



ZAC de L'ARDILLAIS
CAHIER DES CHARGES DE CESSION DE
TERRAINS

TRANCHE 2

Approuvé par la Mairie de Boussay le 10/10/2024

CHAPITRE PREMIER – GENERALITES

Article 1er - Statut administratif de la ZAC

La ZAC de l'Ardillais a été créée en date du 22/02/2008. La modification du dossier de création et les études de réalisation ont été approuvées le 10/12/2015.

La commune a choisi le mode de la régie communale pour l'aménagement du secteur de l'Ardillais. Elle est, ci-après, désignée « L'AMENAGEUR ».

Les futurs propriétaires des lots sont désignés ci-après « L'ACQUEREUR ».

Les entreprises et personnes morales choisies par l'acquéreur pour la maîtrise d'œuvre et les travaux d'aménagement et de construction, ou l'acquéreur lui-même le cas échéant, sont désignés ci-après « LE CONSTRUCTEUR ».

Article 2 - Autonomie et portée du présent cahier des charges

1° - S'agissant de son statut :

Il est précisé ce qui suit :

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

2° - S'agissant de sa durée :

Le présent cahier des charges disparaît à la fin de la ZAC lorsque l'achèvement et la conformité de l'aménagement du secteur de l'Ardillais sont constatés par la commune de Boussay et que les équipements publics des infrastructures et espaces libres sont repris dans son domaine public.

Article 3 - Effets du présent cahier des charges

1° - Le présent cahier des charges est opposable à quiconque détient ou occupe à quelque titre que ce soit, tout ou partie des immeubles de la zone territoriale soumis audit cahier des charges.

2° - Tant qu'il est encore en vigueur, **le présent cahier des charges doit être rappelé dans tout acte translatif ou locatif des biens immobiliers situés dans la zone** soumise au présent cahier des charges, par reproduction *in extenso* ou tout au moins, s'il s'agit de locations par référence précise, qu'il s'agisse d'une première vente ou de revente ou de locations successives. L'omission de cette formalité engage la responsabilité de l'intéressé.

3° - Par ailleurs, le présent cahier des charges sera déposé au rang des minutes de Maître Pedron, Notaire à Clisson, qui procédera aux formalités de publicité foncière.

Article 4 - Assiette foncière de la zone

Distinction entre terrains publics et terrains privés

1° - L'assiette foncière du présent cahier des charges est celle du secteur de la ZAC de l'Ardillais, sans préjudice toutefois de la distraction de certaines parcelles ainsi qu'il sera prévu en l'article suivant.

2° - Les terrains pour lesquels il est établi le présent cahier des charges font l'objet d'une division entre :

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

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

L'aménageur distraira de l'assiette foncière initiale définie en l'article 4, les terrains nécessaires aux équipements publics d'infrastructure et aux espaces libres pouvant être cédés à titre gratuit à la commune de Boussay.

Cette incorporation ainsi réalisée sera opposable à tous propriétaires et occupants à partir du moment où le présent cahier des charges de cession de terrains aura été publié au bureau des hypothèques intéressé.

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

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

En application de l'article L311-6 du Code de l'Urbanisme, le présent cahier des charges de cession de terrains tiendra lieu de certificat d'urbanisme. Les droits à construire affectés à chaque terrain (SdP = Surface de Plancher) sont définis dans l'annexe 1 du présent cahier des charges de cession de terrains.

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

Article 7 - Programme

1° - En sa qualité d'aménageur de la zone pour laquelle est établi le présent cahier des charges, l'aménageur :

- aménage la zone ;
- viabilise des parcelles de terrain pour y construire des maisons individuelles ou pour la réalisation d'opération d'habitat groupé répondant aux usages prévus par le règlement du PLU ;
- cède, en partie ou en totalité, les terrains compris dans la zone à d'autres constructeurs pour y construire des maisons individuelles répondant aux usages définis dans le règlement du PLU.

2° - La définition faite ci-dessus du programme n'a pas pour objet de constituer pour l'aménageur une obligation à l'égard de ses acquéreurs ou autres – sous-acquéreurs ou tiers quelconques – quant à la réalisation de ce programme et au calendrier de cette réalisation.

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

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

Après réalisation du programme de l'aménageur, cette zone comprend ou peut comprendre :

1° - Les bâtiments d'usage privé, quel que soit leur usage ;

2° - Jusqu'à leur distraction dans les conditions prévues ci-dessus à l'article 5, les emprises et surfaces destinées aux équipements publics d'infrastructure, ainsi que, le cas échéant, les aménagements, constructions et bâtiments qui y seraient établis ;

3° - Les espaces libres de toute nature, non affectés aux usages et services ci-dessus.

