiers, devront être installés sur les parcelles privatives, en dehors des voies et espaces publics.

Au titre des relations entre l'aménageur et ses ayants droit, il est convenu : que les espaces verts, sis au droit d'une parcelle, en accompagnement de voirie, pour la partie comprise entre la chaussée et la limite privative, seront, en attendant la réalisation des plantations, nettoyées et maintenues en état de propreté par les acquéreurs de la parcelle correspondante, que les acquéreurs autoriseront l'accès à leur terrain, dans une bande de 3m par rapport à la limite avec la voirie ou le trottoir, à l'aménageur ou à toute entreprise missionnée par lui pour la réalisation des travaux de voirie définitive : pose de bordures, réalisation des trottoirs, etc.

CHAPITRE IV DISPOSITIONS AFFERENTES AUX TERRAINS A USAGE PRIVATIF

Article 14 – Délais d'exécution

Le constructeur doit :

1° - Commencer sans délai, dès la signature de la promesse d'achat, les études de la totalité des bâtiments pour lesquels le terrain lui est cédé. En cas d'opération d'habitat groupé, il devra communiquer à la commune son projet définitif de construction, un mois au moins avant la date souhaitée pour le dépôt de la demande de permis de construire.

2° - Transmettre un dossier complet de demande de permis de construire à l'architecte-conseil de la ZAC dans un délai de 3 mois à compter de la signature de la promesse d'achat sous seing privé. La demande de permis de construire devra indiquer la côte NGF de la dalle. Le visa ou les éventuelles modifications à apporter au projet de construction lui seront transmises par l'urbaniste coordonnateur de la ZAC dans un délai ne pouvant excéder 10 jours. Les mêmes délais s'appliquent à partir de la transmission du projet de dossier de permis de construire modifié – prenant en compte les remarques de l'urbaniste coordonnateur. La mission de contrôle de l'architecte coordonnateur de la ZAC est réalisée aux frais de l'Aménageur.

3° - Déposer sa demande de permis de construire dans un délai d'un mois à compter de l'obtention du visa de l'architecte-conseil de la ZAC. Un délai particulier pourra être négocié pour les opérations d'habitat groupé.

4° - Entreprendre les travaux d'aménagement et de construction dans un délai de trois mois à compter de la délivrance du permis de construire. Un délai particulier pourra être négocié pour les opérations d'habitat groupé.

5° - réaliser l'ensemble des travaux objet du permis de construire (construction, finitions, aménagements extérieurs, clôture, etc.) dans un délai de 24 mois à compter de l'ouverture du chantier (Déclaration d'Ouverture de Chantier faisant foi). L'exécution de cette obligation sera considérée comme remplie par la présentation de l'attestation de non-contestation de la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT), signée par la Mairie de la commune de Saint Lambert la Potherie. Dans le cas où ces délais ne seraient pas respectés, la consigne versée chez le Notaire pour les réparations diverses sera reversée à l'Aménageur pour faire face aux travaux de reprise intervenant ultérieurement.

Des délais différents pourront être stipulés dans l'acte de cession. L'aménageur pourra de même accorder des dérogations dans des cas exceptionnels justifiés.

Article 15 - Prolongation éventuelle des délais

Les délais d'exécution prévus au présent cahier des charges 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 de l'acquéreur.

Les difficultés d'obtention d'un financement ne sont pas considérées comme constituant des cas de force majeure dans la mesure où la promesse d'achat inclura une clause suspensive relative au financement de l'opération (terrain + logement).

Toutefois seront considérés pour l'application du présent article comme constituant des cas de force majeure, les retards non imputables à l'acquéreur, dans l'octroi des prêts prévus par la législation relative aux logements aidés.

Article 16 - Résolution en cas d'observation des délais

En cas d'observation des obligations mises à la charge de l'acquéreur par le présent cahier des charges ou l'acte de vente, l'aménageur pourra résoudre la promesse d'achat ou la vente.

