

# **ZAC DE LA VIGNE**

## **Tranche 3 Phase 3 – La Clotière**

*(lots supplémentaires 1 à 3)*

### **CAHIER DES CHARGES DE CESSION DE TERRAINS ET D'UTILISATION DES SOLS**

**Février 2025**

## **SOMMAIRE**

<b>PREAMBULE :</b> .....	<b>3</b>
ARTICLE 1 - DISPOSITIONS GENERALES.....	3
ARTICLE 2 - DIVISION DES TERRAINS.....	4
<b>TITRE I</b> .....	<b>5</b>
ARTICLE 3 - OBJET DE LA CESSION.....	5
ARTICLE 4 - DELAIS D'EXECUTION.....	5
ARTICLE 5 - PROLONGATION EVENTUELLE DES DELAIS.....	5
ARTICLE 6 - SANCTIONS A L'EGARD DE L'ACQUEREUR.....	6
ARTICLE 7 - VENTE - LOCATION - MORCELLEMENT DES TERRAINS CEDES OU LOUES.....	7
ARTICLE 8 - OBLIGATIONS DE MAINTENIR L'AFFECTATION PREVUE APRES REALISATION DES TRAVAUX.....	8
ARTICLE 9 - NULLITE.....	8
<b>TITRE II</b> .....	<b>9</b>
CHAPITRE I - TERRAINS ET OUVRAGES DESTINES A ETRE INCORPORES A LA VOIRIE OU ESPACES LIBRES PUBLICS.....	9
ARTICLE 10 - OBLIGATIONS DE L'AMENAGEUR.....	9
ARTICLE 11 - OBLIGATION DES CONSTRUCTEURS.....	9
CHAPITRE II - TERRAINS CEDES OU LOUES.....	10
ARTICLE 12 - ARCHITECTURE ET URBANISME.....	10
ARTICLE 13 - DEVELOPPEMENT DURABLE.....	11
ARTICLE 14 - ETAT DES LIEUX - BORNAGE.....	11
ARTICLE 15 - CLOTURES.....	12
ARTICLE 16 - DESSERTE DES TERRAINS CEDES OU LOUES.....	12
ARTICLE 17 - BRANCHEMENTS ET CANALISATIONS.....	13
ARTICLE 18 - LOCAUX POUR ELECTRICITE, GAZ, VIDEO - COMMUNICATION, SOUS - REPARTITION TELECOM.....	14
ARTICLE 19 - LOCAUX ANNEXES DES IMMEUBLES COLLECTIFS.....	14
ARTICLE 20 - ETABLISSEMENT DES PROJETS - COORDINATION DES TRAVAUX.....	15
ARTICLE 21 - EXECUTION DES TRAVAUX PAR LES ENTREPRISES DU CONSTRUCTEUR.....	15
<b>TITRE III</b> .....	<b>17</b>
ARTICLE 22 - ENTRETIEN DES ESPACES LIBRES.....	17
ARTICLE 23 - USAGE DES ESPACES LIBRES CEDES, NON CLOS - SERVITUDES.....	17
ARTICLE 24 - TENUE GENERALE.....	17
ARTICLE 25 - ASSOCIATION SYNDICALE.....	17
ARTICLE 26 - ASSURANCES.....	18
ARTICLE 27 - LITIGES - SUBROGATIONS.....	18

### Pièces annexes :

- Annexe 1 : Additif au Cahier des Charges de Cession de Terrains, mentionnant les caractéristiques et la destination du terrain cédé
- Annexe 2 : Plan de division, extrait du PLU, cahier des prescriptions architecturales, urbaines et paysagères lots libres
- Annexe 3 : Cahier des Prescriptions Techniques et des limites de prestations
- Annexe 4 : Guide des prescriptions pour le système de récupération de l'eau de pluie à destination des acquéreurs de lots individuels
- Annexe 5 : Cahier des prescriptions techniques et environnementales lots libres

## PREAMBULE :

### ARTICLE 1 - DISPOSITIONS GENERALES

1.1 – La commune de THORIGNE FOUILLARD a décidé d'engager l'aménagement de la ZAC de la Vigne qu'elle conduit en régie. Le dossier de création a été approuvé le 23 janvier 2002 et le dossier de réalisation le 12 novembre 2003. Cette opération a fait l'objet d'une DUP en date du 26 janvier 2004.

1.2 - Le présent cahier des charges approuvé par délibération du Conseil Municipal du 21 novembre 2022 est divisé en trois titres :

\* **Le titre I** comprend des dispositions d'ordre général déterminant les prescriptions imposées aux constructeurs et aux utilisateurs des terrains, pour satisfaire au respect de l'utilité publique; elles précisent notamment : le but de la cession, les conditions générales dans lesquelles la cession est consentie et résolue en cas d'inexécution des obligations. Elles comportent notamment les clauses types approuvées par le décret n° 55-216 du 3 Février 1955 en application du Code de l'expropriation.

