

**CAHIER DES CHARGES DE
CESSION DE TERRAINS DANS
LA ZAC DU TERTRE
A DOMLOUP**

SOMMAIRE

I - Généralités

II - Prescriptions imposées aux acquéreurs

III - Prestations fournies par l'Aménageur

IV - Obligation de l'Acquéreur

V - Règles et servitudes d'intérêt général

**CAHIER DES CHARGES DE
CESSION DE TERRAINS DANS
LA ZAC DU TERTRE
A DOMLOUP**

**Concernant le terrain n°
TRANCHE OPERATIONNELLE 5.1**

TITRE I - GENERALITES

Article 1 : PREAMBULE

La **SNC LE TERTRE**, dont le siège est 19, boulevard de Beaumont, BP 50425, 35004 RENNES CEDEX, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de RENNES sous le numéro 519 567 358 a été habilitée par la Commune de **DOMLOUP**, par concession d'aménagement en date du 02 mars 2010 passée en application des articles L 311-5 et R 311-6, 3^{ème} alinéa du Code de l'urbanisme, à aménager la **ZAC du Tertre** qui a été créée par délibération du Conseil municipal de **DOMLOUP** en date du 01 octobre 2007.

Article 2 – ARTICLE L 311-6 DU CODE DE L'URBANISME

Le présent cahier des charges de cession de terrains a son fondement dans les dispositions de l'article L 311 – 6 du Code de l'Urbanisme ainsi rédigé :

« Les cessions ou concessions d'usage de terrains à l'intérieur des zones d'aménagement concerté font l'objet d'un cahier des charges qui indique le nombre de mètres carrés de surface de plancher dont la construction est autorisée sur la parcelle cédée ainsi que, le cas échéant, la densité minimale de constructions qui s'applique à chaque secteur et définie par le règlement en application de

l'article L. 151-27. Le cahier des charges peut en outre fixer des prescriptions techniques, urbanistiques et architecturales imposées pour la durée de la réalisation de la zone.

Le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale, dans les cas où la création de la zone relève de la compétence du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale, ou le représentant de l'Etat dans le département dans les autres cas, peut approuver le cahier des charges. Si le cahier des charges a été approuvé, et après qu'il a fait l'objet de mesures de publicité définies par décret, celles de ses dispositions qui sont mentionnées au premier alinéa sont opposables aux demandes d'autorisation d'urbanisme.

Le cahier des charges devient caduc à la date de la suppression de la zone (...) »

Article 3 – OBJET DU PRESENT CAHIER DES CHARGES DE CESSION DE TERRAINS.

3.1 - Le présent cahier des charges de cession de terrains a pour objet, pendant toute la durée de réalisation de la zone, de déterminer les prestations que la **SNC LE TERTRE** fournit à **l'Acquéreur** du terrain n° dans la **ZAC du Tertre** et fixe les droits et obligations souscrits par **l'Acquéreur** à raison de l'acquisition dudit terrain.

3.2 - Le présent cahier des charges est divisé en quatre parties, outre les GENERALITES présentement exposées :

- Le TITRE II détermine les prescriptions imposées aux **Acquéreurs** ou locataires de terrains. Il précise notamment le but de la cession ou de la location, les conditions dans lesquelles elle est consentie, les conditions dans lesquelles elle est résiliée ou résolue en cas d'inexécution de ces prescriptions.
- Les TITRES III et IV définissent les droits et obligations réciproques de l'aménageur et de **l'Acquéreur** pendant la durée des travaux d'aménagement de la zone et de construction des bâtiments.

Ils fixent notamment les prescriptions techniques imposées aux constructeurs.

- Le TITRE V fixe les règles et servitudes de droit privé imposées au cessionnaire ou locataire, à leurs héritiers ou ayant cause à quelque titre que ce soit.

3.3 – Le TITRE II est constitué par des dispositions de caractères mixtes, c'est-à-dire à la fois contractuelles entre l'**Aménageur** et le contractant, et réglementaires parce qu'approuvées par la collectivité. Ces dispositions ne comportent en revanche aucune stipulation pour autrui.

Les TITRES III et IV sont constitués par des dispositions purement contractuelles entre l'**Aménageur** et le contractant. Ces dispositions ne contiennent aucune stipulation pour autrui et ne peuvent en conséquence ni être opposées aux autres contractants ou à tout 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'emportent toujours sur celles de ces TITRES III et IV.

Le TITRE V 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 V à l'encontre des autres assujettis : l'**Aménageur** déclarant, en tant que de besoin, stipuler au profit de chacun d'eux.

3.4 – A l'expiration de la concession d'aménagement visée dans l'exposé qui précède, ou en cas de retrait ou de résiliation de ladite concession, le nouveau bénéficiaire sera substitué de plein droit à l'**Aménageur** dans tous les droits et obligations résultant pour celui-ci du présent cahier des charges sans que l'**Acquéreur** ait le droit de s'y opposer.

3.5 – Les prescriptions du présent cahier des charges seront insérées intégralement par les soins du notaire ou de la partie la plus diligente dans tout acte translatif de propriété ou locatif des terrains ou des constructions, qu'il s'agisse soit d'une première cession ou de location, soit de cessions ou de locations successives.

