

## VILLE DE SAINT AUBIN DU CORMIER ZAC DE LA BELLANGERIE - **TRANCHE 3**

### CAHIER DES CHARGES DE CESSION DES TERRAINS (CCCT)

#### EXPOSE

La ZAC de la BELLANGERIE a été créée par délibération du Conseil Municipal de ST AUBIN DU CORMIER en date du 3 juillet 2008, au lieu-dit La ferme de la BELLANGERIE. Réalisée par tranches successives, deux premières tranches sont aménagées et commercialisées dans la période 2013-2020.

La tranche 3 de la ZAC susvisée d'une surface d'environ 10 ha s'étend sur les parcelles cadastrées AK6, 7 et 9.

Le dossier de réalisation de la ZAC comportant notamment le programme prévisionnel de construction et les modalités financières prévisionnelles de financement, ainsi que le programme des équipements publics ont été approuvés par délibérations en date du 18 juin 2009. Ils ont fait l'objet de modifications qui ont été approuvées par une délibération en date du 21 septembre 2020.

La réalisation de la tranche 3 de la ZAC a été confiée par traité de concession du 8 et 15 octobre 2019 à la société LOTI OUEST ATLANTIQUE qui aménage les terrains à bâtir dans la ZAC et les commercialise.

Le présent cahier des charges de cession de terrains a été rédigé en application de l'article L 311-6 du code de l'urbanisme. Il a vocation à régir les cessions à intervenir entre l'aménageur et les constructeurs dans la tranche 3 de la ZAC.

Par mesure de simplification, le présent cahier des charges de cession des terrains sera désigné indifféremment par les termes « **C.C.C.T.** » ou « **Cahier des Charges** ».

On désignera sous le vocable « **Acquéreur** », tout assujéti au présent **C.C.C.T.**, qu'il soit propriétaire, Acquéreur, ou constructeur, locataire, concessionnaire d'usage.

On désignera indifféremment sous le vocable « **vendeur** », **l'Aménageur** chargé de la réalisation de la ZAC.

On désignera sous le vocable "**Terrain**", indifféremment les terrains et/ou volumes cédés, loués ou concédés.

Le présent cahier des charges rappelle la surface de plancher autorisée sur la parcelle cédée. Il comporte par ailleurs un ensemble de droits et obligations qui s'imposent aux constructeurs en vue de la réalisation de leur opération de construction.

Il définit également les obligations à la charge de l'aménageur. Le cahier des charges de cession de terrain est opposable à l'acquéreur dès la signature de la promesse synallagmatique de vente.

Le présent Cahier des Charges est divisé en trois parties.

Le **Titre I** définit les conditions de la cession ainsi que les obligations de l'aménageur.

Le **Titre II** fixe les obligations du constructeur notamment, les prescriptions techniques et architecturales imposées au constructeur lesquelles seront complétées par le cahier des prescriptions urbaines, architecturales et paysagères, le cahier de limites des prestations techniques ainsi que les prescriptions de tri des déchets de chantier.

Le **Titre III** fixe les autres dispositions générales du présent cahier des charges de cession.

## **TITRE 1 – LES CONDITIONS DE LA CESSION ET LES OBLIGATIONS DE L'AMÉNAGEUR**

### **ARTICLE 1 : Objet et conditions de la cession**

La présente cession est consentie à l'**ACQUEREUR** en vue de la construction du programme visé en annexe du présent cahier des charges et dans la promesse synallagmatique de vente ou l'acte authentique de vente.

Ce programme immobilier devra être édifié en conformité des dispositions du permis de construire dont la demande sera déposée dans les conditions définies par les articles et suivants du présent cahier des charges.

Le nombre de mètres carrés de surface de plancher maximale dont la construction est autorisée sur le lot n° ..... est de ..... m<sup>2</sup>.