\* **Le titre II** définit les droits et obligations de l'aménageur et du constructeur pendant la durée des travaux d'aménagement de la zone et de construction des bâtiments. Il fixe notamment les prescriptions techniques, urbanistiques, architecturales et environnementales imposées aux constructeurs.

Des dispositions différentes pourront être retenues, dans la mesure où elles sont expressément convenues et contractualisées.

\* **Le titre III** fixe les règles et servitudes de droit privé imposées aux cessionnaires ou locataires, à leurs héritiers ou ayants-cause à quelque titre que ce soit ainsi qu'aux propriétaires antérieurs, qui auraient déclaré adhérer au présent cahier des charges, par voie de convention avec l'aménageur. Il détermine notamment les conditions de la gestion des ouvrages collectifs.

1.3 - Les deux premiers titres constituent des dispositions purement bilatérales entre l'aménageur et chaque contractant. Elles ne comportent aucune stipulation pour autrui et ne pourront en conséquence, ni être opposées aux autres contractants ou à tous tiers en général, ni être invoquées par ceux-ci à l'encontre des contractants conformément aux dispositions de l'article 1165 du Code Civil sous réserve toutefois, en ce qui concerne le titre I, des prérogatives accordées au Préfet par le Code de l'Expropriation.

Cependant, la signature du présent cahier des charges par le Maire de Thorigné-Fouillard et sa publication aura pour effet de conférer un caractère réglementaire aux prescriptions techniques, urbanistiques, architecturales et environnementales incluses dans le titre II.

Le titre III s'impose à tous les propriétaires et plus généralement à tous les utilisateurs de terrains ou de constructions, ainsi qu'à leurs héritiers ou ayants-cause à quelque titre que ce soit et ce, sans limitation de durée. Il s'impose également aux propriétaires antérieurs qui auraient déclaré adhérer au cahier des charges par voie de convention avec l'aménageur. Chacun de ces assujettis aura le droit de se prévaloir des dispositions de ce troisième titre à l'encontre des autres assujettis, l'aménageur déclarant à ce sujet, en tant que de besoin, stipuler au profit de chacun de ces assujettis.

1.4 - 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 location, soit de cessions ou de locations successives.

1.5- Par mesure de simplification et pour la clarté du texte :

\* on désignera sous le vocable de "constructeur" tous assujettis au présent CCCT qu'il soit propriétaire, acquéreur, cessionnaire, bénéficiaire d'apport, copartageant, le constructeur, locataire, concessionnaire d'usage, etc.

\* on désignera sous le vocable de "aménageur" la Commune de THORIGNE-FOUILLARD.

\* 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 CCCT 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.

1-6- Le prix de cession ou de location est fixé par l'aménageur. Ce prix figurera dans l'acte de cession ou de location. Cela exposé, l'aménageur entend diviser et céder les terrains de la ZAC dont le plan constitue l'annexe n°2 dans les conditions prévues ci-dessous.

## ARTICLE 2 - DIVISION DES TERRAINS

Les terrains ou volumes 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 publics, et d'autre part, ceux destinés à être cédés ou loués aux acquéreurs publics ou privés, désignés ci-après par le terme "constructeur".

Un additif au présent CCCT sera établi par l'aménageur, pour chaque cession. Cet additif, dont le modèle figure en annexe n°1, précisera les caractéristiques, la destination du terrain et l'identité du constructeur.

# TITRE I

## ARTICLE 3 - OBJET DE LA CESSION

La cession ou la location est consentie en vue de la construction de bâtiments à usage d'habitation dont le programme sera défini dans l'acte de cession ou de location.

Ces bâtiments devront être édifiés conformément aux dispositions du PLU et à celles du titre II ci-après.

## ARTICLE 4 - DELAIS D'EXECUTION

Le constructeur s'engage à :

1) a) commencer sans délai les études de la totalité des bâtiments autorisés par le PLU sur le terrain qui lui est cédé ou loué et définir un plan de masse (avec nivellement précisé) et le soumettre pour accord de principe à l'aménageur et aux élus de la Commission « Urbanisme et Transition Écologique » appartenant au groupe majoritaire.

b) sous réserve de cet accord, communiquer son avant-projet de construction (plans sous-sol, r d c, pénétration réseaux, accès, stationnement) et le soumettre pour avis à l'aménageur et à aux élus de la Commission « Urbanisme et Transition Écologique » appartenant au groupe majoritaire..

c) communiquer son projet définitif de construction un mois au moins avant le dépôt de permis de construire. Celui-ci devra être accepté par les élus de la Commission « Urbanisme et Transition Écologique » appartenant au groupe majoritaire avant dépôt du permis de construire. Le cas échéant, présenter en même temps à l'approbation de l'aménageur un programme échelonné de réalisation par tranches annuelles pour les programmes de logements collectifs.