Si l'acquéreur n'a pas respecté les délais prévus par l'article 14, l'aménageur le mettra en demeure de satisfaire à ses obligations dans un délai de 10 jours en ce qui concerne les délais des § 1, 2, 3 et 4 ou dans un délai de trois mois en ce qui concerne celui du § 5 de l'article 14.

Si, passé ce délai, l'acquéreur n'a pas donné suite aux prescriptions de la mise en demeure, l'aménageur pourra résoudre la promesse d'achat ou la vente dans les conditions fixées ci-après.

La cession pourra être résolue de plein droit par décision de l'aménageur notifiée par acte d'huissier en cas d'observation d'un des délais fixés par l'article 14 ci-dessus.

L'acquéreur aura éventuellement droit, en contrepartie, à une indemnité de résolution qui sera calculée ainsi qu'il suit :

1° - Si la résolution intervient entre la promesse d'achat et la vente, aucune indemnité ne sera due par l'Aménageur. Les sommes éventuellement versées lors de la signature de la promesse d'achat restent acquises à l'Aménageur.

2° - Si la résolution intervient après la vente et avant le commencement de tous travaux, l'indemnité sera égale au prix de cession, ou le cas échéant, à la partie du prix effectivement payée, déduction faite du montant du préjudice subi par la commune, lequel sera réputé ne pas être inférieur à 10 % du prix de cession hors taxes.

3° - Si la résolution intervient après le commencement des travaux, l'indemnité ci-dessus est augmentée d'une somme égale au montant de la plus-value apportée aux terrains par les travaux régulièrement réalisés, sans que cette somme puisse dépasser la valeur des matériaux et le prix de la main-d'œuvre utilisée. Le cas échéant, l'indemnité sera diminuée de la moins-value due aux travaux exécutés.

La plus-value, ou la moins-value, sera fixée par voie d'expertise contradictoire. Si l'acquéreur ne pourvoit pas à la désignation de son expert, celui-ci pourra être désigné d'office par le Président du Tribunal de Grande Instance sur la requête de l'aménageur.

En cas de désaccord entre les experts, un tiers arbitre sera désigné par le Président du Tribunal de Grande Instance du lieu de l'immeuble, à la requête du plus diligent des experts ou des parties.

En cas de réalisation des constructions par tranches, ou en vue de la construction de bâtiments distincts, la résolution de la vente portera, au choix de l'aménageur, sur les parties de terrain utilisées ou non dans les délais fixés.

Article 17 - Etablissement des projets - Coordination des travaux - Dans le cas d'opérations d'habitat groupé

Toute opération d'habitat groupé devra être réalisée conformément à un projet d'aménagement qui sera établi et approuvé conformément aux procédures d'autorisation prévues dans le code de l'Urbanisme (permis de construire, etc.) et agréé par la commune de Saint-Lambert-la-Potherie.

Le constructeur devra communiquer à la commune une copie du dossier complet de demande de permis de construire dans le délai prévu à l'article 14 pour que celle-ci puisse s'assurer que les travaux projetés sont compatibles avec les ouvrages à la charge de l'aménageur, qu'ils permettent une circulation normale et non dangereuse, une bonne desserte et d'assurer aisément la sécurité publique (éclairage). La commune pourra vérifier que l'architecture du projet est compatible avec l'environnement général et la vocation de l'opération, et pourra subordonner son accord aux modifications qui s'avéraient nécessaires de ce chef.

Le raccordement aux voies et réseaux pourra être refusé par la commune si les ouvrages ne sont pas compatibles ou si les règlements et délais n'ont pas été observés.

L'examen du dossier par l'aménageur et le visa de l'architecte coordonnateur ne sauraient engager leurs responsabilités, l'acquéreur restant légalement seul responsable, en tant que maître d'ouvrage de son projet, de ses études, de ses choix comme du respect de ses obligations.

