



MELESSE (35)

CAHIER DES CHARGES DE CESSION DE TERRAINS

- Tranche 1

ATELIER LD



ora Aménagement
VRD

HAMEL
Géomètres-Experts

**ATELIER
LE GARZIC**
ARCHITECTES

**iao
senn**
Bureau d'études - Eau et Biodiversité

SOMMAIRE

PREAMBULE

CHAPITRE I – DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 : Objet du Cahier des Charges de cession des terrains (CCCT)

Article 2 : Division des terrains

CHAPITRE II – CONDITIONS DE CESSION

Article 3 : Objet de la cession

Article 4 : Mesurage et bornage

Article 5 : Délais d'exécution

Article 6 : Prolongation éventuelle des délais

Article 7 : Dommages et intérêts

Article 8 : Résolution

Article 9 : Vente, Location, Morcellement de terrains cédés ou loués

CHAPITRE III – SERVITUDES

Article 10 : Servitudes générales

Article 11 : Servitudes particulières

CHAPITRE IV – DROITS ET OBLIGATIONS DE L'AMENAGEUR

Article 12 : Droits et Obligations de l'Aménageur

CHAPITRE V – DROITS ET OBLIGATIONS DE L'ACQUEREUR

Article 13 : Droits et Obligations de l'Acquéreur

CHAPITRE VI – PRESCRIPTIONS TECHNIQUES PARTICULIERES

Article 14 : Prescriptions techniques particulières

CHAPITRES VII – UTILISATION ET ENTRETIEN

Article 15 : Utilisation et entretien des terrains à usage privatif et public

CHAPITRE VIII – DUREE DE VALIDITE DU CCCT

Article 16 : Durée de validité

ANNEXE 1 : Cahier des Limites de Prestations Générales et des Prescriptions Techniques Particulières

ANNEXE 2 : Cahier des Prescriptions Architecturales, Urbaines, Paysagères et Environnementales

ANNEXE 3 : Tableau de calcul de la part de biosourcé du projet individuel de construction

PREAMBULE

La Commune de Melesse a créé, par délibération en date du 29 avril 2015, la ZAC du Feuill. Une consultation publique d'aménageur a ensuite été organisée par la collectivité. A l'issue de cette consultation, la société CREDIT MUTUEL Aménagement Foncier a été retenue.

Par voie d'une concession en date du 28 janvier 2020, la Commune de MELESSE a confié à la SAS CREDIT MUTUEL Aménagement Foncier, dont le siège social est à Strasbourg (67), 4 rue Frédéric Guillaume RAIFFEISEN, au capital de 23 387 430 € et immatriculée au RCS de Strasbourg sous le numéro 788 797 926, la réalisation de la zone d'aménagement concerté dite ZAC du Feuill.

Le dossier de réalisation ainsi que le PEP (Programme des Equipements Publics) ont été approuvés par le conseil municipal le 28 juin 2023.

CHAPITRE I – DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 – OBJET DU CAHIER DES CHARGES DE CESSION DE TERRAINS (CCCT)

L'objet du présent cahier des charges est :

- de définir les conditions de cession des terrains situés à l'intérieur du périmètre de la ZAC
- de fixer les servitudes ainsi que les droits et obligations de l'Aménageur et de l'Acquéreur
- de fixer les règles d'utilisation et d'entretien des terrains.

Dans le présent CCCT, le terme « Aménageur » désigne la SAS CREDIT MUTUEL Aménagement Foncier, le terme « Acquéreur » désigne tout assujetti au présent CCCT.

D'autre part, le vocable général « acte de cession » désigne 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.

ARTICLE 2 – DIVISION DES TERRAINS

Les terrains entrant dans le champ d'application du présent CCCT feront l'objet d'une division entre, d'une part les terrains destinés à être incorporés à la voirie ou aux espaces publics, et d'autre part ceux destinés à être cédés ou loués aux Acquéreurs publics, ou privés. Cette division ne sera pas soumise aux formalités de lotissement en vertu des dispositions de l'article R442-1 du Code de l'Urbanisme.

CHAPITRE II – CONDITIONS DE CESSION**ARTICLE 3 – OBJET DE LA CESSION****Terrains à bâtir**

La présente cession ou location est consentie en vue de la construction d'un bâtiment à usage principal de logement et ses annexes, dans la limite de la Surface de Plancher attribuée au terrain cédé ou loué.

N° de lot	Superficie avant bornage (en m ²)	Surface de plancher (en m ²)	N° de lot	Superficie avant bornage (en m ²)	Surface de plancher (en m ²)	N° de lot	Superficie avant bornage (en m ²)	Surface de plancher (en m ²)
3.1	409	180	9.1	216	140	16.4	216	140
3.2	336	180	9.2	239	140	16.5	230	140
3.3	337	180	9.3	239	140	16.6	316	180
3.4	404	180	9.4	245	140	18.1	329	180
4.1	419	180	11.1	414	180	18.2	379	180
4.2	452	180	11.2	479	180	18.3	342	180
5.1	193	140	12.1	400	180	18.4	464	180
5.2	189	140	12.2	431	180	19.1	422	180
5.3	148	140	12.3	480	180	19.2	423	180
5.4	164	140	13.1	428	180	19.3	429	180
5.5	175	140	13.2	478	180	19.4	422	180
8.1	204	140	13.3	333	180	19.5	398	180
8.2	200	140	13.4	532	200	19.6	393	180
8.3	197	140	13.5	399	180	19.7	322	180
8.4	193	140	15.1	306	180	20.1	314	180
8.5	215	140	15.2	329	180	20.2	279	140
8.6	206	140	15.3	289	140	20.3	295	140
8.7	205	140	16.1	234	140	20.4	292	140
8.8	205	140	16.2	256	140	20.5	291	140
8.9	248	140	16.3	230	140	20.6	315	180