2) Déposer sa demande de permis de construire dans un délai de neuf mois à dater du compromis de vente étant précisé que, sauf disposition contraire dudit acte, c'est la date de signature de l'acte sous seing privé qui est prise en considération à ce titre.

En cas de réalisation par tranches, la demande de permis de construire afférente à toute tranche autre que la première devra être déposée au plus tard dans les six premiers mois de l'année correspondant à la tranche considérée.

3) Entreprendre les travaux de construction dans un délai de six mois à compter de la délivrance du permis de construire.

4) Avoir réalisé les constructions dans un délai de vingt-quatre 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 attestant l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT) délivrée par l'Architecte, le maître d'œuvre ou le constructeur de l'acquéreur sous réserve de sa vérification par l'urbaniste de la ZAC.

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

## ARTICLE 5 - 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 le constructeur 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. Toutefois, seront considérés, pour l'application du présent article, comme constituant des cas de force majeure, les retards non imputables au constructeur dans l'octroi des prêts aidés par l'Etat. Mais, dans ce cas, l'acquéreur ne sera pas dispensé du paiement des intérêts de retard sur la partie du prix de cession payable à terme et qu'il n'aura pas réglé aux échéances fixées.

#### ARTICLE 6 - SANCTIONS A L'EGARD DE L'ACQUEREUR.

En cas d'inobservation des obligations mises à la charge du constructeur par le présent cahier des charges, l'acte de vente ou de location ou leurs annexes, l'aménageur pourra, selon la nature de l'infraction commise, et à son choix, obtenir des dommages-intérêts et résoudre la vente, le cas échéant cumulativement dans les conditions suivantes :

##### 1) Dommages-Intérêts (cas particuliers)

\* si le constructeur n'a pas respecté les délais prévus par l'article 4, 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° et 3° ou dans un délai de 3 mois en ce qui concerne celui du § 4°.

\* si passé ce délai, le constructeur n'a pas donné suite aux prescriptions de la mise en demeure, l'aménageur pourra résoudre la vente dans les conditions fixées ci-après à moins qu'il ne préfère recevoir une indemnité dont le montant est fixé à 1/1000 du prix de cession hors taxes par jour de retard avec maximum de 10/100 (10%).

Lorsque le montant de l'indemnité due pour le retard aura atteint 10%, l'aménageur pourra prononcer la résolution du contrat dans les conditions prévues ci-après.

##### 2) Résolution de la vente

La cession pourra être résolue de plein droit par décision de l'aménageur, notifiée par acte d'huissier, en cas d'inobservation d'un des délais fixés à l'article 4 ci-dessus.

La cession pourra également être résolue de plein droit par décision de l'aménageur, notifiée par acte d'huissier, en cas de non-paiement de l'une quelconque des fractions du prix à son échéance et ce, un mois après une mise en demeure de payer restée sans effet, et plus généralement en cas d'inexécution de l'une des obligations du présent CCCT, de l'acte de cession ou de leurs annexes.

Le constructeur 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 cession, ou le cas échéant, à la partie du prix effectivement payée, déduction faite du montant du préjudice subi par l'aménageur, lequel sera réputé ne pas être inférieur à 10 % du prix de cession hors taxes. Ce prix, en cas d'indexation, sera réputé égal à la somme des versements déjà effectués à la date de la résolution, augmentée d'une somme égale au solde restant dû, après application à ce solde du dernier indice connu 15 jours avant la date de la résolution.

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 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, l'expert de l'aménageur 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.

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

### 3° Résiliation de l'acte de location

En cas de location, les conditions de la résiliation seront fixées dans l'acte de location.

4° Tous les frais seront à la charge du constructeur. Les privilèges et hypothèques ayant grevé l'immeuble ou le bail du chef du concessionnaire défaillant seront reportés sur l'indemnité de résolution ou de résiliation dans les conditions fixées à l'article L 21-3 du Code de l'expropriation.

Toutefois, pour l'application du présent article, l'obligation de construire sera considérée comme remplie, le cas échéant, au jour du versement par les organismes prêteurs de la première tranche du prêt consenti par ces établissements ou d'une avance sur prêt à titre de démarrage ou de préfinancement.

## ARTICLE 7 - VENTE - LOCATION - MORCELLEMENT DES TERRAINS CEDES OU LOUES

Les terrains ou les baux, ne pourront être cédés par l'acquéreur qu'après réalisation des constructions prévues au programme visé à l'article 3 ci-dessus.

Toutefois, le constructeur pourra procéder à la cession globale des terrains ou à la cession du bail ou, si une partie des constructions a déjà été effectuée, à la vente globale de la partie des terrains non encore utilisés, ou à la cession partielle du bail, à charge pour le bénéficiaire de la cession, de réaliser ou d'achever les travaux de construction.