L'acte devra mentionner expressément que copie du présent document a été préalablement remise à l'**Acquéreur** qui reconnaît l'avoir reçue.

L'omission de cette formalité engage la responsabilité du rédacteur de l'acte.

3.6 – Par mesure de simplification et pour la clarté du texte, on désignera sous le vocable de "**Acquéreur**" tous les assujettis au présent cahier des charges, qu'ils soient propriétaire, **Acquéreur**,

cessionnaire, bénéficiaire d'apports, co-partageant, constructeur, locataire, concessionnaire d'usage....

Article 4 – DUREE DU PRESENT CAHIER DES CHARGES

Ainsi qu'il est dit sous l'article L 311-6 reproduit sous l'article 2 ci-dessus, le présent cahier des charges deviendra caduc du jour de la suppression de la zone.

L'article R 311-12 du Code de l'Urbanisme indique à cet égard que :

" La suppression d'une zone d'aménagement concerté est prononcée, sur proposition ou après avis de la personne publique qui a pris l'initiative de sa création, par l'autorité compétente, en application de l'article R 311-1, pour créer la zone. La proposition comprend un rapport de présentation qui expose les motifs de la suppression "

Il est précisé que la décision qui supprime la zone marquera son achèvement.

Article 5 – APPROBATION DU PRESENT CAHIER DES CHARGES DE CESSION DE TERRAINS

Comme il est dit sous l'article L 311-6 sus-reproduit, le présent cahier des charges sera approuvé par le Maire de la **Commune de DOMLOUP** préalablement à la cession du terrain n°

TITRE II - PRESCRIPTIONS IMPOSEES AUX ACQUEREURS

Article 6 –OBJET DE LA VENTE

La présente vente est consentie à l'**Acquéreur** en vue de la construction d'une maison individuelle à usage principal d'habitation.

Ce bâtiment devra être édifié en conformité des dispositions du PLU (Plan Local d'Urbanisme) et des prescriptions relatives au présent cahier des charges de cession de terrains, établi conformément à l'article L311-6 du Code de l'Urbanisme, lequel est demeuré joint et annexé à l'acte de vente.

Article 7 – DELAIS D'EXECUTION

L'**Acquéreur** s'engage à :

- Commencer sans délai les études préalables au dépôt de son permis de construire.
- Communiquer au paysagiste-conseil de la ZAC son projet définitif de construction un mois au moins avant le dépôt du permis de construire. Celui-ci devra recevoir un avis favorable du paysagiste-conseil de la ZAC avant le dépôt du permis de construire :
- Déposer dans un délai de deux (2) mois, à compter de la signature du compromis de vente, la demande de permis de construire.
- Entreprendre les travaux de construction dans le délai de six (6) mois à compter de la délivrance du permis de construire.
- Avoir terminé les travaux et présenter, en Mairie, la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux dans un délai de vingt-quatre (24) mois à dater de la délivrance du permis de construire.

L'**Aménageur** pourra accorder des dérogations de délais dans des cas exceptionnels et justifiés.

Article 8 – PROLONGATION EVENTUELLE DES DELAIS

Les délais d'exécution prévus au présent cahier des charges seront, si leur inobservation est due à un cas de force majeure, ou à une défaillance de la **SNC LE TERTRE** (Ex : retard dans la réalisation de la voirie provisoire et des réseaux desservant le terrain cédé) 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 de financement ne sont pas considérées comme constituant des cas de force majeure.

Article 9 – SANCTIONS A L'EGARD DES ACQUEREURS

En cas d'inobservation des obligations mises à la charge de l'**Acquéreur**, par le présent cahier des charges, l'acte de vente ou leurs annexes, la **SNC LE TERTRE** pourra, selon la nature de l'infraction commise et à son choix, réclamer des dommages et intérêts pour le préjudice qui lui est causé,

exiger le remboursement de tous les frais supplémentaires qu'il aura été amené à engager, prononcer la résolution de la vente dans les conditions suivantes :

a) Dommages – intérêts

Si l'**Acquéreur** n'a pas respecté les délais prévus par l'article 7, la **SNC LE TERTRE** pourra exiger de l'**Acquéreur** de satisfaire à ses obligations dans un délai de dix (10) jours en ce qui concerne les délais du dépôt de la demande de permis de construire et de l'engagement des travaux de construction, et de trois (3) mois en ce qui concerne la présentation de la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT) en Mairie.

Si passé ce délai, l'**Acquéreur** n'a pas donné suite aux prescriptions de la mise en demeure, la **SNC LE TERTRE** aura droit au versement par l'**Acquéreur** d'une indemnité dont le montant est fixé à 0,1% du prix de vente par jour de retard avec un maximum de 10 %.

Lorsque le montant de l'indemnité due pour le retard aura atteint 10%, la **SNC LE TERTRE** pourra exiger de l'**Acquéreur** la résolution du contrat dans les conditions ci-après.

b) Résolution de la vente

La vente pourra être résolue par décision de la **SNC LE TERTRE**, notifiée par exploit d'huissier en cas d'inobservation d'un des délais fixés à l'article 7 ci-dessus et plus généralement en cas d'inexécution de l'une des obligations du présent cahier des charges de cession de terrains, de l'acte de cession ou de leurs annexes.