Ilots collectifs

N° de lot	Superficie avant bornage (en m ²)	Surface de plancher (en m ²)
1	2561	2350
2	1578	1250
6	1813	1000

N° de lot	Superficie avant bornage (en m ²)	Surface de plancher (en m ²)
7	1752	1100
10	1702	850
17	936	350

Cette construction devra être édifiée :

1. Conformément aux dispositions du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal du Val d'Ille Aubigné approuvé le 25 Février 2020,
2. Conformément au Cahier de prescriptions et recommandations architecturales, paysagère, et environnementales : document contractuel
3. Conformément au plan de vente individuel défini pour chaque lot : document contractuel

ILOT BIOSOURCÉ

Dans l'objectif d'inciter à la réalisation de constructions moins carbonées, le quartier du Feuillintègre un ilot dit « biosourcé » assorti de prescriptions particulières dans le choix des matériaux.

Les cinq logements réalisés dans cet ilot devront recourir à une valeur minimale de 30kg/m² de Surface de Plancher (SdP) de matériaux biosourcés (d'origine végétale) ou géosourcés (terre crue, pierre sèche...).

Afin de faciliter leur réalisation, deux mesures accompagnent cette obligation :

- La définition d'un plan de construction d'ensemble des 5 logements permet de garantir la cohérence architecturale de l'ilot, de veiller à l'orientation bioclimatique des logements et à la fonctionnalité des accès.
- L'apport d'une aide financière à la construction, versée à la mise hors d'eau, hors d'air du projet, suite au visa de l'architecte conseil.

DEFINITION :

Matériaux biosourcés (source :<https://www.ecologie.gouv.fr/materiaux-construction-biosources-et-geosources>) :

Les matériaux biosourcés sont issus de la matière organique renouvelable (biomasse), d'origine végétale ou animale. Ils peuvent être utilisés comme matière première dans des produits de construction et de décoration, de mobilier fixe et comme matériau de construction dans un bâtiment (cf. arrêté du 19 décembre 2012 relatif au contenu et aux conditions d'attribution du label bâtiment biosourcé).

La nature de ces matériaux est multiple : bois, chanvre, paille, ouate de cellulose, textiles recyclés, balles de céréales, miscanthus, liège, lin, chaume, herbe de prairie, etc. Leurs applications le sont tout autant dans le domaine du bâtiment et de la construction : structure, isolants, mortiers et bétons, matériaux composites plastiques ou encore dans la chimie du bâtiment (peinture, colles...).

Matériaux de récupération :

Les matériaux de récupération sont des matériaux de seconde main, extraits d'une autre construction. Ils ne sont pas obligatoirement biosourcés mais ils contribuent à limiter les émissions de gaz à effet de serre de la construction.

ESQUISSE :**PRESCRIPTIONS :**

- Les prescriptions d'implantation et d'aspect établies au CPAUPE s'appliquent,
- Les constructions respecteront la volumétrie et les implantations établies par l'esquisse ci-dessus,
- Les constructions à réaliser devront recourir à l'emploi significatif d'au moins deux produits biosourcés ou géosourcés (Bois / paille – bois / chanvre par exemple) dans la partie gros œuvre de la construction (structure et/ou isolation).

MODALITÉS D'OBTENTION DU VISA BIOSOURCÉ

Pour obtenir le visa, le tableau de calcul de la part de biosourcé du projet individuel de construction rempli et signé par le maître d'ouvrage (Annexe 3) ainsi qu'une visite de l'architecte conseil (Atelier Le Garzic) à l'étape de mise hors d'eau, hors d'air, avant la pose des parements intérieurs et extérieurs sont nécessaires.

Les matériaux de récupération sont encouragés dans les projets de construction mais n'entrent pas dans les modalités de calcul de la part de matériaux biosourcés.

A la délivrance du visa de l'architecte conseil, l'aménageur versera à l'acquéreur du lot, au moyen du RIB communiqué par ce dernier, en contrepartie de l'effort vertueux réalisé par l'utilisation de matériaux biosourcés dans la partie gros œuvre de sa construction, une participation forfaitaire et définitive d'un montant de NEUF MILLE EUROS (9.000,000€).

Cette somme sera versée par l'aménageur à l'acquéreur en une seule fois, au plus tard dans le mois de la justification écrite de l'architecte conseil du respect par l'acquéreur de l'ensemble des exigences souhaitées en terme de matériaux biosourcés jusqu'au stade hors d'eau/hors d'air.

Il appartient à l'acquéreur de prendre impérativement rendez-vous avec l'architecte conseil au moment de la mise hors d'eau, hors d'air de sa construction.

ARTICLE 4 – MESURAGE ET BORNAGE

Un plan régulier de chaque lot définissant ses limites et sa contenance définitive sera dressé par le Géomètre et devra être obligatoirement annexé à l'acte de vente. Ce plan devra être utilisé pour établir le plan de masse annexé à la demande de permis de construire.

Afin d'éviter les inconvénients graves résultant d'une erreur commise dans l'implantation des maisons, l'acquéreur devra obligatoirement la faire effectuer par le Géomètre de l'opération, à savoir :

HAMEL GEOMETRES EXPERTS
10 zone artisanale Le Boulais
35690 ACIGNE
Tel : 02 99 62 52 10 - acigne@hamel-ge.com>

L'implantation comprendra la mise en place de 4 points définissant un rectangle dans lequel s'inscrira la construction.