Article 9 - Structures foncières

1° - L'aménageur place ses opérations sous le régime des divisions effectuées à l'intérieur d'une ZAC, lesquelles, en vertu des dispositions de l'article R.442-1 du Code de l'Urbanisme, ne constituent pas des lotissements et ne sont pas soumises aux dispositions qui régissent ceux-ci.

Il en est ainsi, même s'il ne procède que successivement et au fur et à mesure du déroulement de ses opérations de vente ou autres au détachement de son domaine initial des parcelles devant constituer l'assiette foncière des maisons d'habitation et ce dans les conditions prévues à l'article 6 ci-dessus.

2° - Le présent cahier des charges a exclusivement pour objet, ainsi qu'il a été dit sous l'article 2, de constituer la charte des rapports des propriétaires en ce compris l'aménageur pour ce qu'il n'a pas encore voulu ou donné à bail à construction notamment.

CHAPITRE III - DISPOSITIONS AFFERENTES AUX EQUIPEMENTS COMMUNS

Article 10 - Énumération des équipements communs

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

1° - Les voies de desserte, ensemble sol, chaussées, trottoirs et éclairage public ;

2° - Les espaces libres plantés ou non plantés à caractère non privatif ;

3° - Ceux des réseaux et canalisations et ouvrages servant à l'assainissement, à la distribution de l'eau, de l'électricité, des télécommunications qui ne sont pas la propriété des services concédés et qui ne se trouvent pas compris entre le branchement ou les compteurs particuliers de chaque propriétaire et son immeuble ;

4° Les divers équipements annexes ainsi que leurs terrains d'assiette respectifs.

Article 11 - Exécution des équipements communs

L'aménageur exécutera, conformément au règlement du PLU et au dossier de réalisation de la ZAC, l'ensemble des équipements communs mis à sa charge par lesdits documents et en particulier les équipements nécessaires à la desserte des constructions ou à l'usage privatif des habitants.

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

L'aménageur doit exécuter, s'il y a lieu, dans les six mois suivant la cession de chaque terrain, sauf convention contraire insérée dans l'acte de vente, une voirie provisoire suivant le tracé définitif ainsi que les canalisations d'eau, réseaux électrique, fourreaux téléphone et réseaux d'assainissement permettant une alimentation satisfaisante de ladite parcelle.

Enfin **l'aménageur s'engage à réaliser la totalité des travaux de voirie et réseaux divers dans un délai de douze mois** à compter de la date à laquelle tous les bâtiments prévus par le schéma d'aménagement du secteur de l'Ardillais seront en totalité construits.

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

Article 12 - 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 modalités particulières mentionnées dans l'acte de cession, le constructeur sera en droit, après mise en demeure restée sans effet dans le délai de trois mois, de réclamer à l'aménageur une indemnité de dommages et intérêts pour le préjudice direct, matériel et certain qui aurait pu lui être causé du fait de la défaillance de l'aménageur.

Article 13 - Propriété des équipements communs et espaces publics

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

Article 14 - Charges d'entretien des équipements communs et espaces publics

L'aménageur demeure chargé de l'entretien des équipements communs dans les conditions prévues par les documents mentionnés à l'article 1^{er}, et ce jusqu'à la reprise de ces équipements dans le domaine public de la commune.

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

Exécution des travaux par les entrepreneurs du constructeur :

Une fois l'acte de vente authentique signé et préalablement à tout démarrage de travaux, il sera procédé entre l'aménageur et le constructeur, à l'établissement d'un état des lieux contradictoire dressé aux frais du constructeur.

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

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

Un nouvel état des lieux interviendra, à l'initiative de l'aménageur, s'il le juge nécessaire, à la fin des travaux entrepris par le constructeur. Cet état des lieux contradictoire pourra être dressé par huissier si l'aménageur en fait la demande. Tous les frais étant à charge du constructeur, il permettra de constater les éventuels dommages occasionnés par le constructeur et ses entrepreneurs.

Les constructeurs ne devront rien stocker : matériaux, déblais, etc. en dehors du terrain d'assiette de la construction.

Lors des terrassements, la terre végétale (sur une épaisseur de 20cm environ) devra être conservée et stockée sur le terrain en vue de sa réutilisation lors de l'aménagement du jardin.