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

1°) Si la résolution intervient avant le commencement de tous travaux, l'indemnité sera égale au prix de vente, ou le cas échéant, à la partie du prix effectivement payé, déduction faite de 10 % à titre de dommages intérêts forfaitaires.

2°) 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 au terrain 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, l'expert de la **SNC LE TERTRE** étant l'Administration des Domaines, celui de **L'Acquéreur** pouvant, s'il ne pourvoit pas à sa désignation, 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.

Tous les frais seront à la charge de **l'Acquéreur**.

Les privilèges et hypothèques ayant grevé l'immeuble du chef de **l'Acquéreur** défaillant seront reportés sur l'indemnité de résolution dans les conditions prévues à l'article L.411-3 du Code de l'Expropriation.

Article 10 – VENTE, LOCATION, MORCELLEMENT DES TERRAINS CEDES, NULLITE

Il est interdit à **l'Acquéreur** de mettre en vente les terrains qui lui sont cédés avant l'achèvement de la totalité des travaux prévus à l'article 6 ci-dessus qui sera constaté par le dépôt de la déclaration d'achèvement de travaux (DAACT) en **Mairie de DOMLOUP**, sans en avoir, au moins deux mois à l'avance, avisé la **SNC LE TERTRE** par lettre recommandée avec accusé réception, en indiquant précisément la personnalité et les intentions du cessionnaire.

La **SNC LE TERTRE** pourra exiger, soit que les terrains lui soient rétrocédés, soit qu'ils soient vendus à un acquéreur agréé ou désigné par la **SNC LE TERTRE et par le Maire de DOMLOUP**.

En cas de rétrocession, le prix de rétrocession sera calculé dans les conditions prévues pour l'indemnité de résolution, sans qu'il y ait lieu à une réduction de 10 % mais majoré des frais

d'acquisition et de la plus-value apportée au terrain, dans le cas d'une rétrocession intervenant après le commencement des travaux.

En cas de vente à un **Acquéreur** désigné ou agréé par la **SNC LE TERTRE et par le Maire de DOMLOUP**, la **SNC LE TERTRE** pourra exiger que le prix de vente soit fixé dans les mêmes conditions.

Tout morcellement, quelle qu'en soit la cause, des terrains cédés est interdit, même après réalisation des travaux prévus, sauf autorisation spéciale et expresse par la **SNC LE TERTRE**, et ce, sans préjudice s'il y a lieu, de l'application des dispositions législatives et réglementaires relatives aux lotissements.

Tout regroupement de lots individuels est interdit.

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

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables en cas de mise en copropriété des locaux dans les termes de la loi du 10 juillet 1965, ni dans le cas de vente d'immeubles à construire faite par un professionnel de la promotion immobilière exclusivement.

Les actes de vente, de location ou de partage qui seraient consentis par l'**Acquéreur** en méconnaissance des dispositions du présent article seraient nuls et de nul effet en application de l'article L.411-3 du Code de l'expropriation.

Cette nullité pourra être invoquée pendant cinq (5) ans à compter de l'acte, par la **SNC LE TERTRE** ou à défaut par le Maire, ou par le Préfet, sans préjudice, le cas échéant, des réparations civiles.

TITRE III - PRESTATIONS FOURNIES PAR LA SNC LE TERTRE

Article 11 – CESSION DES TERRAINS

En sa qualité d'**Aménageur** de la zone d'aménagement concerté, la **SNC LE TERTRE** réalise le programme des équipements publics figurant dans le dossier de réalisation.

Elle cède en conséquence aux **Acquéreurs** des terrains, devant être desservis par les différents équipements de desserte, le tout de telle manière que les constructions à réaliser sur ces terrains puissent être aisément raccordées aux différents réseaux pour pouvoir être utilisées conformément à leur destination.

Article 12 –EQUIPEMENTS ET ESPACES COMMUNS

La **SNC LE TERTRE** réalise les équipements mis à sa charge par les documents institutifs de la zone d'aménagement concerté lesquels sont constitués par les voies, les différents réseaux, les ouvrages de superstructure communs, les espaces verts et les espaces non construits.

Les limites des prestations dues à ce titre par la **SNC LE TERTRE** sont définies dans le "Cahier des prescriptions techniques et des limites de prestations" (annexe N° 1).

Avant ouverture au public, la **SNC LE TERTRE** pourra interdire au public et notamment aux constructeurs la circulation et le stationnement sur tout ou partie des voies et places qu'il aura réalisées.

Dans la mesure où ces équipements ne se rattachent pas privativement à l'un des terrains cédés, leur propriété est transférée soit à la **Commune de DOMLOUP**, qui en assurera l'entretien, conformément aux dispositions de la concession d'aménagement en date du 02 mars 2010 soit, si la commune décide de ne pas les acquérir, à une ou plusieurs associations syndicales regroupant les propriétaires des terrains, auquel cas ces associations syndicales en assureront l'entretien.

Article 13 –DELAIS DE REALISATION DES EQUIPEMENTS ET ESPACES COMMUNS

13.1 La **SNC LE TERTRE** s'oblige à réaliser les ouvrages de superstructure communs, (ex : transformateur EDF ... hormis les équipements publics réalisés par d'autres maîtres d'ouvrage que la **SNC LE TERTRE**) espaces verts et les espaces non construits dans la durée de la concession d'aménagement.