A l'occasion de cette mission, le Géomètre vérifiera le bornage du lot, et remettra en place les bornes manquantes.

A partir de ce moment, l'acquéreur et son constructeur seront seuls responsables de la conservation des points implantés et des bornes en place.

Pour cette mission, il sera consigné chez le notaire de l'opération, et le jour de la vente la somme de **500,00 Euros HT (+ TVA selon taux en vigueur)** par lot individuel ou **1 500,00 Euros HT (+ TVA selon taux en vigueur) par ilot collectif/intermédiaire** qui sera versée au géomètre sur présentation de sa facture après intervention.

Si l'Acquéreur fait exécuter un bornage et arpentage contradictoires, à ses frais, ceux-ci devront avoir lieu avant la signature de l'acte de cession.

La construction devra respecter la cote de sol fini intérieur (SFI), si celle-ci est indiquée sur le plan de vente individuel de la parcelle.

ARTICLE 5 – DELAIS D'EXECUTION

L'Acquéreur s'engage :

1. Commencer sans délais les études des bâtiments autorisés par le document d'urbanisme en vigueur sur le terrain qui lui est cédé ou loué et à communiquer à l'URBANISTE COORDONNATEUR son projet définitif de construction, 2 (deux) mois au moins avant le dépôt de la demande de permis de construire
2. Déposer sa demande de permis de construire dans un délai de 6 (six) mois à dater de l'acte de cession étant précisé que, sauf disposition contraire dudit acte, c'est la date de signature de l'acte sous seing privé (compromis de vente), qui est prise en considération à ce titre.
3. Entreprendre les travaux de construction dans un délai maximum de 12 (douze) mois à compter de la délivrance du permis de construire. L'exécution de cette obligation sera considérée comme remplie par la présentation d'une déclaration d'ouverture de chantier déposée en Mairie de MELESSE
4. Avoir terminé les travaux de construction dans un délai de 30 (trente) mois à compter de la date d'ouverture du chantier. Cette obligation sera considérée comme remplie par la présentation de la Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux (DAACT) déposée en Mairie de MELESSE.

Des délais différents pourront être stipulés dans l'acte de cession.

Les modificatifs, rectificatifs, additifs, complément au projet de construction visé ci-dessus seront communiqués à l'Aménageur dans ces conditions analogues.

Des dérogations à ces délais pourront être accordées par l'Aménageur dans des cas exceptionnels et justifiés.

ARTICLE 6 – DOMMAGES ET INTERETS

Si l'Acquéreur n'a pas respecté les délais prévus au compromis de vente visé par l'article 5 ci-dessus, l'Aménageur le mettra en demeure de satisfaire à ses obligations, dans un délai de dix jours en ce qui concerne les délais relatifs au dépôt du permis de construire et au démarrage des travaux, et de trois mois en ce qui concerne l'achèvement des travaux.

Passé ce délai, si aucune suite n'est donnée par l'Acquéreur aux prescriptions de la mise en demeure, l'Aménageur pourra résoudre la vente dans les conditions fixées à l'article 7 ci-après, à moins qu'il ne préfère recevoir une indemnité dont le montant est fixé à 1/2000ème du prix de cession hors taxes par jour de retard, avec maximum de 10/100. Lorsque le montant de l'indemnité due pour le retard aura atteint 10 %, l'Aménageur pourra prononcer la résolution du contrat.

ARTICLE 7 – RESOLUTION

La cession pourra être résolue par décision de l'Aménageur, notifiée par acte d'huissier en cas d'inobservation d'un des délais fixés par l'article 5.

L'Acquéreur aura droit, en contrepartie, à une indemnité de résolution qui sera calculée comme telle :

1. Si la résolution intervient avant le commencement de tous travaux, l'indemnité sera égale au prix de cession, déduction faite de 10 % à titre de dommages et intérêts forfaitaires pour l'Aménageur.
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 des travaux régulièrement réalisés, sans que cette somme puisse dépasser la valeur des matériaux et le prix de la main d'œuvre utilisée.

La plus-value sera fixée par voie d'expertise contradictoire, l'expert de l'Aménageur étant son BET VRD, celui de l'Acquéreur pouvant, si l'Acquéreur ne pourvoit pas à sa désignation, être désigné d'office par le Président du Tribunal Civil sur la requête de l'Aménageur. Tous les frais seront à la charge de l'Acquéreur.

Les privilèges et hypothèques ayant grevé l'immeuble du chef du cessionnaire défaillant seront reportés sur l'indemnité de résolution dans les conditions prévues à l'article 21-3 du Code de l'Expropriation.

ARTICLE 8 – VENTE, LOCATION, MORCELLEMENT DE TERRAINS CEDES OU LOUES

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, sans en avoir, au moins trois mois à l'avance, avisé l'Aménageur.

L'Aménageur pourra exiger, soit que les terrains lui soient rétrocédés, soit qu'ils soient vendus à un Acquéreur agréé ou désigné par lui.

En cas de rétrocession, le prix de rétrocession sera le prix de vente initial du terrain. En cas de vente à un Acquéreur désigné ou agréé par l'Aménageur, celui-ci 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 de l'Aménageur.

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

CHAPITRE III – SERVITUDES

ARTICLE 9 – SERVITUDES GENERALES

Tout Acquéreur déclare bien connaître la parcelle de terrain objet de la présente cession, pour l'avoir examinée sur place.

Les Acquéreurs souffriront sans indemnité les servitudes frappant les parcelles qu'ils acquièrent comme celles pouvant être portées sur les lieux dont ils ont collectivement la jouissance.