Avant toute cession, le constructeur devra aviser l'aménageur au moins 4 mois à l'avance, de ses intentions.

L'aménageur 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 lui, ou le cas échéant, que le bail soit résilié ou ne soit cédé qu'à un cessionnaire agréé par lui.

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 %. En cas de vente à un acquéreur désigné ou agréé par l'aménageur, de la totalité des terrains ou d'une partie non encore entièrement construite, l'aménageur pourra exiger que le prix de vente soit fixé dans les mêmes conditions. En cas de cession de bail, le prix de cession ne pourra être supérieur au montant des loyers déjà versés à l'aménageur.

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

En cas de montage en Pass-Foncier, le constructeur est autorisé à céder le terrain à un organisme collecteur qui assurera le portage foncier.

Aucune location des terrains cédés ne pourra être consentie tant qu'ils n'auront pas reçu l'affectation prévue. Toutefois, le constructeur aura la possibilité de consentir des contrats de crédit-bail immobilier à la condition que le locataire ait reçu l'agrément préalable de l'aménageur.

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 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 des terrains cédés est interdit, même après réalisation des travaux prévus, sauf autorisation spéciale ou expresse par l'aménageur. Toute demande de morcellement sera soumise à la réglementation en vigueur.

Tout regroupement de lots individuels sera interdit.

#### ARTICLE 8 - OBLIGATIONS DE MAINTENIR L'AFFECTATION PREVUE APRES REALISATION DES TRAVAUX

Les locaux affectés aux logements devront exclusivement être utilisés à titre d'habitation par leurs occupants.

Cependant, une demande de changement d'affectation pourra être soumise à l'agrément de l'aménageur qui pourra la refuser.

#### ARTICLE 9 – NULLITE

Les actes de vente, de partage, de location ou de concession d'usage, etc., qui seraient consentis par l'acquéreur ou ses ayants-cause en méconnaissance des interdictions, restrictions, ou obligations stipulées dans le titre 1er du présent cahier des charges seraient nuls et de nul effet conformément aux dispositions de l'article L 21-3 du Code de l'Expropriation.

Cette nullité pourra être invoquée pendant un délai de 5 ans à compter de l'acte par l'aménageur ou à défaut par le Préfet, sans préjudice, le cas échéant, des réparations civiles.

## TITRE II

### CHAPITRE I - TERRAINS ET OUVRAGES DESTINES A ETRE INCORPORES A LA VOIRIE OU ESPACES LIBRES PUBLICS

#### ARTICLE 10 - OBLIGATIONS DE L'AMENAGEUR

L'aménageur exécutera, conformément au PLUi, au dossier de réalisation et à leurs éventuelles modifications, tous les ouvrages de voirie, d'aménagement des espaces libres et de réseaux des terrains destinés à être incorporés au domaine des collectivités, à être remis aux organismes concessionnaires, ou à une association syndicale.

Les limites de prestations dues à ce titre par l'aménageur, sont définies dans le "cahier des prescriptions techniques et des limites de prestation" (Annexe 3).

Sous réserve que d'autres délais ne soient pas fixés dans l'acte de cession ou dans ses annexes, l'aménageur s'engage à exécuter :

\* d'une part, dans les six mois de la cession de chaque parcelle, une voirie provisoire sur le domaine public suivant le tracé de la voirie définitive et permettant l'accès à la parcelle vendue, et d'autre part, les canalisations d'eau et d'électricité permettant une alimentation satisfaisante de ladite parcelle.

\* d'autre part, dans un délai de douze mois à compter de la réception du gros-œuvre du dernier lot construit, la voirie définitive ; ou lorsque l'aménagement de la zone fait l'objet d'un programme échelonné de réalisation par tranches, le délai d'un an s'appliquera au périmètre concerné par la tranche considérée.

Toutefois les délais prévus ci-dessus ne sauraient être opposés à l'aménageur si les travaux étaient rendus irréalisables du fait de la saison ou des intempéries.

#### ARTICLE 11 – OBLIGATION DES CONSTRUCTEURS

##### **11.1 - Etablissement des projets - Coordination des travaux**

Le constructeur devra établir les projets en conformité avec l'annexe au présent cahier des charges intitulée "cahier des prescriptions techniques et des limites de prestations", celle intitulée "cahier des prescriptions architecturales, urbaines, paysagères et environnementales" celle intitulée « guide des prescriptions pour le système de récupération de l'eau de pluie en maison individuelle » ainsi que celle intitulée « cahier des prescriptions techniques et environnementales ».

Le constructeur de lots à usage d'habitat collectif devra communiquer à l'aménageur les projets concernant le programme en matière de réseaux et le plan de synthèse, les voiries de desserte, les parcs de stationnement et les espaces libres afin que les services techniques puissent s'assurer que les travaux projetés sont compatibles avec l'utilisation future, qu'ils permettent une circulation normale et non dangereuse, une bonne desserte et d'assurer aisément la sécurité publique (éclairage).