#### **1.1 Règles d'urbanisme applicables et Cahier des prescriptions architecturales, techniques et paysagères**

La construction doit être réalisée conformément aux règles du Plan Local d'Urbanisme de la commune de SAINT AUBIN DU CORMIER, au présent cahier des charges ainsi qu'au cahier des prescriptions et des préconisations urbaines, architecturales et de paysagères de la ZAC de la BELLANGERIE, et ses différentes annexes.

#### **1.2 Gestion des déchets de chantier par Tri'N'Collect**

L'aménageur a souhaité inscrire l'opération de Saint Aubin du Cormier dans une démarche ambitieuse de développement durable et a décidé de fixer un objectif élevé de recyclage des déchets issus des chantiers de l'opération. Cet objectif répond d'abord à un enjeu sociétal, mais aussi à des enjeux économiques et juridiques pour le constructeur, un enjeu de sécurité pour les travailleurs et un enjeu de propreté des chantiers sur l'opération.

Compte-tenu de la succession des différents corps d'état sur un chantier, mais aussi du manque de place et d'outils adaptés, la garantie d'un recyclage effectif et la traçabilité des déchets à l'échelle de l'opération nécessitent une gestion coordonnée des déchets.

L'aménageur a donc défini une prestation obligatoire de collecte sélective des déchets de chantier produits par chacune des constructions qui sera réalisée dans le cadre de l'opération et a agréé une société spécialisée pour assurer cette prestation :

**Tri'N'Collect**, 35 rue Robert SCHUMAN à SAINT HERBLAIN 44800  
02 40 49 31 05 - nantes@tri-n-collect.fr

Cette prestation devra être prise en charge par le constructeur ou maître d'œuvre qui réalisera les travaux de construction pour le compte de l'acquéreur. Pour cela, l'acquéreur lui fera signer une déclaration d'engagement, condition suspensive pour réaliser l'achat du terrain chez le notaire.

L'acquéreur ou, s'il n'effectue pas lui-même les travaux, les entrepreneurs intervenant pour son compte, s'engagent à respecter l'ensemble des prescriptions de tri des déchets définies en annexe du présent document. Le constructeur devra imposer ces obligations aux entrepreneurs participant à la réalisation de ses bâtiments et travaux par l'insertion des clauses nécessaires dans les marchés.

Le coût de cette intervention est de **1176 € TTC pour chaque construction de maison individuelle**.

## **ARTICLE 2 : Délais d'exécution**

### **2.1 Travaux de construction**

L'ACQUEREUR devra débiter les travaux de construction dans un délai maximal de **18 mois à compter de la délivrance du permis de construire**.

### **2.2 Achèvement de la construction**

La construction devra être achevée, par l'ACQUEREUR, dans un délai de **60 mois à compter de la date de délivrance du permis de construire**.

L'exécution de cette obligation sera constatée à la suite de la présentation par l'ACQUEREUR de la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT).

## **ARTICLE 3 : Prolongation éventuelle des délais**

Les délais fixés ci-dessus peuvent être prolongés, si l'inobservation est due à un cas de force majeure, d'une durée égale à celle durant laquelle l'ACQUEREUR aura 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 un cas de force majeure.

## **ARTICLE 4 : Obligations du VENDEUR**

Le VENDEUR exécutera, conformément au dossier de réalisation et à ses éventuelles modifications, tous les ouvrages de voirie, d'aménagement des espaces libres et de réseaux, conformément à l'échéancier prévisionnel de la Tranche 3 ci-dessous :

- Travaux de tous les réseaux (eaux pluviales, eaux usées, eau potable, électricité, téléphone, gaz) et de voirie provisoire : au plus tard en 2025
- Voirie définitive et cheminements piétonniers : au plus tard en 2027
- Espaces verts et équipements publics : au plus tard en 2027

Il est précisé les points suivants :

- L'ensemble des éléments techniques (coffrets ou regards) relatifs aux réseaux d'assainissement (eaux pluviales, eaux usées) et aux réseaux souples (eau potable, électricité, téléphone, gaz), sont fournis par le VENDEUR et posés par lui en limite de lot privatif.
- Lors de la réalisation de la voirie définitive, le VENDEUR réalisera les bateaux d'accès sur les trottoirs publics, permettant d'accéder aux lots privés.