Ils profiteront sans charge des servitudes actives dont pourraient bénéficier les parcelles dont ils sont devenus propriétaires.

ARTICLE 10 – SERVITUDES PARTICULIERES

1. Les Acquéreurs ne pourront s'opposer au passage des canalisations d'eau, d'assainissement, d'électricité ou de télécommunication, devant pour des raisons techniques, traverser éventuellement leur terrain et aux servitudes qui en résulteront.
2. L'Aménageur se réserve le droit de passage par tous moyens sur les voies de la ZAC.
3. Lignes électriques aériennes : les Acquéreurs ne pourront s'opposer au passage des lignes électriques sur leurs parcelles et en particulier des lignes existantes.
4. Passages piétons : les Acquéreurs ne pourront s'opposer à la création et à la réalisation des passages piétons destinés à faciliter la circulation des habitants à l'intérieur de la ZAC.
5. Postes transformateurs EDF : les postes transformateurs EDF nécessaires à l'alimentation en électricité de la ZAC seront implantés sur les espaces communs.
6. Coffrets de répartition télécom et organes de coupure EDF (coffret 400A) : les coffrets seront implantés conformément aux instructions des services intéressés. L'Acquéreur devra accepter toute servitude éventuelle liée à l'aspect esthétique de l'opération (implantation des coffrets en domaine privatif).
7. L'Acquéreur devra accepter le libre passage sur la propriété de tous les services d'incendie et de secours.

CHAPITRE IV – DROITS ET OBLIGATIONS DE L'AMENAGEUR

ARTICLE 11 – DROITS ET OBLIGATIONS DE L'AMENAGEUR

1) Obligations de l'Aménageur

Conformément au Traité de concession de la ZAC, conclu entre la Commune et l'Aménageur, celui-ci prend à sa charge la réalisation et le financement des équipements d'infrastructure nécessaires à la réalisation du plan d'aménagement de la zone par tranche.

Les travaux d'infrastructure pris en charge par l'Aménageur, concernent :

- la voirie et les réseaux, y compris l'éclairage public, les coffrets et leur insertion paysagère
- les travaux de raccordements extérieurs aux voies existantes
- les plantations des espaces communs
- les aménagements nécessaires à la voirie et à la sécurité

Les limites des prestations fournies par l'Aménageur et de celles revenant à l'acquéreur figurent sur un document annexé au CCCT, dans le « Cahier des Limites de Prestations Générales et des Prescriptions Techniques Particulières » (Annexe 1).

Les travaux devront être conduits de façon que toute demande d'autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol, conforme au règlement du PLUi de la zone ZAC, soit délivrée, au plus tard, au terme du délai réglementaire d'instruction du dossier du permis de construire.

L'Aménageur déclare bénéficiaire de la garantie d'achèvement des travaux, et devant être mise en place avant les premières cessions de terrain.

2) Droits de l'Aménageur

L'Aménageur se réserve le droit de modifier à tout moment, sans que les acquéreurs puissent s'y opposer, la structure des parcelles invendues, après accord des autorités concernées.

CHAPITRE V – DROITS ET OBLIGATIONS DE L'ACQUEREUR

ARTICLE 12 – DROITS ET OBLIGATIONS DE L'ACQUEREUR

1) Obligations de l'Acquéreur

L'acquéreur s'engage à respecter les obligations mises à sa charge en fonction du dossier de réalisation de la ZAC, du présent CCCT, du Cahier des Prescriptions Architecturales, Urbaines, Paysagères et Environnementales (CPAUPE).

Hormis les îlots collectifs chacun des lots cessibles est destiné à recevoir un seul logement. La réunion de deux lots pour la réalisation d'un seul logement est interdite.

Toutes les constructions de quelque nature qu'elles soient ne pourront être édifiées que si le propriétaire d'un lot/îlot a obtenu le permis de construire exigé par les textes en vigueur.

1. Avant d'être déposée pour instruction auprès de la Ville de MELESSE, la demande de permis de construire devra porter mention du visa architecte désignée de l'AMENAGEUR représentée par :

Atelier d'Architecture LE GARZIC SARL
Monsieur Olivier SUBLET
8, rue du Léon – 35000 RENNES
02 99 30 31 11 - contact@legarzik-archi.com

Pour cette mission, il sera consigné chez le notaire de l'opération, et le jour de la vente la somme de **400,00 Euros HT (+ TVA selon taux en vigueur)** par lot de terrain à bâtir et **1500,00 Euros HT (+ TVA selon taux en vigueur)** par ilot collectif qui sera versée à l'architecte sur présentation de sa facture après délivrance du VISA.

Lorsque le projet sera abouti et afin de formuler une proposition d'avis, les pièces graphiques, en deux exemplaires, et une copie du formulaire de PC seront adressés à Atelier d'Architecture LE GARZIC SARL - M. Olivier SUBLET - contact@legarzik-archi.com

Il statuera sur la qualité générale du projet, la nature et la couleur des matériaux de façade et sa cohérence réglementaire vis-à-vis du Cahier des Prescriptions Architecturales, Urbaines, Paysagères et Environnementales (annexe 2). L'accord se conclut par un VISA qui accompagne la demande de Permis de Construire ; sans ce VISA, la demande de PC ne sera pas instruite.