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

L'examen du dossier par l'aménageur ne saurait engager sa responsabilité, l'acquéreur restant seul responsable de ses études, de ses choix, comme du respect de ses obligations.

En aucun cas, l'aménageur ne pourra être tenu d'apporter des modifications aux ouvrages extérieurs au périmètre de l'opération concernée et qui lui incombent ou d'en modifier les plans.

Préalablement au démarrage de leurs travaux et quinze jours au moins avant celui-ci, les constructeurs auront obligation de soumettre à l'accord de l'aménageur le plan d'occupation de leur chantier et un planning d'exécution.

Pendant la phase chantier de bâtiment, les constructeurs devront veiller à maintenir en état de propreté les voies qu'ils empruntent.

## **11.2 – Utilisation**

L'aménageur 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.

Dès leur ouverture au public, la police y sera assurée par le Maire conformément à la loi.

Les constructeurs seront tenus de rester dans les limites des terrains qui leur sont concédés.

## CHAPITRE II - TERRAINS CEDES OU LOUES

### ARTICLE 12 – ARCHITECTURE ET URBANISME

#### **12.1 - Plan Local d'Urbanisme intercommunal**

Le constructeur et l'aménageur s'engagent à respecter les dispositions du PLUi, 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 PLUi est un document réglementaire.

En aucun cas, la responsabilité de l'aménageur ne pourra être engagée en raison des dispositions du PLUi, des modifications qu'il apporterait à ce dernier, quelle que soit leur date.

#### **12.2 – Prescriptions architecturales, urbaines et paysagères**

Le constructeur devra respecter les directives des élus de la Commission « Urbanisme et Transition Écologique » appartenant au groupe majoritaire, afin que le projet de construction soit bien intégré et en cohérence avec le parti architectural et urbanistique de la ZAC. A ce titre, il devra se référer au « cahier des prescriptions architecturales, urbaines, paysagères et environnementales » figurant en annexe au présent CCCT.

Pour l'établissement des projets architecturaux, le maître d'ouvrage et le maître d'œuvre se référeront notamment à l'article 20 du présent CCCT.

## ARTICLE 13 – DEVELOPPEMENT DURABLE

L'aménageur a initié une démarche développement durable sur la ZAC de la Vigne. Parmi ses objectifs, il souhaite favoriser une gestion économe de la ressource en eau par la récupération de l'eau de pluie. Pour cela chaque constructeur de lots individuels aura l'obligation d'installer un système de récupération d'eau de pluie sur sa parcelle, pour un usage extérieur et domestique, conformément au « guide des prescriptions pour le système de récupération de l'eau de pluie en maison individuelle » annexé au présent CCCT.

L'aménageur souhaite également encourager les constructeurs à la généralisation de bâtiments durables. Pour cela, les constructeurs devront se reporter au « cahier des prescriptions techniques et environnementales » annexé au présent CCCT.

La commune se fait accompagner par l'ALEC, Agence Locale de l'Energie du Pays de Rennes, dans cette démarche. Les éléments de mission sont les suivants :

### Pour la récupération d'eau de pluie :

- rédaction du guide des prescriptions,
- organisation de réunions publiques à destination des futurs acquéreurs de lots libres afin de présenter et d'expliquer le guide des prescriptions et les grands principes de la récupération de l'eau de pluie et des économies d'eau,
- vérification de chaque projet de récupération d'eau de pluie au stade du permis de construire et remise d'une grille d'évaluation du projet à la commune,
- rencontre avec chaque constructeur de lots libres afin de leur permettre d'optimiser leur projet aux niveaux technique et financier.
- une validation du projet sera réalisée par une visite de fin de chantier.

### Pour les prescriptions techniques et environnementales :

- rédaction du cahier des charges,
- organisation de réunions publiques à destination des futurs acquéreurs de lots libres et des promoteurs afin de présenter et d'expliquer le cahier des charges et les grands principes de la réalisation de bâtiments performants,
- rencontre avec chaque constructeur de lots libres et renvoie vers l'espace info énergie de l'ALEC,
- accompagnement des promoteurs dans la définition de leur projet.

Les coordonnées de l'ALEC sont les suivantes :

ALEC du Pays de Rennes  
104 Bd Georges Clémenceau  
35200 RENNES  
Tél : 02.99.35.23.50 Fax : 02.99.35.23.58.  
www.alec-rennes.org

## ARTICLE 14 - ETAT DES LIEUX – BORNAGE

La mission de géomètre de la ZAC est assurée par :

Société HAMEL Géomètres-Experts  
10 ZA Le Boulais  
35690 ACIGNÉ  
Tél : 02.99.62.52.10  
Email : acigne@hamel-associes.com

Un état des lieux contradictoire sera dressé préalablement à la prise de possession du terrain. Le constructeur devra prendre rendez-vous avec le service urbanisme de la commune de Thorigné-Fouillard. Une fois le Procès-Verbal d'état des lieux signé par le constructeur, l'aménageur ne pourra être tenu pour responsable de la disparition de bornes ou des dégradations qui pourraient

intervenir sur les ouvrages qu'il aura aménagés (citerneaux, boîtes de raccordement...). La réparation des éventuelles dégradations et la réimplantation de bornes disparues sera à la charge du constructeur.