Pour les projets où la construction s'implante à moins de 3 mètres de l'une des limites séparatives, les déblais de terrassement sont à évacuer avant la réalisation des murs de la construction.

Les entrepreneurs du constructeur auront la charge 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 entrepreneurs participant à la réalisation de ces bâtiments et travaux par l'insertion des clauses nécessaires dans les marchés. En cas de défaillance des entrepreneurs, pour le paiement, dans les trois mois des sommes qui leur sont réclamées par l'aménageur, celui-ci pourra se retourner contre l'acquéreur qui sera tenu solidairement et indivisiblement responsable des dégâts occasionnés par ses entrepreneurs et ce, sans aucune limite.

Pour faire face au cas où l'auteur des dégâts n'aurait pas pu être déterminé, une retenue de garantie de **1 000 € par logement (mille euros)** sera versée à l'aménageur au moment de la signature de l'acte authentique de vente. Cette somme sera versée à l'aménageur au moment de la signature sous forme d'un séquestre chez le Notaire. Les réparations seront alors prises en charge par l'aménageur.

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

Article 15 - Droits et obligations des acquéreurs

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

L'emplacement des chantiers, aires de fabrication, cabanes de chantiers, devront être installés sur

les parcelles privées, en dehors des voies et espaces publics.

Au titre des relations entre l'aménageur et ses ayants droit, il est convenu :

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

CHAPITRE IV - DISPOSITIONS AFFERENTES AUX TERRAINS A USAGE PRIVATIF

Article 16 - Dispositions résultant des partis-pris pour l'aménagement de la ZAC

L'aménageur et ses ayants droit devront respecter impérativement les différents modes d'occupation des sols définissant la nature, les possibilités et les conditions applicables à chaque secteur de l'Ardillais. Ces contraintes sont précisées dans les différents éléments versés au dossier de réalisation de la ZAC : le schéma d'aménagement, le cahier des prescriptions architecturales et paysagères ainsi que le présent CCCT notamment.

Afin d'assurer une complète information à cet égard aux acquéreurs de terrain dans la ZAC, le cahier des prescriptions architecturales et paysagères ainsi que le présent CCCT seront impérativement retranscrits ou annexés dans tout acte d'aliénation portant sur un terrain situé dans le périmètre de la ZAC.

Article 17 - Délais d'exécution

L'acquéreur s'engage à :

1° - **Passer un accord** écrit avec l'aménageur portant sur la réservation d'un lot et valant acceptation des conditions développées dans le Cahier des Prescriptions Architecturales et Paysagères (CPAP) et ci-après dans le présent Cahier des Charges. A la suite de la signature de cet accord, il s'engage à commencer sans délai les études de la totalité des bâtiments pour lesquels le terrain lui sera cédé.

2° - **Prendre contact avec l'architecte conseil** dès la phase Esquisse (ESQ) du projet afin que celui-ci s'articule au mieux avec les prescriptions du CPAP et les intentions de l'acquéreur.

3° - **Transmettre son dossier de demande de permis de construire à l'architecte conseil** dans un délai de 4 mois à compter de la signature de l'accord prévu au 1°. Des modifications pourront être demandées par l'architecte conseil afin de répondre aux prescriptions du CPAP. Le visa ou les éventuelles modifications à apporter au projet de construction seront transmises par l'architecte conseil dans un délai ne pouvant excéder 1 mois. Les mêmes délais s'appliquent à partir de la transmission du dossier de permis de construire modifié – prenant en compte les remarques de l'architecte conseil.

Après obtention du visa de l'architecte conseil, il pourra être procédé à la signature d'une promesse de vente sous seing privé entre l'aménageur et l'acquéreur.

4° - **Déposer sa demande de permis de construire** dans un délai d'un mois à compter de l'obtention du visa de l'architecte conseil de la ZAC.

5° - **Entreprendre les travaux** d'aménagement et de construction dans un délai de six mois à compter de la délivrance du permis de construire.

6° - Avoir réalisé l'ensemble des travaux objet du permis de construire (construction, finitions, aménagements extérieurs, clôtures en limite d'espace public, etc.) dans un délai de 24 mois à compter de l'ouverture du chantier (Déclaration d'Ouverture de Chantier faisant foi). L'exécution de cette obligation sera considérée comme remplie par la présentation de la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT), non contestée par la Mairie de Boussay. Dans le cas où ces délais ne seraient pas respectés, le séquestre versé chez le Notaire pour les réparations diverses sera reversé à l'Aménageur pour faire face aux travaux de reprise intervenant ultérieurement. Dans un tel cas, l'aménageur se réserve tout de même le droit de poursuivre le constructeur pour l'obliger à respecter les obligations qui lui sont imposées aux termes des présentes.