Un autre exemplaire du dossier de PC sera adressé directement à CREDIT MUTUEL Aménagement Foncier via l'adresse mail suivante : bretagne@cm-activites-immo.fr

2. La demande de permis de construire devra également porter la mention du visa hydraulique de la maîtrise d'œuvre désignée de l'AMENAGEUR représentée par

IAO SENN
29 rue de Chantepie – 35770 VERN SUR SEICHE
02 23 62 38 43 – contact@iaosenn.fr

Pour cette mission, il sera consigné chez le notaire de l'opération, et le jour de la vente la somme de **400,00 Euros HT (+ TVA selon taux en vigueur)** par lot individuel et **1000,00 Euros HT (+ TVA selon taux en vigueur)** par ilot collectif/intermédiaire qui sera versée au bureau d'étude sur présentation de sa facture après délivrance du VISA.

Lorsque le projet sera abouti et afin de formuler une proposition d'avis, les pièces graphiques, en deux exemplaires, et une copie du formulaire de PC seront adressés à IAO SENN - 29 Rue de Chantepie, 35770 Vern-sur-Seiche - contact@iaosenn.fr

3. Il déposera à la Mairie une demande de permis de construire établie en conformité avec le PLUi dans les délais convenus avec l'Aménageur.
4. Il affichera le permis de construire.
5. Il entreprendra les travaux de construction dans les délais convenus avec l'Aménageur.
6. L'achèvement des constructions devra intervenir dans les délais fixés en accord avec l'Aménageur.

L'Acquéreur devra faire assurer les constructions édifiées sur son terrain.
Toute publicité, dans l'emprise de la ZAC, devra être approuvée par l'Aménageur.

2) Droits de l'Acquéreur

Les droits de l'Acquéreur vis-à-vis de l'Aménageur correspondent aux obligations de celui-ci à son égard, telles que décrites au chapitre IV précité.

CHAPITRE VI – PRESCRIPTIONS TECHNIQUES PARTICULIERES

ARTICLE 13 – PRESCRIPTIONS TECHNIQUES PARTICULIERES

1) Chantier

L'Acquéreur s'engage à :

- Fournir à l'Aménageur, à première réquisition, un plan d'organisation de son chantier, précisant les accès utilisés pour l'arrivée des matériaux, le lieu de dépôt des matériaux et de la centrale à béton.
- Laisser l'Aménageur visiter le chantier et participer si besoin aux réunions de chantier, toute observation de l'Aménageur étant adressée à l'Acquéreur et non aux entreprises de celui-ci.

2) Travaux

- Branchements provisoires : tout branchement provisoire en vue d'alimenter le chantier devra être approuvé par l'Aménageur. Les frais de branchement sont à la charge de l'Acquéreur.
- Branchements définitif : l'Acquéreur devra, suivant le planning des travaux et conformément aux dispositions des plans joints au permis de construire, se brancher à ses frais sur les canalisations d'égout, d'électricité, mis en attente en limite des lots par l'Aménageur.

L'Acquéreur aura le droit d'ouvrir des tranchées pour l'exécution de ces branchements en terrain privatif.

Ceux-ci aussi, comme les installations intérieures correspondantes, devront respecter les normes et règlements applicables et que l'Acquéreur est réputé connaître.

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

L'Acquéreur devra avoir obtenu toutes les conformités relatives aux équipements de sa construction.

L'Acquéreur 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 des indemnités de branchement à l'égout susceptibles de lui être réclamés par la commune ou les services publics.

L'Aménageur précise que le raccordement des lots/constructions de la ZAC du Feuill au réseau de collecte des eaux usées du système d'assainissement communal ne pourra être réalisé que lorsque la mise en service de la nouvelle station de traitement des eaux usées de la Commune de Melesse sera effective.

3) Reconnaissance des sols

L'Aménageur a fait procéder à des études préliminaires de reconnaissance des sols sur la ZAC. Les études sont à la disposition de l'Acquéreur, cependant elles ne dispensent pas celui-ci de procéder à ses propres sondages et études de sols préalablement à l'édification des constructions projetées par lui.

4) Réparations des dégâts causés par les entreprises de l'Acquéreur

Pendant toute la durée du chantier, l'Acquéreur devra :

- Interdire aux différents entrepreneurs le stockage de tous matériaux sur palette ou en vrac sur l'emprise des chaussées, trottoirs ou espaces verts, la manipulation de béton sur l'emprise de la chaussée et le déversement des coulées de laitance vers les collecteurs d'assainissement.
- Faire protéger par tous moyens les bordures de trottoirs pour permettre le passage des engins de chantier et de tous les véhicules lourds.
- Faire prendre toutes précautions pour renforcer l'emplacement des stabilisateurs des engins de levage, que ce soit sur la chaussée, les bordures de trottoirs ou le trottoir proprement dit.
- Interdire aux véhicules de fort tonnage de rouler ou franchir les trottoirs sans précaution, au risque de causer de graves dommages aux réseaux souterrains.

Les réparations des dommages qui seront constatés lors de l'édification des maisons, soit en raison d'un manque de précaution, ou d'un usage abusif ou inapproprié des équipements de la ZAC incombera au propriétaire du lot en façade duquel les dégradations seront constatées si sa responsabilité est démontrée. En cas d'absence de responsable, l'aménageur se réserve le droit d'utiliser tout ou partie de la provision à dégradations mentionnée ci-dessous sans l'autorisation préalable des propriétaires des lots et îlots de la tranche concernée.

Pour garantir le respect de ces obligations, l'Acquéreur devra verser sur un compte séquestre ouvert chez le notaire désigné par l'Aménageur, au plus tard lors de la signature de l'acte authentique de vente à son profit, une somme de :

- **500,00 € TTC** forfaitaire pour chaque lot individuel
- **5 000,00 € TTC** pour chaque îlot collectif

Il appartiendra au notaire, à la demande de l'Aménageur de restituer tout ou partie de cette somme selon l'état de la voirie, des trottoirs et des équipements publics (éclairage, espaces verts, etc.).