Les prestations dues par l'**AMENAGEUR** sont définies dans le cahier des limites de prestations techniques annexé au présent cahier des charges.

#### **ARTICLE 5 : Bornage :**

Le vendeur procédera, préalablement à la signature de l'acte authentique, au bornage du terrain.

### **TITRE 2 – LES OBLIGATIONS DE L'ACQUÉREUR**

#### **ARTICLE 6 : Obligation de respecter l'affectation prévue**

Les terrains cédés sont destinés à la construction d'une maison individuelle.

A titre dérogatoire, les locaux à vocation mixte habitation et activités professionnelles sont autorisés pour l'exercice d'activités compatibles avec l'habitation et ne comportant pas de nuisance pour l'environnement (professions libérales, activité tertiaire si ces activités).

Les stipulations du présent article ne concernent pas les ilots destinés à l'implantation de programmes de logements, d'activités économiques et/ou de services.

#### **ARTICLE 7 – Respect des prescriptions techniques et urbanistiques**

##### 7.1 Visa du permis de construire

Afin d'assurer l'unité architecturale de l'ensemble de l'opération, l'ACQUEREUR devra soumettre son projet de construction ainsi les aménagements extérieurs à l'avis de l'architecte conseil de la ZAC avant dépôt du PC. Chaque pétitionnaire sera impérativement muni d'un dossier complet de pré-PC en version papier, ce dossier sera préalablement communiqué par mail en mairie 2 semaine avant le rdv. Cette prise de connaissance amont garantie une meilleure efficacité des échanges lors du rdv. L'architecte conseil fera connaître à l'ACQUEREUR son avis sur le dossier dans un délai de 15 jours à compter de la réception du projet. Cet avis portant sur l'urbanisme, l'architecture et le volet paysager, est obligatoire préalablement au dépôt de permis de construire.

Par ailleurs, les clôtures envisagées devront obligatoirement figurer sur les plans des permis de construire.

##### 7.2 – Dépôt du permis de construire

L'ACQUEREUR déposera sa demande de permis de construire après avis de l'architecte conseil de la ZAC et prise en compte de ses éventuelles observations.

##### 7.3 – Instruction du permis de construire

L'ACQUEREUR tiendra l'AMENAGEUR informé de la délivrance de son permis de construire.

#### 7.4 Implantation de la construction par un géomètre

L'ACQUEREUR s'engage à recourir obligatoirement au Géomètre-expert de la ZAC pour réaliser l'implantation de la construction sur son terrain.

Il fera appel, au cabinet AGEIS, 6 rue du Bignon à Rennes, tél. : 02.30.96.63.10– géomètre expert au tarif de **516 € TTC**.

#### 7.5 Exécution des travaux par les entrepreneurs de l'ACQUEREUR

Un état des lieux du terrain sera établi contradictoirement entre le représentant de l'AMENAGEUR et l'acquéreur avant le démarrage des travaux.

L'ACQUEREUR s'engage pendant la période de construction, à prendre toutes les mesures nécessaires afin de sauvegarder les équipements communs de l'opération et d'éviter tous les dommages éventuels qui pourraient être causés à la voirie, aux ouvrages réalisés par l'AMENAGEUR, aux espaces communs ou aux terrains non vendus (notamment dégradation de coffrets ou de tabourets, dégradation des voies provisoires ou définitives, dépôts sauvages de toutes natures (gravats, tontes, déchets, etc.).

En cas de détérioration, L'ACQUEREUR sera personnellement responsable des dégradations commises par lui et/ou par les entrepreneurs, domestiques, ou ouvriers travaillant pour son compte et s'engage à faire remettre en état, immédiatement et à ses frais, les parties détériorées.

