

Zone d'Aménagement Concerté
“Le Parc des Capucines”
Commune de BEAUGENCY

Cahier des Charges de Cession de Terrains



SOMMAIRE

DISPOSITIONS GENERALES

Article 1. : Objet du cahier des charges	4
Article 2. : Force obligatoire du cahier des charges	4

Chapitre I. CONDITIONS GENERALES DE LA CESSION ET PRESCRIPTIONS

A. CONDITIONS GENERALES DE LA CESSION.....	5
Article 1. Objet de la cession	5
Article 2. Délais d'exécution	5
Article 3. Prolongation éventuelle des délais	6
Article 4. Morcellement ou regroupement des terrains	6
Article 5. Nullité et fin du Cahier des Charges de Cession.....	7
Article 6. Provisions pour dégradations	7
Article 7. Remise des ouvrages à la collectivité	7
Article 8. Taxe d'aménagement	7
Article 9. Participation au Financement de l'Assainissement Collectif.....	8

B. REGLES EN MATIERE DE CONSTRUCTION ET PRESCRIPTIONS URBAINES ET ARCHITECTURALES.

Article 1. Accès au chantier	9
Article 2. Organisation du chantier	9
Article 3. Nettoyage du chantier.....	10
Article 4. Obligations de l'acquéreur pour les dégâts causés en phase chantier.....	10
Article 5. Assurances.....	10
Article 6. Surface de plancher et emprise au sol	10
Article 7. Respect du terrain naturel	11
Article 8. Implantation des constructions	11
Article 9. Hauteur des constructions.....	12
Article 10. Aspect extérieur et volumes des constructions et pignon.....	12
Article 11. Sous-sol	13
Article 12. Matériaux.....	13
Article 13. Toitures.....	13
Article 14. Place du midi, clôtures et haies végétales	14
Article 15. Prescriptions paysagères.....	16
Article 16. Cuves de récupération d'eau de pluie	17

Chapitre II. DROITS ET OBLIGATIONS DU VENDEUR ET DE L'ACQUEREUR

Article 1. Généralités.....	18
Article 2. Etude de sol.....	19
Article 3. Voiries.....	19
Article 4. Cheminements piétonniers, trottoirs et espaces verts.....	19
Article 5. Accès aux lots	20
Article 6. Stationnements publics et privés	21
Article 7. Assainissement des eaux usées	21
Article 8. Assainissement des eaux pluviales	22
Article 9. Réseau d'adduction d'eau potable	22
Article 10. Alimentation électrique	22
Article 11. Alimentation en gaz.....	23
Article 12. Alimentation en téléphonie.....	23
Article 13. Eclairage public	24

ANNEXE. Indiquant le nombre de mètres carrés de surface plancher autorisé	25
---	----

PREAMBULE

La Zone d'Aménagement Concerté du « Parc des Capucines », dénommée par abréviation ZAC du Parc des Capucines, ou encore « Le Parc des Capucines », s'étend sur une superficie d'une quinzaine d'hectares, et constitue le pôle principal d'extension des secteurs urbanisés de la Commune de Beaugency. Elle est située à proximité du centre-ville et de nombreux équipements publics. Son périmètre est délimité par la voie ferrée, l'avenue de Vendôme et les chemins de l'orme et des gouffres.

Aux termes d'une convention publique d'aménagement en date du 20 décembre 2010 passée en application des articles L.300-4 et L.300-5 du code de l'urbanisme, la commune de BEAUGENCY a confié à la SARL du Parc des Capucines, constituée de la Société SAFIM, filiale d'aménagement foncier du groupe FOUSSE, et à la Société France LOIRE, filiale du groupe ARCADE, l'aménagement de cette zone.

Conformément aux dispositions de l'article 11.3 de la convention publique d'aménagement et de l'article L.311-6 du code de l'urbanisme, l'aménageur a établi le présent cahier des charges définissant les modalités de cession, de location ou de concession d'usage des terrains et immeubles bâtis situés à l'intérieur du périmètre de ladite Z.A.C et indiquant, en annexe, le nombre de mètres carrés de surface plancher autorisé sur la parcelle cédée.