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

Article 18 - Obligation de contracter une assurance contre l'incendie

Les propriétaires sont tenus de contracter une assurance incendie pour les bâtiments construits sur leur parcelle pour leur valeur réelle. Cette assurance devra contenir une clause couvrant le risque « recours des voisins ».

Article 19 - Bornages - Clôtures

L'aménageur procédera, s'il ne l'a pas déjà fait, et préalablement à l'acte authentique, au bornage du terrain.

Les frais de bornage initial seront à la charge de l'aménageur. Le constructeur pourra désigner, à sa charge, un géomètre agréé afin de dresser contradictoirement l'acte de cette opération.

Les acquéreurs et leurs constructeurs devront obligatoirement respecter le bornage mis en place par le Géomètre-Expert au sein de la ZAC lors de l'acquisition d'un lot à bâtir. Il est formellement interdit de toucher au bornage mis en place.

L'acquéreur devra, dès l'implantation des chaises effectuées par le maçon, contacter le Géomètre-Expert désigné pour la ZAC (cabinet Chauveau et associés) afin que soit procédé à la vérification de cette implantation. Il devra demander une seconde vérification auprès du même Géomètre-Expert, après réalisation de la dalle par le maçon. Pour chacune de ses interventions, le Géomètre-Expert devra fournir un procès-verbal de vérification, un plan ainsi qu'un procès-verbal d'état des lieux de la parcelle. Les frais d'intervention du Géomètre-Expert sur ces missions sont à la charge de l'aménageur. Tout autre déplacement et/ou missions complémentaires seront à la charge de l'acquéreur.

Il est formellement interdit d'empiéter sur le terrain de son voisin, à titre temporaire ou définitif, y compris durant les travaux de construction (stockage de matériaux, passages d'engins, etc.).

Toute clôture sera édifiée suivant les prescriptions édictées par le cahier des prescriptions architecturales et paysagères.

Tout acquéreur d'une parcelle contiguë à des lots non encore vendus par l'aménageur ne peut, en aucun cas, réclamer à celui-ci la moitié du coût d'établissement de la clôture.

Article 20 - Desserte des terrains cédés

La limite des prestations dues par l'aménageur et la définition des obligations de l'acquéreur au titre des divers réseaux de desserte des terrains cédés est précisée dans un "cahier des prescriptions techniques particulières" annexé au présent CCCT.

Article 21 - Branchements - Canalisations

Généralités

Le constructeur devra se brancher à ses frais sur les amorces de branchements d'eau, d'électricité, d'assainissement eau usée et eau pluviale, réseau France Télécom, etc., établis par l'aménageur et conformément aux avant-projets généraux approuvés, conformément aux dispositions des plans joints au permis de construire ou à la déclaration préalable,

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

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

Le constructeur fera son affaire de la remise en état des sols et revêtements à l'identique après l'exécution des travaux, ainsi qu'éventuellement du versement des taxes et indemnités de branchement à l'égout susceptible de lui être réclamés par la Commune, l'EPCI ou le service public concerné.

Electricité

Les canalisations électriques collectives seront établies en application des normes et règlements en vigueur, de façon à permettre le bon fonctionnement des installations.

Pour ce qui concerne les branchements et autres canalisations, les prescriptions sont les suivantes :

Branchements aux collecteurs d'égout : dans chaque construction, la séparation devra être assurée entre les eaux pluviales (ruissellement des toitures, des cours, drainages, ...) et les eaux usées qui devront être évacuées dans le réseau collectif.

La récupération des eaux pluviales dans des cuves de stockage enterrées est fortement encouragée.

Branchement aux réseaux électriques : l'acquéreur aura à sa charge les frais de branchement sur les câbles basse tension installés par l'aménageur dans un coffret, ou en attente.

L'acquéreur aura à sa charge les frais afférents au régime "bornes poste" et notamment les contributions d'établissement et de pose de câbles de raccordement.