Le géomètre de la ZAC procédera, s'il ne l'a déjà fait, et préalablement à l'acte authentique, au bornage du terrain. Il mettra également au point les documents d'arpentage et les plans de vente.

Les constructions, après validation du projet par l'aménageur seront impérativement calculées et implantées sur le terrain par le géomètre de la ZAC, dans le respect des prescriptions techniques de l'aménageur (implantation). Ces frais d'implantation sont à la charge du constructeur.

#### ARTICLE 15 – CLOTURES

Tout constructeur 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 constructeur 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.

Toute clôture devra faire l'objet d'un projet précis inclus dans la demande de permis de construire. L'aménageur ne participe pas aux frais de clôture.

Le géomètre fournira à l'aménageur les éléments nouveaux lors de tout bornage ou implantation de bâtiment.

Au terme de l'opération, la remise des espaces rétrocédés le cas échéant sera conditionnée à la fourniture d'une documentation topographique numérique complète après contrôle par les services techniques de l'aménageur.

#### ARTICLE 16 - DESSERTE DES TERRAINS CEDES OU LOUES

##### **A – Définition**

La limite des prestations dues par l'aménageur et la définition des obligations du constructeur au titre des divers réseaux de desserte des terrains cédés ou loués sont précisées dans un "cahier des prescriptions techniques et des limites de prestation" qui sera annexé à l'acte de vente et dont le modèle figure en Annexe 3 au présent C.C.C.T.

Les ouvrages à la charge de l'aménageur seront réalisés conformément aux prescriptions du PLU ou des services gestionnaires consultés et dans les délais fixés à l'article 10 ci-dessus.

##### **B - Sanctions à l'égard de l'aménageur**

En cas d'inexécution par l'aménageur des travaux qui lui incombent, dans les délais prévus, et sauf dispositions particulières de l'acte de cession, le constructeur sera en droit, après mise en demeure restée sans effet dans le délai d'un mois, de réclamer à l'aménageur une indemnité de dommages-intérêts pour le préjudice direct, matériel et certain qui aurait pu lui être causé du fait de la défaillance de l'aménageur.

## ARTICLE 17 - BRANCHEMENTS ET CANALISATIONS

### **17.1 - Raccordement du chantier**

Le constructeur devra, suivant le planning des travaux et conformément aux dispositions des plans joints au permis de construire ou à la déclaration préalable, raccorder son chantier à ses frais sur les branchements d'eau, d'égout, de téléphone, d'électricité, gaz, etc. existants ou établis par l'aménageur en limite de parcelle, conformément aux projets approuvés par lui ou les sociétés concessionnaires.

Il aura le droit d'ouvrir des tranchées pour raccorder son chantier aux branchements après demande d'autorisation à l'aménageur.

Les installations situées à l'amont des points de raccordement aux branchements devront respecter les lois, normes 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 libération du chantier, ainsi que, du versement des taxes et indemnités de branchement à l'égout, paiement des consommations d'eau, d'électricité, de téléphone susceptibles de lui être réclamées par l'aménageur ou le Service Public.

### **17.2 - Assainissement, eau potable, Génie Civil de télécommunication, Électricité, Gaz**

Les installations situées à l'amont des points de raccordement aux branchements devront respecter les lois, normes et règlements qui leur sont applicables et que le constructeur est réputé connaître, notamment le Règlement d'assainissement de Rennes Métropole pour la commune de Thorigné-Fouillard.

Dans le cas où les branchements auraient été réalisés dans le cadre des travaux d'équipement à la charge de l'aménageur, le constructeur aura obligation d'accomplir les démarches réglementaires de demande d'autorisation de raccordement auprès des différents concessionnaires de la Ville de Thorigné-Fouillard avant de se brancher sur les citerneaux en attente.

Les limites de prestations pour les différents réseaux sont précisées à l'Annexe n°3.

Le constructeur devra s'informer des réseaux projetés par l'aménageur et établir un plan des branchements avec les cotes de raccordement respectives en NGF, les diamètres et le nombre de fourreaux. Ce plan sera joint au dossier de permis de construire.

#### **a) Assainissement**

L'assainissement sera de type séparatif. La qualité des eaux usées devra être en accord avec le règlement d'assainissement, le règlement sanitaire départemental. Les réseaux devront être réalisés en concertation avec le service d'assainissement de Rennes Métropole.