Cette ZAC a fait l'objet :

- D'une délibération du Conseil Municipal de BEAUGENCY en date du 24 juillet 2008 approuvant le dossier de création de la zone d'aménagement concerté (ZAC) dite «Le Parc des Capucines » sous le régime des articles L. et R. 311-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- D'une délibération du Conseil Municipal de BEAUGENCY en date du 29 octobre 2010 approuvant le choix du Groupement SAFIM-FRANCE LOIRE pour l'attribution de la concession d'aménagement de la Z.A.C du « Parc des Capucines ».
- D'une délibération du Conseil Municipal de BEAUGENCY en date du 26 juillet 2012, approuvant le dossier de réalisation de la Z.A.C du « Parc des Capucines » déposé en mairie le 30 mai 2012 par le concessionnaire.

DISPOSITIONS GENERALES

Article 1. Objet du cahier des charges

Le présent cahier des charges est établi en application de l'article L 311.6 du Code de l'urbanisme et comprend deux chapitres :

Le chapitre I définit les conditions générales de la cession en précisant les fins auxquelles doivent être utilisés les terrains cédés ou concédés, et les conditions dans lesquelles la cession est consentie et détermine les règles de construction et prescriptions imposées aux utilisateurs des terrains dans le but de veiller au respect de l'utilité publique.

Le chapitre II définit les droits et obligation de l'Aménageur (SAFIM/FRANCE LOIRE) et des acquéreurs/constructeurs pendant la durée des travaux d'aménagement de la zone et de construction des bâtiments.

Il est annexé à ce présent cahier des charges un descriptif du lot reprenant la surface de plancher autorisée sur le lot.

Article 2. Force obligatoire du cahier des charges

Le présent cahier de charges est une pièce du permis de construire, il doit obligatoirement être annexé à tout acte de cession, location ou autre concernant tout terrain (ci-après dénommé « terrain(s) ou également parcelle(s) privative(s) ») sis dans le « Parc des Capucines ».

Le présent cahier des charges et ses dispositions sont opposables de plein droit à et par quiconque détient, utilise ou occupe, à quelque titre que ce soit le terrain, soit en qualité de propriétaire(s), copropriétaire(s) ou locataire(s) successif(s) et d'une manière générale aux bénéficiaires d'apport en société ou ayant droit à quelque titre que ce soit.

A cet effet, il doit être rappelé dans tout acte de vente ou de location de terrain par sa reproduction in extenso et ce, à l'occasion de chaque vente ou location, ou annexé in extenso audit acte comme en faisant partie intégrante.

Chapitre I. CONDITIONS GENERALES DE LA CESSION ET PRESCRIPTIONS

Les conditions énoncées au présent chapitre fixent les conditions générales de cession des terrains et détermine les prescriptions imposées aux utilisateurs des terrains à l'intérieur du « Parc des Capucines ». Il comprend l'ensemble des dispositions d'urbanisme applicables à l'intérieur de l'opération et complète le règlement de la zone du Plan Local d'Urbanisme en vigueur.

Afin d'offrir un paysage urbain cohérent sur les secteurs destinés aux lots libres, des règles graphiques et écrites ont été établies.

Il s'agit de donner des orientations de travail aux acquéreurs et leurs maîtres d'œuvre, afin de garantir des implantations cohérentes des maisons les unes par rapport aux autres, ceci au niveau des accès vers les parcelles (garages et stationnements extérieurs), des alignements des façades, des volumétries (cotes à l'égout de toit), de l'aspect (matériaux, couleurs,...).

A. CONDITIONS GENERALES DE LA CESSION :

Article 1. Objet de la cession :

La présente cession est consentie en vue de la réalisation du programme de bâtiments défini dans l'acte de cession.

Ces bâtiments devront être édifiés conformément aux dispositions des documents d'urbanisme en vigueur sur la commune de Beaugency, ainsi qu'aux dispositions techniques, urbanistiques et architecturales contenues au présent CCCT applicable au « Parc des Capucines ».

Le nombre de mètres carrés de surface de plancher dont la construction est autorisée sur la parcelle cédée est précisé à l'annexe jointe au présent CCCT.