Article 22 – Antennes et paraboles

Les antennes de réception extérieures et les paraboles sont interdites sur les toits, façades et pignons des habitations directement visibles depuis le domaine public ; en revanche, elles peuvent être autorisées sur la construction ou le terrain, à condition de ne pas être visibles des espaces publics. Des dérogations pourront être accordées en cas d'impossibilité, sous réserve de l'accord de la commune.

Article 23 - Ordures ménagères

La collecte des ordures ménagères s'effectue en points de regroupement prévu à cet effet.

Les points sont indiqués sur le plan d'aménagement joint au cahier des Prescriptions architecturale et paysagère.

Article 24 – Boîtes aux lettres

L'aménageur installera pour chaque lot, une boîte aux lettres, regroupée sur un point service. Cette installation a pour conséquence d'interdire aux acquéreurs d'installer une boîte aux lettres particulière sur leur lot. De même, il est interdit de modifier l'installation des boîtes aux lettres sans l'accord de la commune.

En cas de destruction ou de détérioration, leur remise en état ou leur remplacement est toutefois à la charge du propriétaire du lot concerné.

Article 25 - Voies de circulation

Il est interdit d'encombrer les voies de la ZAC et de gêner la circulation sur celles-ci. Il est notamment interdit de stocker les matériaux des chantiers de constructions individuelles (tas de terres, de pierre, palettes de matériaux, d'ardoises, etc.) sur le domaine public ou propriété foncière de l'aménageur.

Il est de même interdit de stationner le véhicule sur ces voies.

Article 26 - Stationnement des véhicules en dehors des voies et emprises publiques

Lots destinés à la construction de maison individuelle :

Il est prévu par le PLUi l'aménagement sur chaque lot d'une place de stationnement par logement minimum. Toutefois sur la ZAC l'obligation porte sur un garage et une place de stationnement ou deux places de stationnement par logement :

La position imposée pour cet emplacement est indiquée sur la fiche de lot annexée à l'acte de vente.

Cet emplacement sera réalisé par l'acquéreur, à sa charge, et conformément au programme des travaux du dossier de réalisation de la ZAC.

En dehors de cet emplacement, les acquéreurs des lots seront tenus de se conformer aux prescriptions du PLUi et du cahier des prescriptions architecturales et paysagères relatives au stationnement.

Lots/ilots destinés à des opérations d'habitat groupé :

En matière de stationnement, les constructeurs seront tenus de se conformer aux prescriptions du PLUi et du cahier des prescriptions architecturales et paysagères.

La position des places de stationnement non couvertes sera précisée sur un plan joint à la demande de permis de construire (permis groupé).

Article 27 - Entretien des espaces libres

L'acquéreur devra entretenir ses espaces libres en bon état de façon permanente et à ses frais, de manière à conserver le site dans un état satisfaisant et à ne pas nuire à la bonne tenue des terrains voisins. Concernant la haie paysagère plantée par l'aménageur sur les terrains individuels, le constructeur aura la charge de son entretien (taille notamment) et d'arrosage, puis éventuellement l'obligation de remplacer les arbres morts ou détruits. En effet, l'entretien postérieur des plantations ne saurait être considéré comme étant du ressort de l'aménageur ou de la commune.

La même obligation s'impose au terrain avant réalisation des constructions.

Les plantations existantes sur le terrain, en dehors du polygone d'implantation des constructions, indiquées sur le plan de vente devront être conservées, entretenues et remplacées en cas de disparition, par le propriétaire. Ceci, quelque soit leur ancienneté et leur volume, les parties convenant de ne pas appliquer les dispositions des articles 671 et 672 du code civil.

Article 28 – Maintien du niveau naturel du terrain

Afin de maintenir le niveau naturel du terrain sur la partie non constructible (zone blanche du plan des prescriptions), aucun remblai ne pourra venir en exhaussement sur cette zone, en dehors, le cas échéant d'un talutage pour assurer le raccordement de la construction (ou de la terrasse) avec ce niveau naturel. »

Article 29 - Tenue générale

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

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. Il est également interdit toute exposition de linge, tout dépôt ou stationnement prolongé de caravane, camion, camping-car, etc.