Le solde du dépôt de garantie ne sera restitué qu'après cession des parties communes dans le domaine public de la Commune.

5) Edification des clôtures

Le Cahier des Prescriptions Architecturales, Urbaines, Paysagères et Environnementales (CPAUE) fixe les conditions de réalisation des clôtures en limite séparative et en limite d'espaces publics. Dans ce cadre et par souci d'harmonisation, chaque acquéreur de lot versera, lors de la signature de l'acte authentique régularisant la vente à son profit, **une somme de 2 000 € TTC par bien acquis** à titre de garantie de son obligation de procéder à l'édification de la clôture selon les modèles définis par le CPAUE. Cette garantie inclut le respect de la mise en œuvre des haies obligatoires décrites au CPAUE et les éventuelles dégradations faites par le CONSTRUCTEUR et les entreprises travaillant pour son compte sur les clôtures.

L'acquéreur s'interdit de procéder à toute modification ou suppression des clôtures + haies réalisées par l'aménageur.

Ladite somme sera versée sur un compte séquestre ouvert en l'étude du notaire de l'opération.

Au terme des deux ans de l'obtention, par le propriétaire, de l'Attestation de non Contestation de la DAACT, celui-ci sollicitera l'Architecte Conseil, qui après une visite, validera ou non, la conformité des clôtures sur son terrain par la délivrance d'un Visa.

Il appartiendra au notaire, à la demande de l'Aménageur de restituer tout ou partie de cette somme.

Coordonnées de l'architecte conseil missionné pour le Visa clôtures :

Atelier d'Architecture LE GARZIC SARL / M. Olivier SUBLET

8, rue du Léon – 35000 RENNES

02 99 30 31 11 - contact@legarzic-archi.com

Pour cette mission de Visa, il sera consigné chez le notaire de l'opération, et le jour de la vente la somme de **150 Euros HT (+ TVA selon taux en vigueur)** par lot de terrain urbain et **300 Euros HT (+TVA selon taux en vigueur)** par ilot collectif qui sera versée à l'architecte sur présentation de sa facture après délivrance du VISA relatif aux clôtures.

Il pourra être étudié, à la discrétion de l'aménageur, la possibilité de mise en place de clôtures spécifiques en cas d'accueil d'enfants au titre d'assistante maternelle sur un lot, sans que cela ne constitue une autorisation préalable, dans le respect des règles du PLUi.

CHAPITRE VII – UTILISATION – ENTRETIEN

ARTICLE 14 – UTILISATION ET ENTRETIEN DES TERRAINS A USAGE PRIVATIF ET PUBLIC

1) Utilisation et entretien des terrains privés

L'Acquéreur entretiendra soigneusement sa parcelle, avant, pendant et après la construction.

L'Acquéreur ne peut faire aucun autre usage des terrains et des constructions que celui prévu au PLUi

Le droit de jouissance du terrain oblige le propriétaire à ne pas nuire aux droits des autres propriétaires, notamment en termes de sécurité et de nuisances olfactives, sonores, ...

Les espaces verts aménagés par les Acquéreurs feront l'objet de soins appropriés. Les jardins potagers sont autorisés.

Tout élevage à titre professionnel est interdit dans la ZAC.

Les dépôts et stockage à l'air libre de tous matériaux, inertes ou non, et de déchets, ainsi que les dépôts de véhicules sont interdits.

Les fouilles sont interdites si ce n'est pour la construction elle-même, et le sol sera remis en état immédiatement après la finition des travaux.

Il est interdit d'étendre du linge aux fenêtres, balcons ou terrasses, dans les jardins individuels entre maison et voie d'accès, ainsi que sur toutes les parties communes. Il est toléré de le faire dans la partie du jardin située sur la face postérieure de la maison, à condition que cet étendage soit discret et qu'en aucun cas il ne dépasse la hauteur maximale admise pour les haies.

Les clôtures se conformeront aux prescriptions des plans de ventes et du Cahier des Prescriptions Architecturales, Urbaines, Paysagères et Environnementales (CPAUPE).

L'exercice d'une profession libérale ou commerciale est soumis à autorisation de l'Aménageur et de la collectivité. Aucune activité à caractère commercial ne peut être exercée en dehors des secteurs prévus au PLUi.

Toute publicité ou affichage ont interdits, sous réserve des exceptions suivantes : plaques professionnelles, panneau indiquant qu'une maison est à louer ou en vente, et pour les panneaux dits de chantier.

2) Ordures ménagères

Une collecte d'ordures ménagères ainsi qu'une collecte d'emballages recyclables revêtent un caractère groupé sous la forme de conteneurs enterrés ou semi-enterrés et sont destinées à recueillir la production de déchets de plusieurs foyers.

Ces dispositifs enterrés ou semi-enterrés permettent d'avoir une intégration paysagère de meilleure qualité, une diminution des nuisances visuelles et sonores, une augmentation des capacités de stockage, une accessibilité pour les personnes à mobilité réduite et les enfants.

Enfin, le conteneur enterré ou semi-enterré permet d'y accéder à tout moment pour y déposer ses déchets.

3) Utilisation et entretien des terrains et espaces publics

Les emprises des voies, placettes, passages piétons, espaces verts et stationnement collectif, demeurent affectées à la circulation publique.