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

Article 18 - Prolongation éventuelle des délais

Les délais d'exécution prévus au présent cahier des charges seront, si leur inobservation est due à

un cas de force majeure, prolongés d'une durée égale à celle durant laquelle l'acquéreur a été dans l'impossibilité de réaliser ses obligations.

Les difficultés d'obtention d'un 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 à l'acquéreur, dans l'octroi des prêts prévus par la législation relative aux logements aidés.

La preuve de force majeure et de la durée de l'empêchement est à la charge du CONSTRUCTEUR.

Article 19 - Résolution en cas d'inobservation des délais

Si l'acquéreur n'a pas respecté les délais prévus par l'article 17, l'aménageur le mettra en demeure de satisfaire à ses obligations par lettre recommandée avec accusé de réception dans un délai de 10 jours à compter de la présentation de lettre à l'adresse de l'acquéreur indiquée sur la réservation en ce qui concerne les délais des § 1, 2, 3 et 4 ou dans un délai de trois mois en ce qui concerne celui du § 5.

Passé ce délai et à compter du premier jour qui suivra, si l'acquéreur n'a pas donné suite aux prescriptions de la mise en demeure en régularisant sa situation, l'aménageur sera en droit d'exiger le versement d'une astreinte journalière de 150 euros par jour de retard.

Article 20 - Obligation de contracter une assurance contre l'incendie

Les propriétaires sont tenus de contracter une assurance incendie pour les bâtiments construits sur leur parcelle.

Article 21 - Impôts

Les acquéreurs acquitteront les impôts et contributions de toutes natures afférentes aux immeubles acquis par eux, à compter du jour de leur entrée en jouissance.

Article 22 - Bornages - Clôtures

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

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

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

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

Toute clôture sera déclarée dans le dossier de demande de permis de construire, et édiflée suivant les prescriptions édictées par le cahier des prescriptions architecturales et paysagères.

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

Article 23 - Desserte des terrains cédés ou loués

La limite des prestations dues par l'aménageur et la définition des obligations de l'acquéreur au titre des divers réseaux de desserte des terrains cédés est précisée dans un "cahier des prescriptions techniques particulières" qui sera annexé à l'acte de vente et dont le modèle figure en annexe 2 du présent CCCT.

Article 24 - Branchements - Canalisations

Généralités

Jusqu'à la remise des ouvrages aux collectivités ou aux sociétés concessionnaires, le constructeur devra, suivant le planning des travaux, et conformément aux dispositions des plans joints au permis de construire ou à la déclaration préalable, se brancher à ses frais sur les amorces de branchements d'eau, d'électricité, assainissement EU, réseau télécom, etc., établis par l'aménageur et conformément aux avant-projets généraux approuvés.

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

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

Après remise des ouvrages, ceux-ci seront soumis au règlement applicable à chacun des réseaux.

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

Électricité

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

Lorsque des postes de transformation et de distribution publique d'électricité seront prévus sur leur terrain ou dans leurs bâtiments, les constructeurs devront mettre à la disposition du service public, distributeur d'énergie électrique, les terrains ou les locaux nécessaires. L'implantation ou les caractéristiques de ceux-ci devront être établies en accord avec ce service.

Cette mise à disposition, qui se fera dans le cadre des textes réglementaires, fera l'objet de conventions particulières entre le service distributeur et le constructeur.

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 transformation, notamment celui d'établir et d'entretenir, en amont et en aval de ces ouvrages, toutes canalisations 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.

Les engagements de l'acquéreur ci-dessus définis ont été requis par l'aménageur, tant à son profit qu'à titre de stipulation pour autrui au profit d'ENEDIS. En conséquence, cet organisme pourra s'en prévaloir pour obliger directement l'acquéreur, au besoin par voie de justice, au respect de ses engagements, à moins que mieux ne lui plaise l'allocation de dommages et intérêts.

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

Branchements aux collecteurs d'égout et d'eaux pluviales :

Dans chaque construction, la séparation devra être assurée entre les eaux pluviales (ruissellement des toitures, des cours, drainages, ...), les eaux usées qui, suivant leur nature, devront être soumises au prétraitement prévu par les textes ou le règlement technique, avant leur évacuation dans le réseau collectif. Les équipements de gestion des eaux pluviales seront installés dans le but de permettre au maximum leur gestion sur le terrain d'assiette de la construction.