#### **b) Eau potable**

Les terrains sont desservis par un réseau situé sous la voirie publique et dimensionné pour assurer la défense incendie, en accord avec Collectivité Eau du Bassin Rennais.

Les installations particulières nécessitant une défense incendie interne devront prévoir à leur charge une installation de surpression permettant d'assurer la pression nécessaire au bon fonctionnement de leur installation (R.I.A.)

### **c) Génie civil de communication**

Les travaux seront réalisés de façon à permettre le câblage du site et le raccordement des abonnés sans intervention supplémentaire au titre du Génie civil souterrain, en accord avec Orange.

### **d) Électricité basse tension**

Les terrains sont desservis par un réseau électricité basse tension souterrain réalisé en accord avec Enedis.

### **e) Gaz**

Les terrains sont desservis par un réseau gaz réalisé en accord avec (GRDF) Gaz Réseau Distribution de France.

## **17.3 Éclairage public**

Dans le cas où une remise d'ouvrages d'éclairage public à Rennes Métropole serait prévue, l'installation devra être conforme aux prescriptions de l'aménageur et de Rennes Métropole (choix des matériels, conditions d'installation, structure du réseau d'alimentation). La remise d'ouvrage sera conditionnée à la fourniture de l'ensemble des documents de prise en exploitation, selon la liste établie par les services sus-visés.

### ARTICLE 18 - LOCAUX POUR ELECTRICITE, GAZ, VIDEO - COMMUNICATION, SOUS - REPARTITION TELECOM

Lorsque des locaux pour poste de détente gaz, de transformation et de distribution publique d'électricité, de vidéo-communication ou de sous-répartition Télécom seront prévus sur leur terrain ou dans leurs bâtiments, les constructeurs devront mettre à la disposition les terrains ou les locaux nécessaires. L'implantation ou les caractéristiques de ceux-ci devront être conformes aux spécifications qu'il appartiendra au constructeur de se faire préciser directement par les services concernés.

Le constructeur s'engage en outre à consentir à l'exploitant du service public tous les droits nécessaires à l'équipement et à l'exploitation de ces postes de détente gaz, de transformation et des distributions publiques d'électricité, locaux vidéo-communication ou sous-répartition Télécom, notamment celui d'établir et d'entretenir en amont et en aval de ces ouvrages toute canalisation de raccordement aux réseaux, le libre accès à tout moment de son personnel et celui de ses entreprises, aux canalisations et aux locaux en cause, et les dégagements permanents permettant le passage du matériel.

Dans le cas où la réalisation des postes de détente gaz, de transformation et de distribution publique d'électricité, des locaux de vidéo-communication, des locaux de sous-répartition Télécom serait nécessaire avant la cession des terrains ou des bâtiments à des tiers, ainsi qu'au cas où l'aménageur construirait pour son propre compte, il s'engage à respecter personnellement les obligations énumérées dans la clause ci-dessus. La convention particulière qu'il aurait passée avec les services concernés s'imposerait alors au constructeur en tant que de besoin.

### ARTICLE 19 - LOCAUX ANNEXES DES IMMEUBLES COLLECTIFS

La collecte des déchets ménagers sera assurée par apport volontaire pour les flux suivants : ordures ménagères, collecte sélective multimatériaux, verre. Les conteneurs d'apport volontaire seront mis en place sur l'espace public. Pour les encombrants, un local tampon d'une surface minimum de 5 m<sup>2</sup> devra être créé au sein de chaque immeuble collectif.

Ce local devra être soigné et d'entretien facile.

## ARTICLE 20 - ETABLISSEMENT DES PROJETS - COORDINATION DES TRAVAUX

### **Études des projets d'utilisation des lots cédés :**

Le processus de mise au point du projet architectural fera l'objet d'une démarche concertée s'accompagnant de validations systématiques par l'urbaniste de la ZAC aux différentes étapes de sa conception (esquisse - APS - APD - accord préalable au dépôt de PC).

La nature du contrat passé entre le promoteur et son maître d'œuvre devra permettre à ce dernier d'assurer pleinement sa mission de conception et de maîtrise du projet architectural depuis la phase de programmation de l'opération jusqu'à son complet achèvement.

D'une façon générale, la qualité architecturale s'imposera comme une donnée fondamentale dans la démarche de conception des projets et devra notamment prendre en compte les principaux thèmes de composition de l'architecture urbaine (socle, entrée, couronnement ou toiture, etc...).

L'aménageur s'assurera que l'architecture du projet est compatible avec l'environnement général et pourra demander les modifications qui s'avèreraient nécessaires.

L'aménageur s'assurera, sans que sa responsabilité puisse être engagée à ce titre, que les prescriptions architecturales ont été observées et que l'aspect extérieur des bâtiments que le constructeur se propose de construire ne peut nuire à l'utilisation des terrains voisins, vendus ou non encore vendus.