14.1 Elle s'oblige également à réaliser les voiries et les différents réseaux devant desservir le terrain présentement cédé dans les délais suivants :

- Au plus tard à l'échéance du **PREMIER TRIMESTRE 2024**, elle réalisera une voirie provisoire correspondant au tracé de la voirie définitive et ce afin de permettre l'accès audit terrain, notamment aux entreprises ayant en charge les travaux de construction du bâtiment à réaliser sur le terrain cédé, étant précisé que la **SNC LE TERTRE** disposera d'un délai supplémentaire de trente (30) jours calendaires pour assurer l'achèvement complet des travaux de viabilité du terrain.
- Dans le délai de 12 mois à compter de la signature, avec l'**Acquéreur** du dernier lot (destiné à l'habitat individuel ou collectif) construit sur la tranche dans laquelle se situe le terrain cédé, d'un procès-verbal constatant la libération des abords de son bâtiment, la **SNC LE TERTRE** réalisera la voirie définitive desservant le terrain présentement cédé.
- Dans le délai de 18 mois à compter de la signature du procès-verbal ci-dessus, ladite société devra avoir réalisé et aménagé la totalité des ouvrages de superstructure communs ainsi que les espaces verts et les espaces non construits de la tranche opérationnelle de la zone d'aménagement concerté dans laquelle se situe le terrain cédé.

Les délais ci-dessus ne pourront toutefois pas être opposés à la **SNC LE TERTRE** si les travaux ne pouvaient être réalisés à la suite d'un cas de force majeure, comme par exemple des intempéries, une grève voire le redressement ou la liquidation judiciaire de l'une des entreprises intervenantes

Article 14 – RACCORDEMENT DES BÂTIMENTS AUX VOIES ET RESEAUX

Sera remis à chaque acquéreur, lors de la conclusion de chaque cession en la forme authentique, un document graphique dénommé « plan de vente » sur lequel figure le terrain vendu avec les différents points de raccordement à la voie et aux réseaux.

Il est précisé que la puissance électrique par habitation individuelle sera de 12 KVA.

Les modalités techniques de raccordement de la construction aux voies et réseaux de la tranche opérationnelle à laquelle appartient le terrain cédé résultent de la note technique intitulée " 1- Caractéristiques techniques " et annexée au plan de vente que l'**Acquéreur** reconnaît avoir reçue.

Article 15 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS CEDES

La **SNC LE TERTRE** cède à l'**Acquéreur** un terrain dont la configuration permet de réaliser un bâtiment disposant d'une surface hors œuvre nette de plancher, au sens de l'article R.111-22 du Code de l'Urbanisme, au plus égale à celle mentionnée à l'article 16 ci-après.

Article 16 – SURFACE DE PLANCHER ATTACHEE AU TERRAIN CEDE

Conformément aux dispositions précitées de l'article L 311-6 du Code de l'Urbanisme, reproduit en l'article 1 précité, la **SNC LE TERTRE** affecte au **terrain N°** une surface de plancher, au sens de l'article R.111-22 du Code de l'Urbanisme, **de**m².

Article 17 – BORNAGE

Ainsi que le prévoit l'article L.115-4 du Code de l'Urbanisme, la **SNC LE TERTRE** indique qu'elle fait borner le **terrain N°** présentement cédé par la Société HAMEL ASSOCIES, géomètres-experts – 10 zone artisanale Le Boulais, 35690 ACIGNE – et que la mention du descriptif du terrain résultant de ce bornage est inscrite dans l'acte authentique de vente.

TITRE IV – OBLIGATIONS DE L'ACQUEREUR

Article 18 – URBANISME

L'**Acquéreur** et la **SNC LE TERTRE** s'engagent à respecter les dispositions du PLU (Plan Local d'Urbanisme), dans l'ensemble de ses documents constitutifs (règlements, servitudes, plan, etc.) et toutes les modifications qui seraient apportées à celui-ci.

Il est rappelé à ce sujet que le PLU est un document réglementaire.

En aucun cas, la responsabilité de la **SNC LE TERTRE** ne pourra être engagée en raison des dispositions du PLU, des modifications apportées à ce dernier, quelle que soit leur date.

Article 19 – POLYGONE DE CONSTRUCTIBILITE

Est annexé au compromis de vente, un document intitulé « plan de vente », qui s'impose à l'acquéreur. Les constructions, y compris les annexes, devront obligatoirement être implantées à l'intérieur du polygone d'implantation de chaque lot figurant au plan de vente.

Pour l'ensemble des lots, les abris de jardin seront impérativement intégrés ou accolés au volume principal de la construction, à l'intérieur de la zone constructible.

Article 20 – DEROGATION AUX PRESCRIPTIONS APPLICABLES EN MATIERE D'ACCESSIBILITE AUX PERSONNES A MOBILITE REDUITE

L'accessibilité de la **ZAC du Tertre** aux personnes à mobilité réduite a fait l'objet d'une dérogation aux dispositions du décret n°2006-1658 du 21 décembre 2006 et de son arrêté d'application du 15 janvier 2007 relatif aux prescriptions techniques pour l'accessibilité de la voirie et des espaces publics. Cette dérogation a été accordée par le Préfet le 07 mars 2011 après consultation, pour avis, de la commission consultative départementale de la sécurité et de l'accessibilité.