En ce sens, l'installation d'une cuve de récupération des eaux pluviales enterrée d'une capacité minimale de 3 000 L est obligatoire. La localisation de la cuve et les modalités de raccordement éventuel au logement sont à préciser dans le dossier de demande de permis de construire.

En cas d'impossibilité technique d'enterrement de la cuve, la preuve sera à la charge du constructeur. Elle sera constatée par l'élue en charge du suivi des travaux.

Branchement aux réseaux électriques :

L'acquéreur aura à sa charge les frais de branchement sur les câbles BT installés par l'aménageur dans ce coffret, ou en attente.

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

Un poste d'abonné pourra être éventuellement jumelé avec un poste de distribution publique ou d'alimentation de l'éclairage public ou avec un poste d'un autre abonné (en fonction des prescriptions transmises par ENEDIS lors des travaux primaires de viabilisation de la ZAC).

Lorsque les postes de transformation d'ENEDIS seront prévus sur leur parcelle, et même dans le cas où ces équipements desserviraient plusieurs propriétaires, les acquéreurs devront mettre gratuitement à la disposition des services publics intéressés le terrain nécessaire ou les locaux "ad hoc" répondant aux contraintes techniques qui leur seront notifiées par ENEDIS.

Article 25 - Antennes

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

Article 26 - Ordures ménagères

La collecte des bennes de déchets ménagers et de tri sélectif s'effectue en porte-à-porte ou à partir d'un point de levée prévu à cet effet.

Article 27 – Boîtes aux lettres

Les boîtes aux lettres sont regroupées en cidex fourni par la Poste. Elles seront attribuées dans l'acte de vente. L'entretien de la boîte aux lettres est à la charge du propriétaire du lot.

Article 28 - Voies de circulation

Pendant la phase voirie provisoire, il est interdit d'encombrer les voies de la ZAC et de gêner la circulation sur celles-ci. Il est notamment interdit de stocker les matériaux des chantiers de constructions individuelles (tas de terres, de calcaire, palettes de parpaings, de tuiles, etc.) sur le domaine public, propriété foncière de l'aménageur.

Article 29 - Stationnement des véhicules en dehors des voies et emprises publiques

Il est prévu par le PLU l'aménagement sur chaque lot d'une enclave de stationnement par logement minimum. L'obligation est portée à deux places de stationnement par logement minimum pour les constructions de plus de 80m² de surface de plancher.

La position et la surface imposée pour cet emplacement sont indiquées sur le plan de vente.

Cet emplacement sera réalisé par l'acquéreur, à sa charge, et conformément aux prescriptions du PLU et du cahier des prescriptions architecturales et paysagères relatives au stationnement.

Article 30 - Entretien des espaces libres

L'acquéreur devra entretenir ses espaces libres en bon état de façon permanente et à ses frais, de manière à conserver le site dans un état satisfaisant et à ne pas nuire à la bonne tenue des terrains voisins.

Concernant la haie paysagère pré-plantée par l'aménageur sur les terrains individuels concernés, l'acquéreur aura la charge d'entretien (taille notamment) et d'arrosage, puis éventuellement l'obligation

de faire remplacer les arbres morts ou détruits. En effet, l'entretien postérieur des plantations ne saurait être considéré comme étant du ressort de la commune.

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

Les plantations existantes sur le terrain, indiquées sur le plan de vente, devront être entretenues et remplacées en cas de disparition par l'acquéreur.

Article 31 - Servitudes

L'acquéreur sera tenu de subir sans indemnité, toutes les servitudes nécessitées par le passage sur son terrain et, éventuellement, dans les immeubles bâtis, des canalisations publiques, d'eau, électricité, téléphone, éclairage public, égouts, etc., telles qu'elles seront réalisées par les concessionnaires ou pour leur compte.

Article 32 - Tenue générale

Il ne pourra être établi, sur les façades des bâtiments, ni sur les terrains, rien qui puisse nuire à l'esthétisme, à la propreté, au bon aspect, à la tranquillité et à la sécurité des habitants. Il ne pourra, notamment être exécuté 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. En tout état de cause, cet affichage devra alors rester discret.

Les habitants possédant une piscine extérieure non enterrée auront l'obligation de la ranger hors périodes d'utilisation.