L'aménageur fournira aux constructeurs les esquisses des infrastructures correspondantes et de la définition graphique précise des limites physiques des prestations.

Le constructeur devra communiquer à l'aménageur une copie du dossier complet de demande du permis de construire dans le délai prévu à l'article 4 ci-dessus, pour que l'aménageur puisse s'assurer que les travaux projetés sont compatibles avec les ouvrages à sa charge, qu'ils permettent une circulation normale et non dangereuse, une bonne desserte et d'assurer aisément la sécurité publique (éclairage). L'aménageur 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'avèreraient nécessaires de ce chef.

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

L'examen du dossier par l'aménageur ne saurait engager sa responsabilité, Le constructeur restant seul responsable de ses études, de ses choix comme du respect de ses obligations.

En aucun cas, l'aménageur ne pourra être tenu d'apporter des modifications aux ouvrages qui lui incombent ou d'en modifier les plans.

## ARTICLE 21 - EXECUTION DES TRAVAUX PAR LES ENTREPRISES DU CONSTRUCTEUR

Les entrepreneurs du constructeur 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. Le constructeur 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 le constructeur 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 constructeurs ayant des chantiers en cours d'exécution à l'époque où les dégâts auront été constatés, et ce, au prorata du nombre de m<sup>2</sup> de surface de plancher des programmes alloués à chaque constructeur, tels qu'ils résulteront du permis de construire.

Les feux de chantiers sont interdits : l'article 5 de l'arrêté municipal n° 56/95 en date du 11 septembre 1995 interdit expressément de brûler à l'aire libre les ordures ménagères et également les déchets de jardins et de toute autre nature. Un soin particulier devra être apporté à la propreté du chantier : tri sélectif des déchets du chantier, le chantier devra être rangé régulièrement. Aucun déchet ne devra être abandonné sur le domaine public. Conformément à l'article R632-1 du Code Pénal, l'abandon de déchets sur le domaine public et les feux de chantier sont punis de l'amende pour les contraventions de 2<sup>ème</sup> classe soit un montant de 150 €.

## TITRE III

### REGLES ET SERVITUDES D'INTERET GENERAL

#### ARTICLE 22 - ENTRETIEN DES ESPACES LIBRES

Le constructeur devra entretenir ses espaces libres en bon état de façon permanente, y compris pendant la phase chantier (cf. arrêté préfectoral sur la destruction des chardons), 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. Il aura la charge de faire remplacer les arbres morts ou détruits.

#### ARTICLE 23 - USAGE DES ESPACES LIBRES CEDES, NON CLOS – SERVITUDES

Le constructeur sera tenu de subir sans indemnité, toutes les servitudes nécessitées par le passage sur son terrain et dans sa construction, des canalisations publiques, d'eau, gaz, électricité, chauffage urbain, Télécom, éclairage public, égouts, etc. telles qu'elles seront réalisées par l'aménageur, l'acquéreur, les concessionnaires ou pour leur compte : les plans de ces réseaux seront communiqués au constructeur, après réalisation.

Les parties non construites des terrains qui feront l'objet d'une cession ou d'une location selon le titre II, chapitre II, du présent cahier des charges de cessions de terrains, sauf celles dites "parties privatives" expressément désignées dans l'acte de cession ou de location pour certains cas exceptionnels, sont affectés à usage de parc, de passage, et groupées en un ensemble dont chaque partie servira à l'utilité de tous les autres fonds indistinctement.

Pour les collectifs le constructeur ou ayant cause aura droit d'usage à titre de parc et de passage sur toutes les parties non construites de tous les terrains concernés et telles que définies à l'alinéa précédent. Les allées pour la promenade et le repos, les parterres, jeux d'enfants, pelouses et bassins ou décorations d'agrément qui seront réalisés, seront à la disposition des propriétaires, copropriétaires ou occupants de tous les immeubles construits sur les dits fonds. Ils seront également à la disposition des invités des mêmes personnes, de leurs visiteurs et des gens à leur service.

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.

#### ARTICLE 24 - 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 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 autres que ceux affectés à usage commercial.

#### ARTICLE 25 - ASSOCIATION SYNDICALE

Sans objet.

#### ARTICLE 26 – ASSURANCES

Tout constructeur devra faire assurer les constructions élevées sur son terrain à une compagnie notoirement 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.

#### ARTICLE 27 - LITIGES – SUBROGATIONS

Les dispositions contenues dans le titre III du présent cahier des charges de cession de terrain feront loi tant entre l'aménageur et le constructeur qu'entre les différents autres constructeurs.

L'aménageur subroge, en tant que de besoin, chaque constructeur dans tous ses droits et actions de façon que tout constructeur puisse exiger des autres l'exécution des conditions imposées par les dispositions en cause.

Fait à Thorigné-Fouillard le            /            /

Le Maire,  
Gaël LEFEUVRE