En effet, une minorité des cheminements, concernant notamment les secteurs situés à proximité de la Vallée du Rimon, comporte des pentes supérieures à 4%.

Dès lors, afin de pallier ces difficultés d'accessibilité, des places de stationnement destinées aux personnes à mobilité réduite ont été ajoutées afin de faciliter l'accès aux dites personnes souhaitant emprunter leur véhicule.

Article 21 - PRESCRIPTIONS / RECOMMANDATIONS ARCHITECTURALES, PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES

Est annexé au compromis de vente, un document intitulé « Cahier des prescriptions / recommandations architecturales, paysagères et environnementales » comportant des dispositions

qui s'imposent à l'**Acquéreur** et fixent les règles afin que le projet de construction soit bien intégré et en cohérence avec le parti architectural, urbanistique et paysager de la ZAC.

En conséquence, l'**Acquéreur** du terrain objet du présent Cahier des Charges devra concevoir son projet en respectant très précisément les prescriptions architecturales, paysagères et environnementales considérées.

Chaque terrain sera doté d'une enclave privative non close, constituant l'accès chantier audit terrain et permettant le stationnement des véhicules. Celle-ci sera aménagée par l'**Acquéreur** à l'emplacement figuré au plan de vente. Toute demande de modification sera soumise à la **SNC LE TERTRE** qui accordera ou non son autorisation.

Dans tous les cas, l'**Acquéreur** supportera l'intégralité du coût des modifications (voirie, réseaux, etc....).

Chaque acquéreur, avant tout commencement des constructions devra faire établir le nivellement du portail et du portillon dans l'enclave privative à créer par lui-même, ainsi que le nivellement de son accès en limite du domaine public.

Article 22 – SUIVI ET CONSEIL ARCHITECTURAL

L'harmonie des constructions devant être réalisées à l'intérieur de la **ZAC du Tertre** est assurée, lors de la conception des constructions, en respectant les dispositions architecturales, paysagères et environnementales visées en l'article 21 ci-dessus, ainsi que par un choix judicieux des dessins, des matériaux et des couleurs.

Pour assurer cette harmonie, tout **Acquéreur** d'un terrain dans ladite ZAC est tenu, avant de déposer la demande de permis de construire concernant la construction qu'il souhaite édifier sur le terrain qu'il a acquis, de soumettre son projet à l'agrément du **Cabinet UNIVERS, Paysagiste-conseil – 2, bis Rue Lavoisier – 35700 RENNES** – de la **ZAC du Tertre**, choisi par la **SNC LE TERTRE**.

Cette soumission devra se faire au moyen de la transmission de la totalité des pièces devant constituer la demande de permis de construire au **Cabinet UNIVERS** par un courrier adressé en la forme recommandée avec avis de réception postal.

Le Cabinet UNIVERS disposera d'un délai de 20 jours maximum pour formuler ses observations et les adresser à l'**Acquéreur**.

L'absence de réponse de sa part dans lequel délai vaudra accord tacite sur le projet.

Pour le bon fonctionnement de cette procédure de suivi architectural, il est vivement conseillé à l'Acquéreur et à son constructeur ou Maître d'œuvre :

- **De consulter le Paysagiste-Conseil dès le niveau « esquisse » de son projet pour une validation de principe.** A ce stade d'études, l'Architecte-Conseil pourra formuler quelques suggestions à l'**Acquéreur** et à son constructeur ou Maître d'œuvre.
- **De prendre connaissance éventuellement des réalisations ou des projets envisagés sur les parcelles contiguës** (consultation des permis de construire déposés en Mairie de DOMLOUP).

L'Acquéreur sera tenu, s'il y a lieu, de modifier son projet pour le mettre en conformité avec les observations émises par **Cabinet UNIVERS**.

L'Acquéreur ne pourra déposer la demande de permis de construire auprès de la Mairie de **DOMLOUP** que pour autant, soit que **Cabinet UNIVERS** aura émis un avis favorable, exprès ou tacite, sur le projet, soit qu'il aura amendé le projet pour le mettre en conformité avec les observations de **Cabinet UNIVERS**. Le coût de ce suivi architectural sera à la charge de l'**Acquéreur**.

Dans le compromis de vente, la **SNC LE TERTRE** indique à l'**Acquéreur** le coût forfaitaire de la prestation fournie par **Cabinet UNIVERS**.

Toute modification du projet, avant sa réalisation comme postérieurement à l'édification de la construction, devra être soumise, selon la procédure ci-dessus décrite, au suivi architectural.

Article 23 – IMPLANTATION DE LA CONSTRUCTION

L'implantation des constructions sera obligatoirement effectuée par le Géomètre Expert de l'opération aux frais de l'**Acquéreur**.

Dans le compromis de vente, la **SNC LE TERTRE** indique à l'**Acquéreur** le coût forfaitaire de cette prestation fournie par le Géomètre-Expert de l'opération.

Le pétitionnaire du permis de construire devra fournir au Géomètre une copie du permis de construire ainsi que les plans qui y sont annexés afin qu'il puisse implanter la construction conformément au permis de construire.

Article 24 – ETUDE DE SOL

Préalablement à toute étude de construction, l'**Acquéreur** ou son constructeur devra faire procéder à une étude géotechnique qui définira la nature, la profondeur des fondations en fonction de l'état du sous-sol et si besoin est, indiquera les mesures complémentaires à prendre (drainage/purges/fondations spéciales, etc..).