Article 33 - Remise de titres de propriété

L'aménageur réalisateur ne remettra aux acquéreurs aucun ancien titre de propriété mais du seul fait des ventes qui leur seront consenties, les acquéreurs seront subrogés dans les droits dudit aménageur pour se faire délivrer personnellement et à leurs frais tous extraits et expéditions d'actes concernant les parcelles par eux acquises.

Article 34 - Subdivision des parcelles cédées en vue de la construction de maisons individuelles

Les parcelles sont monofamiliales et indivisibles.

Article 35 – Revente des terrains cédés

CLAUSE ANTI-SPECULATIVE

L'aménageur stipulera, à titre de condition essentielle et déterminante de chaque vente de terrain à venir, la clause suivante qui devra être acceptée de l'acquéreur.

L'acquéreur reconnaît expressément que la vente qui lui est consentie a pour l'aménageur un caractère intuitu personae et pour cause le respect du projet de construction qu'il entend réaliser sur le terrain ci-dessus désigné.

En conséquence, l'acquéreur qui décidera de vendre le BIEN objet des présentes, alors qu'il est encore terrain nu ou qu'il y a été édifié ou commencé une construction, devra proposer son acquisition par priorité à l'aménageur aux présentes, pendant un délai de six ans, à compter de ce jour.

Étant ici précisé que pendant ce délai de six ans :

- le prix de vente ne pourra être supérieur au prix stipulé aux présentes dans l'hypothèse où la

vente concernera le BIEN objet des présentes laissé dans son état de terrain nu (sans aucun frais supplémentaire dont les frais d'acte) ;

- le prix de vente ne pourra être supérieur au prix stipulé aux présentes majoré du coût de la construction inachevée ou achevée régulièrement réalisée sur ledit terrain ; étant ici précisé que le coût de ladite construction résultera des factures émises et payées pour les travaux ou en l'absence de facture, pour la totalité ou une partie des travaux exécutés, d'une évaluation qui résultera d'une expertise effectuée par un homme de l'art choisi d'un commun accord par les parties ou, à défaut, désigné par la partie la plus diligente. Les frais de ladite expertise étant à la charge de l'acquéreur.

En conséquence, l'acquéreur, s'oblige, irrévocablement, dans l'un des cas visés par la présente clause, à faire connaître à l'aménageur le prix demandé, déterminé de la manière ci-dessus indiquée, ainsi que les modalités de paiement et toutes autres conditions auxquelles il serait disposé à traiter avec l'aménageur et à les lui notifier par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte d'huissier.

La date de l'avis de réception de cette lettre ou de l'acte d'huissier par l'aménageur fixera le point de départ d'un délai de trois mois avant l'expiration duquel l'aménageur devra, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte d'huissier, faire connaître à l'acquéreur son intention d'user de son droit de préférence.

Passé ce délai sans manifestation de volonté de sa part :

- l'aménageur sera définitivement déchu de ce droit, sauf projet de nouvelle vente par l'ACQUEREUR, dans le délai ci-dessus indiqué, alors que le BIEN aura été modifié dans son état (avancement ou achèvement de la construction) ;
- l'acquéreur pourra vendre à la personne de son choix le BIEN dans l'état résultant de la notification faite à l'aménageur mais seulement à un prix qui ne pourrait être supérieur à celui pour lequel ladite commune a renoncé à son droit de préférence.

A défaut de notifications signifiées par lettre recommandée avec accusé de réception ou par acte extra judiciaire, il est précisé :

- d'une part, qu'en cas de refus de réception de la lettre recommandée adressée à l'aménageur, c'est la date de l'avis de refus qui fixera le point de départ du délai de trois mois ;
- et d'autre part, que pour la notification de la réponse à l'acquéreur il sera retenu la date figurant sur le récépissé de dépôt de cette lettre à la poste.

Il est expressément convenu que le droit de préférence conféré par les présentes à l'aménageur lui est personnel et qu'en aucun cas il ne pourra le céder à un tiers.

Le non-respect par l'acquéreur des stipulations qui précèdent, entraînerait résolution de l'acte accompli en violation desdites obligations qui constituent pour l'aménageur une condition essentielle et déterminante de son consentement aux présentes, ce que l'acquéreur reconnaît et accepte, à nouveau, irrévocablement.

Article 36 - Réunion de parcelles

La réunion de deux parcelles dans la même main est interdite.

Article 37 - Sinistre - Reconstruction

En cas de sinistre, les reconstructions devront respecter le PLU et les règles administratives en vigueur à cette date. En aucun cas, la surface de plancher attribuée à la parcelle ne pourra être dépassée.