L'ACQUEREUR s'engage à imposer ces obligations et charges aux entrepreneurs chargés de réaliser les travaux de construction et d'aménagement sur son terrain, par l'insertion des clauses correspondantes dans les marchés.

Afin de garantir le respect des mesures de protection visées ci-dessus, L'ACQUEREUR versera une provision pour garantir les éventuelles réparations lors de la signature de l'acte authentique de vente.

Le montant de cette provision pour dégradation, ainsi que ses modalités de versement et de restitution, seront précisés dans chaque promesse de vente.

L'ACQUEREUR s'engage en outre à imposer aux entrepreneurs intervenant sur son terrain, le respect des prescriptions relatives au tri des déchets sur chantier par la société désignée par l'aménageur Solution Recyclage Bâtiment.

#### 7.6 Prestations à la charge de l'ACQUEREUR

Les aménagements intérieurs au lot privatif sont à la charge de l'ACQUEREUR, à savoir : places de stationnement, espaces verts, accès, clôture, etc. Son projet tiendra compte du projet d'aménagement extérieur établi par **l'AMENAGEUR** et notamment les niveaux projetés en limite de terrain.

L'ACQUEREUR devra réaliser tous travaux de raccordement des canalisations nécessaires à l'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales de sa construction à partir de l'antenne de raccordement laissée en attente par le VENDEUR sur le lot privé, en limite avec l'espace public. Aucune prestation en domaine public ne sera à réaliser par l'ACQUEREUR.

Concernant le Réseau d'adduction d'eau potable, l'ACQUEREUR réalisera tous travaux de distribution intérieure. Le branchement et les compteurs seront mis en place par le fermier du concessionnaire du réseau à la charge de l'ACQUEREUR et sur sa demande.

L'ACQUEREUR fera la demande auprès du concessionnaire pour la mise en place du ou des compteur(s) sur domaine privé.

L'ACQUEREUR fera son affaire des contrats et abonnements.

Lors de la réalisation des raccordements au réseau public d'assainissement eaux usées et eaux pluviales, ainsi qu'au réseau eau potable, L'ACQUEREUR est tenu d'avertir le concessionnaire du réseau 48 heures avant la date supposée d'achèvement des raccordements lorsque les tranchées demeurent encore ouvertes, pour que celui-ci puisse effectuer convenablement les contrôles de conformité de ces raccordements.

Le contact devra être pris avec la SAUR, service abonnement au **02.78.51.80.00**.

En cas de non-respect de cette obligation, la municipalité se réserve le droit de ne pas accepter l'achèvement et la conformité des travaux déclarés par l'ACQUEREUR.

Concernant l'Alimentation électrique, le réseau de desserte basse tension du lot privé sera réalisé par l'ACQUEREUR à sa charge et à partir des coffrets de branchement mis en place par le VENDEUR en limite de lot privatif.

Concernant l'Alimentation gaz, l'ACQUEREUR réalisera, à sa charge, le réseau d'alimentation gaz dans le lot privé à partir des coffrets de branchement mis en place par le VENDEUR en limite de lot privé. Le branchement et les compteurs seront mis en place par le concessionnaire du réseau à la charge de l'ACQUEREUR et sur sa demande. L'ACQUEREUR fera son affaire des contrats et abonnements.

Concernant le Téléphone, l'ACQUEREUR se raccordera au réseau et à partir du regard d'interface en limite du lot privé, réalisés par le VENDEUR suivant l'accord technique du concessionnaire du réseau. Ce raccordement est à la charge de l'ACQUEREUR.

L'ACQUEREUR fera son affaire de l'acceptation par le concessionnaire des cheminements intérieurs à sa construction.

### **ARTICLE 8 : Obligation d'entretien des parties privatives**

Chaque ACQUEREUR devra entretenir ses espaces privatifs en bon état, de façon permanente et à ses frais, de manière à conserver le site dans un état correct et à ne pas nuire à la bonne tenue des terrains voisins.