Article 30 - Subdivision des parcelles cédées en vue de la construction de maisons individuelles

Les parcelles sont indivisibles sauf accord de la commune. Elles ne peuvent accueillir qu'une seule construction principale comportant un seul logement.

Article 31 - Vente, partage, location des terrains cédés en vue de la réalisation d'une opération d'habitat groupé

Sauf accord de la commune ou cas particulier, les terrains ne pourront être vendus par l'acquéreur qu'après réalisation des travaux de construction.

Aucune location des terrains cédés ne pourra être consentie tant qu'ils n'auront pas reçu l'affectation prévue.

Les actes de vente, de partage ou de location qui seraient consentis par l'acquéreur en méconnaissance des dispositions du présent article, seraient nuls et de nul effet.

Article 32 - Sinistre - Reconstruction

En cas de sinistre, les reconstructions devront respecter le PLUi et les règles administratives en vigueur à cette date. En aucun cas, la Surface De Plancher (SDP) attribuée à la parcelle ne pourra être dépassée.

CHAPITRE V

DISPOSITIONS AFFERENTES A LA FORCE OBLIGATOIRE DES PRESENTES ET A LEURS MODIFICATIONS

Article 33- Caractère des règles posées par le présent cahier des charges

Les règles posées dans le présent cahier des charges sont des règles d'intérêt privé.

Tout propriétaire peut en demander directement l'application à l'encontre du propriétaire défaillant.

En cas de transgression et de différend, le Tribunal de Grande Instance d'Angers est compétent pour connaître de toute action en exécution forcée ou en dommages-intérêts.

En aucun cas, l'aménageur ne peut être mis en cause, si ce n'est au titre des obligations contractées par lui par les présentes.

COMMUNE DE ST LAMBERT LA POTHERIE
ZAC de Gagné
CAHIER DES CHARGES DE CESSION DE TERRAINS

ANNEXE 1

au Cahier des Charges de Cession de Terrains
approuvée par le conseil municipal de Saint-Lambert-la-Potherie le 27 janvier 2020

Cahier des prescriptions techniques particulières

1 - EQUIPEMENTS PUBLICS

L'aménageur réalisera l'ensemble des viabilités, conformément aux études d'avant-projets. Chaque lot ou îlot constructible sera desservi par une voie publique et pourra être rattaché à un réseau public :

- d'assainissement en eaux usées ;
- d'évacuation des eaux pluviales
- de gaz
- d'eau potable ;
- d'électricité B.T. ;
- de téléphone.

Toutefois, les eaux pluviales privatives devront être, autant que de possible, gérées sur le fond privé de chaque parcelle.

2 - LIMITES DES PRESTATIONS DUES PAR L'AMENAGEUR ET DEFINITION DES OBLIGATIONS DE L'ACQUEREUR (lots ...)