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

Article 38 - Caractère des règles posées par le présent cahier des charges

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

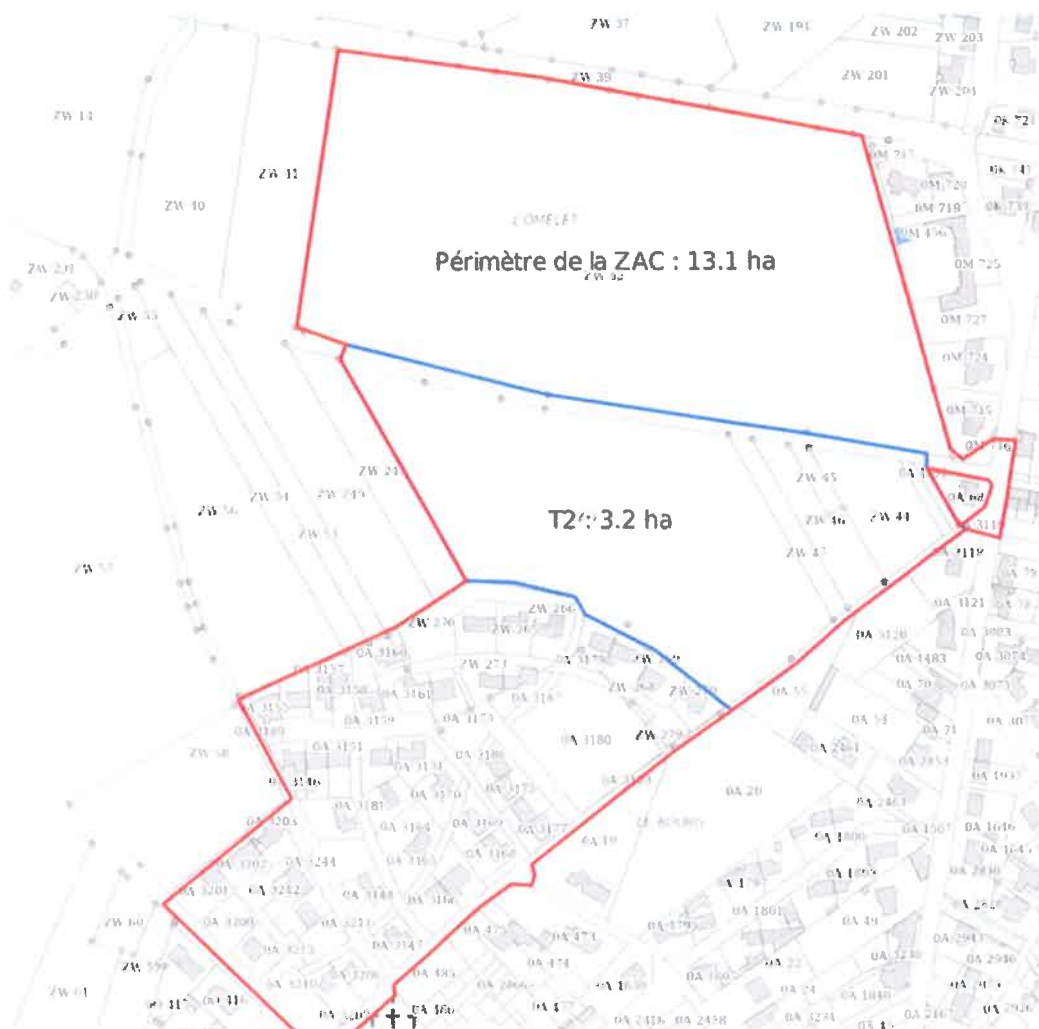
Tout propriétaire peut en demander directement l'application à l'encontre du propriétaire défaillant.

En cas de transgression et de différend, le Tribunal Judiciaire de Nantes est compétent pour connaître de toute action en exécution forcée ou en dommages-intérêts.

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

Le présent Cahier des Charges de Cession des Terrains situés dans la ZAC de l'Ardillais est strictement affecté à la deuxième tranche du secteur de l'Ardillais, en zone 1AUaz du plan local d'urbanisme de l'aménageur de Boussay.

Il a été vu et approuvé par Mme le Maire de Boussay, le 10/10/2024





ANNEXE 1 au Cahier des Charges de Cession de Terrains

Répartition de la Surface de Plancher

Approuvée par la Mairie de Boussay le 10/10/2024

La présente annexe a pour objet de définir les conditions de cession des lots de la Tranche 2 de la ZAC de l'Ardillais à Boussay (Loire-Atlantique).