Il est ici précisé que l'état initial du site a été modifié suite à l'intervention de l'INRAP (Institut National de Recherches Archéologiques Préventives) dans le cadre du diagnostic archéologique et des fouilles préventives, prescrits respectivement par arrêté n°2009-133 du préfet de la région Bretagne en date du 20 novembre 2009 (modifié par arrêté modificatif n°2010-147 du 31 aout 2010) et arrêté n°2011-141 du préfet de région Bretagne en date du 07 juillet 2011.

Cette intervention de l'INRAP a consisté, lors de la phase diagnostic, en la réalisation de sondages superficiels et ponctuels à la pelle mécanique (tranchées représentant environ 10% de la surface des terrains). A l'issue de son intervention, l'INRAP a procédé au remblaiement des tranchées et au renappage des terres issues du décapage, ceci afin de remettre le terrain dans son état et à son niveau naturel ».

En tout état de cause et de convention expresse, il est stipulé que le coût des travaux supplémentaires entraînés, le cas échéant, par des fondations spéciales ou autres travaux résultant

de la structure géologique du sol, reste exclusivement à la charge de **l'Acquéreur** et ne pourra donner lieu à une diminution du prix du terrain.

Article 25 – CLOTURES

En cas d'édification d'une clôture, **l'Acquéreur** sera soumis à l'obligation d'une demande d'autorisation auprès de la Commune de **DOMLOUP** Cette demande, faisant apparaître le projet de clôtures précis, pourra être formulée soit dans le cadre du dépôt de la demande de permis de construire, soit ultérieurement au moyen d'une déclaration de travaux.

Les clôtures devront être réalisées conformément au cahier des prescriptions / recommandations architecturales, paysagères et environnementales de la **ZAC du Tertre**

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.

Par contre, tout **Acquéreur** d'une parcelle bénéficiant d'une clôture déjà existante à 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.

Article 26 – EXECUTION DES TRAVAUX DE CONSTRUCTION

L'Acquéreur s'oblige, après avoir obtenu le permis de construire concernant le bâtiment qu'il souhaite réaliser, à n'entreprendre les travaux de construction qu'après avoir sollicité et obtenu l'accord écrit de la **SNC LE TERTRE** ; cet accord étant subordonné à la réalisation de la voirie provisoire et des réseaux desservant le terrain cédé comme il est dit en l'article 13 ci-dessus.

L'Acquéreur s'interdit en conséquence de mettre en œuvre le permis de construire qui lui sera accordé avant d'avoir obtenu l'accord de la **SNC LE TERTRE**, étant entendu qu'il supportera toutes les conséquences d'un manquement aux présentes dispositions.

Les entrepreneurs de l'**Acquéreur** auront la charge financière des réparations des dégâts causés par eux aux ouvrages de voirie, de réseaux divers et d'aménagement en général, exécutés par l'**Aménageur**.

L'**Acquéreur** devra imposer ces obligations et charges aux entreprises participant à la réalisation de ces bâtiments et travaux par l'insertion des clauses nécessaires dans les marchés. En cas de défaillance des entreprises, 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 responsable des dégâts occasionnés par ses entreprises.

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 du nombre de m² de plancher hors œuvre des programmes alloués à chaque **Acquéreur**, tels qu'ils résulteront du permis de construire.

Réseaux Divers :

Les constructions devront être branchées obligatoirement aux divers réseaux dans les conditions prévues par les règlements en vigueur dans la Ville et en utilisant exclusivement les branchements en attente amorcés à cet effet, afin d'éviter une détérioration des voies.

Branchements E.U. / E.P.

Afin d'optimiser le fonctionnement de son système d'assainissement, la Commune de DOMLOUP a décidé, en vertu des dispositions de l'article L.1331-4 du code de la santé publique, ainsi que l'arrêté interministériel du 22 juin 2007, article 2 et 4, d'organiser, le contrôle des installations de collecte intérieure des bâtiments situées sur son territoire.

Ces contrôles doivent permettre de disposer des informations nécessaires pour inciter les **Acquéreurs** devenus propriétaires à mettre, le cas échéant, leurs installations en conformité et éviter ainsi de faire supporter à l'ensemble des usagers du service les conséquences de non-conformités individuelles.

Ces mises en conformité vont permettre de :

- Améliorer la collecte et le transfert des effluents par une réelle séparation des eaux usées et des eaux pluviales,
- Réduire les entrées d'eaux parasites dans les réseaux d'eaux usées ou unitaires,
- Supprimer les rejets directs d'eaux usées au milieu naturel et limiter les déversements par temps de pluie,
- Améliorer le fonctionnement de l'usine d'épuration en réduisant la variabilité des volumes à traiter et la dilution des effluents, par temps de pluie
- Réduire les investissements publics.

La compagnie fermière (la Société VEOLIA à la date des présentes) est mandatée par la collectivité pour réaliser ces contrôles. Les contrôles sont à la charge du propriétaire.

Mode opératoire :

Un an après la signature du contrat d'eau potable avec l'**Acquéreur**, la société VEOLIA procédera au contrôle des installations intérieures d'eaux usées et d'eaux pluviales, afin de s'assurer de la bonne destination des rejets.