L'entretien de ces espaces sera assuré par l'Aménageur dans l'attente de leur classement dans le domaine communal, lequel interviendra dans les conditions prévues à l'article 25 du Traité de concession de la ZAC, ou par convention de transfert passée entre la Commune et l'Aménageur.

CHAPITRE VIII – DUREE DE VALIDITE DU CCCT

ARTICLE 15 – DUREE DE VALIDITE

Le présent Cahier des charges de cession de terrains deviendra caduc à la date de suppression de la ZAC.

Le présent cahier des charges est ratifié par délibération du Conseil Municipal du 26 Juin 2024/

A _____ ; le
Lu et approuvé

Le Maire

L'aménageur

ANNEXE 1 : Cahier des Limites de Prestations Prescriptions Techniques Particulières

1 – Préparation du terrain

A la charge de l'aménageur	A la charge de l'acquéreur sur sa propriété	Observations
<ul style="list-style-type: none"> ✓ Délimitation du terrain et bornage des parcelles, établis par le géomètre de l'aménageur, ✓ Tous les travaux sur les espaces libres ✓ Préparation des emprises des terrains publics. 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Le constructeur, avec le concours de son géomètre, matérialisera sur le terrain l'axe des bâtiments et la position des éléments de constructions permettant l'implantation sans équivoque ✓ Le constructeur aura à vérifier, à ses frais, l'implantation faite et à consigner par écrit son accord sur l'implantation et la surface acquise. ✓ Conservation du bornage et remplacement éventuel de bornes disparues à compter de l'acquisition du terrain ✓ Tous travaux de mise en état des sols ✓ Le constructeur abattra et dessouchera à sa charge, les arbres inscrits comme tels dans son permis de construire qui se trouveraient dans sa parcelle ; les déchets verts seront évacués. ✓ Pour les arbres indiqués à conserver dans son permis de construire, l'acquéreur prendra toutes les dispositions utiles en réalisant une protection racinaire et du tronc ✓ Clôture de chantier et signalisation. 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Le terrain cédé ne sera ni décapé, ni nettoyé par l'aménageur, il est accepté en l'état par le constructeur. ✓ Tout transport supplémentaire de matériaux de déblais ou de remblais de la parcelle privée sera à la charge du constructeur

2 – Terrassements

A la charge de l'aménageur	A la charge de l'acquéreur sur sa propriété	Observations
<ul style="list-style-type: none"> ✓ Tous les travaux de terrassements pour la mise à la cote du terrain définitif concernant les emprises de voirie publique, circulations piétonnes et cyclistes, plantations et espaces verts ✓ Définition du nivellement général. 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Décapage, nivellement général à la cote définitive, terrassements nécessaires au projet du constructeur (en fonction de la cote fournie par l'aménageur) ✓ Adaptation aux cotes de nivellement de voirie définies par l'aménageur ✓ Evacuation des terres excédentaires à l'extérieur de l'opération, dans une décharge autorisée, aucun dépôt ne sera admis sur l'opération y compris sur la parcelle de son propriétaire ✓ Soutènement éventuel des terres par rapport à la voirie et aux mitoyens (en déblai ou en remblai) ✓ Le constructeur s'oblige à adresser à l'aménageur, les plans et descriptions du mode de fondations de ses bâtiments. L'aménageur se réserve le droit d'accepter ou de refuser tout mode de fondations qui lui paraîtrait de nature à porter préjudice aux constructions déjà réalisées ou devant l'être en limite de sa propriété, ou aux ouvrages collectifs d'aménagement général. 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ La terre végétale sur les emprises publiques sera décapée par l'aménageur, ✓ Le constructeur devra respecter les plantations préalablement réalisées par l'aménageur, sur l'espace public. ✓ La responsabilité l'aménageur ne sera en aucun cas engagée quant à la stabilité des ouvrages exécutés par l'acquéreur et des dommages causés au tiers.

3 – Voirie

A la charge de l'aménageur	A la charge de l'acquéreur sur sa propriété	Observations
<ul style="list-style-type: none"> ✓ Exécution de parkings, trottoirs, chemins piétons et voirie de desserte des lots situés dans l'emprise publique. 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Voirie interne de parcelles (chemins, escalier, rampes d'accès situées à l'intérieur du lot, etc.). ✓ Tous travaux de raccordement à la voirie publique ✓ La remise en état éventuelle des trottoirs et bordures sur le domaine public 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Chaque projet de permis de construire devra répondre aux obligations réglementaires du PLUi, ✓ Le constructeur prendra toutes dispositions utiles pour conformer les accès de son projet au plan d'aménagement de voirie transmis. ✓ Le constructeur devra enfin veiller à ce qu'aucune entreprise ne stocke des matériaux sur les emprises de voirie pendant la durée du chantier. ✓ Les plans de voirie intérieurs devront faire l'objet d'un VISA de l'architecte de la ZAC, avant dépôt.

4 – Assainissement eaux usées – eaux pluviales

A la charge de l'aménageur	A la charge de l'acquéreur sur sa propriété	Observations
<ul style="list-style-type: none"> ✓ Les réseaux d'assainissement, sous espace public, ✓ Une boîte de branchement (EU) par lot. 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Tous les travaux à l'intérieur du lot, ✓ Les travaux de raccordement (EU) entre la construction et les regards de branchement, en limite de propriété, ✓ Tous les travaux de reprise des eaux de surface (conduites, grilles, avaloirs...), situés dans le lot ou les volumes vendus aux promoteurs, ✓ Citerne de récupération des eaux de pluie + dispositif d'alimentation des sanitaires 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Gestion des eaux pluviales à la parcelle : l'ensemble des eaux de pluie (toiture, emprise imperméabilisée) doit être géré sur l'emprise privée. ✓ L'Aménageur précise que le raccordement des lots/constructions de la ZAC du Feuill au réseau de collecte des eaux usées du système d'assainissement communal ne pourra être réalisé que lorsque la mise en service de la nouvelle station de traitement des eaux usées de la Commune de Melesse sera effective.