Localisation et destination

Les lots sont repérés sur le schéma d'aménagement. Les lots 1 à 51 sont situés en zone 1AUaz du PLU.

Le transformateur ENEDIS (cf. prescriptions établies par le concessionnaire) sera inclus dans les espaces communs, également en zone 1AUaz.

Répartition de la SDP

La SDP attribuée à chacun des lots 1 à 51 et pour le transformateur est indiquée dans le tableau ci-dessous.

N° de lot	Surface du terrain (m ²)	Surface de plancher (m ²)
1	487	140
2	495	140
3	479	140
4	511	160
5	511	160
6	508	160
7	410	140
8	599	180
9	528	160
10	426	140
11	477	140
12	548	160
13	587	180
14	601	180
15	499	140
16	443	140
17	421	140
18	413	140
19	366	140
20	310	130
21	441	140
22	349	130
23	500	160
24	469	140
25	560	180
26	318	130
27	350	130
28	365	140
29	349	130
30	311	130
31	301	130
32	431	140

33	429	140
34	411	140
35	410	140
36	368	140
37	317	130
38	328	130
39	304	130
40	303	130
41	369	140
42	492	140
43	484	140
44	489	140
45	524	160
46	394	140
47	433	140
48	594	180
49	454	140
50	530	160
51	468	140
Poste ENEDIS	30 m ²	

Total SdP

7 390 m²

Fait à Boussay, le 10/10/2024

L'aménageur



ZAC de L'ARDILLAIS - CAHIER DES CHARGES DE CESSION DE TERRAINS

ANNEXE 2 au Cahier des Charges de Cession de Terrains

Cahier des prescriptions techniques particulières

Approuvée par la Mairie de Boussay le 10/10/2024

1 - EQUIPEMENTS PUBLICS

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

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

2 - LIMITES DES PRESTATIONS DUES PAR L'AMENAGEUR ET DEFINITION DES OBLIGATIONS DE L'ACQUEREUR

	A la charge de l'aménageur	Limite de prestations	Pour mémoire : à la charge de l'acquéreur
1 - Préparation du terrain – terrassements	Rien à l'intérieur du lot	Limite du lot	Tous travaux, notamment débroussaillage, décapage et terrassement. Implantation des constructions et clôture de chantier.
2 – Voirie	Chaussée, trottoirs, parkings sur espaces publics	Limite du lot	Aménagement accès automobile et piétons.
3 - Assainissement eaux usées	L'aménageur réalise un branchement eaux usées pour chaque lot	Regard de branchement	Le constructeur se devra d'exécuter tous travaux de branchement destinés à relier les constructions aux regards de branchement y compris éventuels dispositifs de prétraitement.

4. Assainissement eaux pluviales	L'aménageur réalise un raccordement eaux pluviales pour chaque lot	Regard de branchement	Le constructeur se devra d'exécuter tous travaux de branchement destinés à relier les constructions aux regards de branchement y compris éventuels dispositifs de prétraitement
5 - Eau potable	Tous travaux d'adduction desservant le lot	Citerneau posé (compteur non fourni)	Travaux de branchements, pose du citerneau et du ou des compteur(s).
6 – Cuve de récupération des eaux pluviales			Le constructeur se devra d'enterrer la cuve et de réaliser le raccordement soit à un robinet extérieur, soit au réseau domestique, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur. Le trop-plein sera dirigé vers le réseau eaux pluviales
6- Électricité et réseau basse tension	Réseau basse tension sous domaine public et réseau de branchement jusqu'au coffret en limite du lot	Câblage jusqu'au coffret y compris pose du coffret	Tous travaux de raccordement et distribution à l'intérieur du lot. Fourniture et pose du compteur réalisées par ENEDIS à la demande de l'acquéreur et à sa charge.
7 – Télécom	L'aménageur réalise un branchement télécom pour chaque lot	Regard de branchement (boîte 30x30)	Travaux de branchement après le regard FT après demande auprès de Orange.
8 - Espaces libres	Espaces verts dans le domaine public réalisés par l'aménageur Haie paysagère en fond des lots 8, 9, 10, 11, 12, 13, en limite séparative.		Espaces privatifs Entretien et arrosage de la haie paysagère préimplantée par l'aménageur (pas de garantie).