Un courrier sera envoyé à l'**Acquéreur** pour prise de rendez- vous. Ces contrôles sont effectués sur chaque point de rejet de l'habitation et ce jusqu'au réseau public.

A la suite de ce contrôle, si la destination des rejets est conforme, il sera délivré à l'**Acquéreur** un constat de conformité.

Si toutefois des anomalies sont relevées, il appartiendra à l'**Acquéreur** de procéder à des travaux de mise en conformité dans un délai de 3 mois. Dans ce cas, une contre-visite sera nécessaire.

Adaptation des branchements

Tout déplacement de surbaissés (bateaux), citerneaux, coffrets de branchement, lampadaires, etc. sera à la charge des **acquéreurs** de lots et ce après avis favorable de la **SNC LE TERTRE**.

Basse tension : le relevé des compteurs électriques devant être effectué par EDF, suivant le principe du téléreport, les acquéreurs seront tenus de mettre un câble de téléreport entre le coffret prévu en fond d'enclave et le compteur à installer dans l'habitation (liaison B).

Télévision :

Les antennes de télévision, y compris les paraboles, doivent être intégrées dans le volume des constructions. Leur positionnement en toiture, en façades, ou en terrasse des constructions principales ou annexes est interdit, sauf impossibilité technique (toitures-terrasses, ...).

Dans ce cas, elles sont positionnées de façon à réduire « leur impact », notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics.

TITRE V – REGLES ET SERVITUDES D'INTERET GENERAL

Article 27 – SERVITUDES

Les **Acquéreurs** devront supporter les arbres des rues à l'emplacement où ils seront plantés.

Les **Acquéreurs** seront tenus de souffrir sans indemnité sur les clôtures ou sur les constructions l'implantation de tous supports extérieurs le long de la voie qui pourrait être nécessaire pour les installations électriques ou autres.

Ils souffriront le passage sur leur terrain de toutes canalisations aériennes ou souterraines nécessaires à la ZAC et ne pourront exiger le déplacement des installations autrement qu'à leur frais et après accord écrit de l'**Aménageur**.

Les **Acquéreurs** souffriront les servitudes apparentes ou occultes, continues ou discontinues, conventionnelles ou légales qui peuvent et pourront grever les terrains vendus, sans que la présente clause puisse donner au tiers plus de droit qu'il ne justifierait en avoir en vertu de titres réguliers ou non prescrits ou de la loi et aussi sans que cette clause puisse nuire ni préjudicier aux droits résultants en faveur des **Acquéreurs**.

A cet égard, il est fait observer qu'en dehors de stipulations faites au cours des présentes, il n'est pas porté à la connaissance du vendeur, qu'il existe des servitudes sur le terrain objet de la présente cession. Toutefois, le vendeur se réserve le droit de créer des servitudes sur un ou plusieurs lots dans l'intérêt général de la ZAC.

Pour accéder aux différents réseaux, si un propriétaire doit passer sous un lot voisin ou au-dessus il ne pourra le faire que suivant le tracé le plus court et le moins dommageable pour le lot voisin, après accord de ce dernier et de **l'Aménageur**.

Les fossés existants seront maintenus en bon état.

Il est interdit de combler les fosses créées ou existants à l'origine sans les buser.

Si **l'Acquéreur** souhaite buser, à ses frais, un fossé, la canalisation devra être dimensionnée en vue de capter les eaux des fonds supérieurs. **L'Acquéreur** devra préalablement obtenir l'accord écrit de **l'Aménageur** et de la Commune. Cette demande sera faite en y joignant des coupes longitudinales et transversales de son projet et précisera la pente, la section, le remblai envisagé, etc.

Il est interdit de modifier le niveau de terrain naturel en limite privative sans un accord écrit du propriétaire riverain quant à la hauteur et à la nature de cette modification.

L'Aménageur se réserve le droit d'édifier aux endroits désignés par lui, à l'exception des lots à vendre, tous panneaux publicitaires et ce jusqu'à la rétrocession des espaces publics dans le domaine communal.

Article 28 – ENTRETIEN DES VOIES / PROTECTION DES EAUX

- A) Les **Acquéreurs** tiendront en état de propreté les trottoirs et caniveaux au droit de leur façade.
- B) Les propriétaires de chaque lot seront responsables des détériorations causées sur les lots riverains immédiats ou espaces collectifs pendant la construction de leur bâtiment.
- C) Les bordures de trottoirs seront posées en 2^{ème} phase. Dans la phase provisoire chaque **Acquéreur** devra prendre toutes les mesures nécessaires pour éviter que les eaux de ruissellement des voiries du fait des travaux qu'il aura entrepris, ne pénètrent dans sa propriété.

En outre, les grilles d'eaux pluviales, drainage éventuel à l'intérieur de chaque parcelle devront être réalisées dès le Gros-œuvre et raccordées au branchement "Eaux pluviales" réalisé sur chaque lot.