## **TITRE III : AUTRES DISPOSITIONS**

### **ARTICLE 9 : Sanctions de l'ACQUEREUR**

#### **9.1- Non-respect des délais d'exécution et de paiement du prix de cession**

La cession pourra être résolue par décision du VENDEUR, 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.

L'ACQUEREUR aura droit, en contrepartie, à une indemnité de résolution calculée comme 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 LE VENDEUR, 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 au terrain par les travaux régulièrement réalisés, sans que cette somme puisse dépasser la valeur des matériaux et le coût 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, les experts du VENDEUR et de l'ACQUEREUR pouvant, si l'un d'entre eux ne pourvoit pas à sa désignation, être désigné d'office par le président du tribunal de grande instance sur la requête de l'autre partie.

En cas de désaccord entre les experts, un tiers arbitre sera désigné par le président du tribunal judiciaire 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 du VENDEUR, que sur les parties de terrain non utilisées dans les délais fixés.

#### 9.2 – Conservation du dépôt de garantie en cas de dégradations sur le chantier

En cas de dégradations constatées sur les équipements communs et voirie pendant la durée du chantier de l'ACQUEREUR, le dépôt de garantie versé par l'ACQUEREUR afin de garantir les éventuelles réparations sera conservé par le VENDEUR tant que les réparations n'auront pas été effectuées et constatées contradictoirement.

Dans la mesure où le montant déposé au titre des réparations ne suffirait pas à financer la totalité du coût des réparations, L'ACQUEREUR versera à L'AMENAGEUR, à première demande de ce dernier et sur présentation d'un devis ou d'une facture, le complément de provision nécessaire à l'accomplissement de ces réparations.

#### ARTICLE 10 : MUTATIONS SUCCESSIVES-TRANSMISSION DES DROITS ET OBLIGATIONS DU PRESENT C.C.C.T

Préalablement ou postérieurement à la signature de l'acte authentique de vente, le Cahier des Charges sera obligatoirement annexé à tous les actes de mutations successives pouvant intervenir de quelque manière que ce soit (cession, division, succession etc..) de telle manière tout sous-**Acquéreur** ou utilisateur d'un bien immobilier situé dans la zone d'application dudit **C.C.C.T.** soit informé de son existence, et en soit tenu d'en respecter les clauses.

Dans le cas des contrats de locations signés par l'**ACQUÉREUR** ou par son investisseur, mention expresse du présent Cahier des Charges de Cession de Terrains sera faite dans tous les contrats de location qui seront conclus, ainsi que du respect des dispositions du **C.C.C.T.** et de ses **annexes**.

C'est à l'**ACQUÉREUR** qu'il incombe de transmettre les documents nécessaires au respect de cette obligation de communication.

Fait à SAINT AUBIN DU CORMIER, le

En 2 exemplaires originaux, dont chacune des parties reconnaît avoir reçu et conservé une copie.

**Pour le VENDEUR,**  
La SAS Loti Ouest Atlantique

Représentée par Daniel CHEVALIER,

**Pour l'ACQUEREUR,**  
M. .... et Mme .....

## ADDITIF AU CCCT : ATTESTATION DE SURFACE DE PLANCHER

Article 1 : conformément à l'article L 311.6 du code de l'urbanisme, il est indiqué ci-dessous la surface de plancher autorisée sur la parcelle cédée.

Nom	
Adresse de l'acquéreur	
Référence cadastrale du terrain cédé	
Superficie de la parcelle	
Surface de Plancher autorisée	
Programme de constructions	

Fait à

Le

**Pour le VENDEUR,**  
La SAS Loti Ouest Atlantique

## **LISTE DES ANNEXES :**

Annexe 1 : Cahier des Prescriptions et des préconisations urbaines, architecturales et de paysagères

Annexe 2 : Cahier des limites de prestations techniques

Annexe 3 : Prescription de tri des déchets de chantier

Annexe 4 : Carnet d'ilot secteur 3