5 – Eau potable

A la charge de l'aménageur	A la charge de l'acquéreur sur sa propriété	Observations
<ul style="list-style-type: none"> ✓ Le réseau d'adduction d'eau potable et de défense à incendie (tranchées, conduite, désinfection...) jusqu'en limite de propriété, ✓ La réalisation d'un branchement par lot. 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Les travaux de distribution intérieure (tranchées, conduites, désinfection, surpresseur ou réducteur de pression s'ils s'avèrent nécessaires, compteur assurant la détection des fuites...), ✓ Bornes incendie complémentaires à l'intérieur du lot si elles étaient exigées par le service de sécurité incendie. <ul style="list-style-type: none"> ✓ Le branchement de chantier, ✓ La pose du robinet d'arrêt après compteur, <ul style="list-style-type: none"> ✓ La pose du compteur. 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Tous travaux de branchements supplémentaires par rapport au programme et au plan de masse initial, feront l'objet d'un devis spécifique transmis par l'aménageur. Les travaux supplémentaires seront réalisés par l'aménageur aux frais du constructeur.

6 – Electricité

A la charge de l'aménageur	A la charge de l'acquéreur sur sa propriété	Observations
<ul style="list-style-type: none"> ✓ Les travaux de BT (tranchées, déroulage des câbles) du poste jusqu'à chaque lot, ✓ Fourniture et scellement des coffrets BT (1 coffret BT par lot, en limite séparative mais sur espace privé, accessible du domaine public). ✓ Les travaux d'extension de réseau HTA jusqu'aux nouveaux postes de transformation à créer. ✓ Le Génie Civil, le transformateur et l'équipement des postes de transformation situés sur espace public. ✓ Habillage du coffret si mention spécifique au plan de vente et réalisé par l'aménageur après les travaux de construction 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ L'ensemble des travaux de Basse Tension dans l'emprise du lot (tranchées, câbles et raccordement sur coffret) nécessaires aux promoteurs/constructeurs ✓ Le Génie Civil, le transformateur et l'équipement des postes de transformation, situés dans les lots, ✓ L'ensemble des travaux de HTA dans l'emprise du lot (tranchées, câbles et raccordement sur attente HTA sur espace public) nécessaires aux promoteurs. ✓ Branchement de chantier 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Se rapprocher d'ENEDIS ✓ Dans le cas d'un habillage de coffrets réalisé par l'aménageur il deviendra la propriété de l'acquéreur dès réception par l'aménageur. ✓ Aucune demande de modification, d'adaptation de branchement ne sera prise en compte par l'aménageur. Tous travaux de branchements supplémentaires par rapport au programme et au plan de masse initial, feront l'objet d'une demande spécifique auprès d'ENEDIS et sera à la charge de l'acquéreur

7 – Téléphone, fibre optique, télédistribution...

A la charge de l'aménageur	A la charge de l'acquéreur sur sa propriété	Observations
<ul style="list-style-type: none"> ✓ Les travaux de télécommunications (tranchées, fourreaux, chambres et câblage) du réseau structurant jusqu'au droit des regards de branchement, ✓ La réalisation d'un regard par lot 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ L'ensemble des travaux de télécommunications dans l'emprise du lot (tranchées, conduites, raccordement sur regard...). 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Tous travaux de branchements supplémentaires par rapport au programme et au plan de masse initial, feront l'objet d'un devis spécifique transmis par l'aménageur. Les travaux supplémentaires seront réalisés par l'aménageur aux frais du constructeur.

8 – Eclairage public

A la charge de l'aménageur	A la charge de l'acquéreur sur sa propriété	Observations
<ul style="list-style-type: none"> ✓ Le réseau d'éclairage public communal (tranchées, fourreaux, chambres, câbles, luminaires...). 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Tous travaux d'éclairage de l'espace privatif du lot (tranchées, fourreaux, câblage...). Aucun raccordement sur le réseau communal ne sera toléré. 	

9 – Espaces libres, clôtures et plantations

A la charge de l'aménageur	A la charge de l'acquéreur sur sa propriété	Observations
<ul style="list-style-type: none"> ✓ Tous les travaux d'aménagement d'espaces libres situés uniquement sur les emprises publiques. ✓ Réalisation de certaines clôtures, murets, haies en limite d'espaces publics conformément au plan de clôture annexé au CPAUPE 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Tous travaux d'aménagement à l'intérieur du lot. ✓ Clôture en limite séparative et conformément au plan de vente du lot et au CPAUPE. 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Les clôtures devront impérativement être incluses au projet de permis de construire et être conforme au CPAUPE. ✓ Une provision de 2 000€ est prévue à l'article 13 du CCCT à titre de garantie pour la bonne réalisation des clôtures ou en cas de dégradations de celles-ci ✓ Le respect des DTU et règles de l'art par le constructeur sur la pose des réseaux privés conditionne la bonne réalisation des clôtures. Les réseaux doivent être posés à une profondeur de réseaux suffisante pour la réalisation des fondations des clôtures.

ANNEXE 2 :

CPAUPÉ

ANNEXE 3 :

**TABLEAU DE CALCUL DE LA PART DE BIOSOURCÉ
DU PROJET INDIVIDUEL**