POLICE :

Les **Acquéreurs** de chacun des lots seront responsables de la maintenance des ouvrages construits, et pour ce faire, s'engagent à veiller pendant la construction à ce que :

- Les véhicules de chantier soient équipés de pneus et ne dépassent pas une charge telle que prévue au Code de la route ;
- Les livraisons de béton par toupie n'entraînent pas de dépôts accidentels sur les voies et trottoirs, le nettoyage des goulottes est, de ce fait, interdit sur l'opération ;
- Des cales soient posées au droit des bordures afin que les passages d'engins ne les détériorent pas ;
- La protection des trottoirs soit assurée de manière efficace et continue, soit par platelage, soit par grave ciment sur polyane ou tout moyen efficace,
- Le ciment ne soit gâché qu'à l'intérieur de sa parcelle obligatoirement sur une bâche, tôle, polyane ou similaire et en aucun cas sur la chaussée ;
- Les camions amenés à enlever les terres excédentaires respectent les règles en la matière afin de ne pas salir la voie existante ;
- Le lavage des bétonnières ne vienne pas en dépôt sur les chaussées et dans les égouts ;
- Aucune vidange d'engin ou matériel ne soit effectuée à l'intérieur de la ZAC.
- Aucun brûlage de déchets ne soit réalisé sur le terrain.

Article 29 – DECHARGES ET DEPOTS

Les **Acquéreurs** ne devront faire sur la voie et sur les autres lots aucun dépôt de matériaux, décharges, ordures ménagères ou autres, même pendant la durée des travaux.

La collecte des ordures ménagères sera effectuée selon les modalités définies par le service compétent sur le territoire de la commune. Ces modalités consisteront, soit en une collecte de porte à porte, soit en un dépôt des bacs/conteneurs sur l'aire de regroupement la plus proche, soit

en un dépôt dans les Points d'Apport Volontaire installés dans ou à proximité de l'opération. En tout état de cause, il appartient à chaque **Acquéreur** de s'enquérir auprès dudit service du type de collecte réalisé pour le lot qui le concerne.

En aucun cas les bacs/conteneurs ne devront rester en permanence sur la voie.

Article 30 – PUBLICITE

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

Cette interdiction ne portera pas atteinte à la possibilité pour des propriétaires d'apposer des plaques ou enseignes discrètes indiquant leurs activités libérales et de services.

Article 31 – TENUE DES PROPRIETES

Tous les lots devront être tenus en bon état de propreté. Il est interdit d'y construire des annexes inesthétiques.

Les constructions à édifier sur la ZAC forment un ensemble à usage principal d'habitation dont l'esthétique générale devra toujours être maintenue.

Les règles d'hygiène devront toujours être respectées en conformité avec les règlements administratifs en vigueur.

Chaque propriétaire devra entretenir avec soin ses abords et espaces verts. Les arbres à hautes tiges seront élagués, les haies taillées et les gazons tondu régulièrement pour conserver à l'ensemble de la ZAC une tenue harmonieuse et de bon goût.

Le terrain compris entre la voie publique et la construction devra toujours être bien entretenu et traité en jardinet d'agrément comportant massifs floraux, arbustes, gazon, etc... Il sera interdit d'y mettre le linge à sécher. Les dispositifs destinés à sécher le linge seront situés de telle sorte qu'ils ne soient pas visibles de la voie publique.

Il ne sera autorisé aucun stockage de fluide à l'extérieur des constructions (à l'exception des citernes permettant de recueillir les eaux de pluie, eau, fuel), l'établissement d'un puits est interdit.

Chaque **Acquéreur** devra détruire sur son terrain ses propres déchets et ne devra jamais les déposer sur les lots voisins ou en des points non vendus de la ZAC. Les débris végétaux pourront toutefois être emmenés en décharge sur un terrain mis à disposition par la Commune (déchetterie).

Si la création d'une fosse pour compost des débris végétaux s'avère indispensable, elle sera édifiée avec soins sur une aire bien délimitée située le plus possible en arrière des bâtiments et masquée par une plantation à feuillage permanent. Tout point de cette aire devra être à 1 m 00 minimum des limites séparatives.

Les clapiers, poulaillers, chenils, et autres bâtiments d'élevage d'animaux susceptibles d'être sources de nuisances du voisinage sont INTERDITS. La présence d'animaux de compagnie (chiens/chats, etc...) est AUTORISEE.

Le STATIONNEMENT PERMANENT DES CARAVANES ET CAMPING-CARS EST INTERDIT sur les aires de stationnement communes de la ZAC. Il en est de même sur les parcelles privatives (entrée de garage, jardinets, jardins, etc....). Toutefois, le stationnement temporaire est autorisé pour les commodités d'usages.

Article 32 – LITIGES – SUBROGATION

Les dispositions contenues dans le titre III du présent cahier des charges de cession de terrain feront loi tant entre la **SNC LE TERTRE** et l'**Acquéreur** qu'entre les différents autres **Acquéreurs**.

La **SNC LE TERTRE** subroge, en tant que de besoin, chaque **Acquéreur** dans tous ses droits et actions, de façon à ce que tout **Acquéreur** puisse exiger des autres l'exécution des conditions imposées par les dispositions en cause.

Article 33 – SUBSTITUTION

A l'expiration de la concession visée à l'article 1 ou en cas de retrait ou de réalisation de ladite concession, la Commune se substituera à la **SNC LE TERTRE** dans tous les droits et obligations résultant pour elle du présent cahier des charges de cession de terrains sans que l'**Acquéreur** ait le droit de s'y opposer.

* * * * *