	A la charge de l'aménageur	Limite de prestations	Pour mémoire : à la charge de l'acquéreur
1 - Préparation du terrain – terrassements	Rien à l'intérieur du lot	Limite du lot	Tous travaux, notamment débroussaillage, décapage et terrassement. Implantation des constructions et clôture de chantier
2 – Voirie	Chaussée, trottoirs, parkings sur espaces publics	Limite du lot	Aménagement des accès automobile et piétons
3 - Assainissement eaux usées et eaux pluviales	Réalisation d'une desserte eaux usées et une desserte eaux pluviales pour chaque lot	Regard de branchement	Le constructeur se devra d'exécuter tous travaux de branchement destinés à relier les constructions aux regards de branchement y compris éventuels dispositifs de prétraitement
4 - Eau potable	Tous travaux d'adduction desservant le lot	Citerneau posé (compteur non fourni)	Travaux de branchements, pose et du ou des compteur(s)
5 - Electricité et réseau basse tension	Réseau basse tension sous domaine public et réseau de branchement jusqu'au coffret en limite du lot	Câblage jusqu'au coffret y compris pose du coffret	Tous travaux de raccordement et distribution à l'intérieur du lot. Fourniture et pose du compteur
6 – Gaz	Canalisation posée par GrDF et réseau de branchement jusqu'au coffret en limite du lot	Réseau jusqu'au coffret y compris pose du coffret	Tous travaux de raccordement entre le coffret posé par GrDF et la construction. Travaux réalisés par GrDF à la demande et à la charge de l'acquéreur
7 – Téléphonie et fibre	L'aménageur réalise un branchement téléphone pour chaque lot	Regard de branchement (boîte 30x30)	Travaux de branchement après le regard FT après demande auprès de l'opérateur de leur choix
8 - Espaces libres	Espaces verts dans le domaine public réalisés par l'aménageur Haie paysagère sur les façades avec le futur domaine public		Espaces privatifs : Entretien et arrosage de la haie paysagère plantée par l'aménageur (pas de garantie)
9- Clôtures et haies en limite du domaine public	Elles seront réalisées par l'aménageur sur l'espace privatif des lots	Réalisation et plantation conformément au CPAPE	L'entretien est à la charge de l'acquéreur

3 - LIMITES DES PRESTATIONS DUES PAR L'AMENAGEUR ET DEFINITION DES OBLIGATIONS DE L'ACQUEREUR (îlots réservés au logement social)

La position des branchements laissés en attente au droit des îlots sera déterminée précisément avec le constructeur de l'îlot au moment du démarrage du chantier.

	A la charge de la commune	Limite de prestations	Pour mémoire : à la charge de l'acquéreur
1 - Préparation du terrain - terrassements	Rien à l'intérieur des îlots	Limite des îlots	Tous travaux, notamment débroussaillage, décapage et terrassement. Implantation des constructions et clôture de chantier
2 - Voirie	Rien à l'intérieur des îlots	Limite des îlots	Aménagement voirie interne, accès automobile et piétons aux constructions, places de stationnement à l'intérieur des îlots
3 - Assainissement eaux usées et eaux pluviales	L'aménageur réalise une déserte eaux usées et une déserte eaux pluviales pour chaque lot	Regards de branchement	Le constructeur se devra d'exécuter tous travaux de branchement destinés à relier les constructions aux regards de branchement y compris éventuels dispositifs de Prétraitement
4 - Eau potable	Tous travaux d'adduction desservant les îlots	Canalisation en attente	Travaux de branchements, pose des citerneaux et des compteurs
5 - Electricité	Réseau basse tension sous domaine public et réseau de branchement jusqu'aux coffrets en limite des îlots (emplacements à déterminer au moment du chantier)	Câblage jusqu'aux coffrets y compris pose des coffrets (emplacements à déterminer au moment du chantier)	Tous travaux de raccordement et distribution à l'intérieur des îlots. Fourniture et pose des compteurs réalisées la demande du constructeur et à sa charge
6 – Gaz	canalisation posée par GrDF	Fourreaux de traversée sous chaussée et poses des coffrets (emplacements à déterminer au moment du chantier)	Tous travaux de raccordement et de distribution à l'intérieur des îlots. Fourniture et pose des compteurs réalisées par GrDF à la demande du constructeur et à sa charge
7 – Téléphone et Fibre	Pose des fourreaux téléphone et chambres de tirage sur le domaine public	Boîtes 30x30 en limite des lots (emplacements à déterminer au moment du chantier)	Travaux de raccordement après la boîte 30x30, après demande auprès de l'opérateur de leur choix
8 - Espaces libres	Espaces verts dans le domaine public réalisés par l'aménageur	Limite des îlots	Espaces privatifs