Article 2. Délais d'exécution :

1°. Délais de construction et d'aménagement

L'acquéreur s'engage à communiquer pour approbation à l'aménageur son projet définitif de construction, dans le mois précédent le dépôt de la demande de permis de construire. Le silence conservé par l'aménageur pendant 15 jours à compter de la remise du projet définitif de construction et du programme de réalisation vaudra accord tacite de celui-ci.

L'ACQUEREUR devra avoir déposé son permis de construire dans un délai de 12 mois maximum suivant la date d'acquisition du terrain.

L'ACQUEREUR devra démarrer les travaux dans un délai de 18 mois maximum suivant la date d'acquisition du terrain.

L'ACQUEREUR, qui est déjà titulaire du permis de construire, devra avoir terminé les travaux de construction et déposé auprès de la Mairie de Beaugency, la déclaration attestant de l'achèvement et la conformité des travaux dans un délai de :

- . 30 mois maximum pour les lots individuels,
- . 36 mois maximum pour les logements individuels groupés ou les petits collectifs.

sauf cas de force majeure, à dater de la signature de l'acte de vente.

2°. Délais de réalisation des extérieurs et espaces verts

L'acquéreur devra avoir terminé les travaux de plantation des espaces verts et de clôture dans un délai de 36 mois à dater de la signature de l'acte de vente.

Article 3. Prolongation éventuelle des délais :

Les délais seront, si leur inobservation est due à un cas de force majeure, prolongés d'une durée égale à celle durant laquelle L'ACQUEREUR a été dans l'impossibilité de réaliser ses obligations.

La preuve de la force majeure et de la durée de l'empêchement sont à la charge de L'ACQUEREUR.

Les difficultés de financement ne sont pas considérées comme constituant des cas de force majeure.

Toutefois, sont considérés pour l'application du présent article, comme constituant des cas de force majeure, les retards non imputables au constructeur dans l'octroi des prêts prévus par la législation relative aux prêts conventionnés ou par celle relative aux primes et prêts spéciaux à la construction.

Pour l'application des dispositions qui précèdent, seront considérées comme «causes légitimes» :

- les intempéries au sens de la réglementation du travail sur les chantiers de bâtiment,
- la grève qu'elle soit générale ou particulière au secteur du bâtiment, à une entreprise participant aux travaux ou à l'un de ses fournisseurs,
- les grèves de transport et de fourniture d'énergie,
- les retards imputables aux services publics ou concédés,
- le règlement judiciaire ou la liquidation judiciaire d'une entreprise participant aux travaux ou encore l'un de ses fournisseurs,
- les injonctions administratives ou judiciaires de suspendre ou d'arrêter les travaux,
- les accidents de chantier.

Article 4. Morcellement ou regroupement des terrains cédés :

Tout morcellement, quelle qu'en soit la cause, des terrains cédés est interdit, même après réalisation des travaux prévus, sauf autorisation spéciale et expresse accordée par l'aménageur, et ce, sans préjudice, s'il y a lieu, de l'application des dispositions législatives et réglementaires relatives aux lotissements. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ilots destinés à de l'habitat groupé ou collectif qui pourront faire l'objet d'un morcellement.

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

Il est toutefois possible de regrouper deux lots contigus. Dans ce cas, les règles en matière de construction s'apprécieront au regard du nouveau périmètre formé par les deux terrains, mais il ne sera admis qu'une seule habitation principale sur ce périmètre.

Article 5. Nullité et fin du Cahier des Charges de Cession de Terrain :

Les actes de vente, de partage, de location ou de concession d'usage qui seraient consentis par l'ACQUEREUR ou ses ayant-cause en méconnaissance des interdictions, restrictions, ou obligations stipulées dans le chapitre I du présent Cahier des Charges seraient nuls et de nul effet.

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

Article 6. Provisions pour dégradations :

Lors de la signature de l'acte de vente, une provision pour dégradation, d'un montant de 750 € devra être versée auprès de l'étude notariale sur un compte séquestre.

Cette somme correspond au dépôt de garantie pour les éventuelles dégradations pouvant être occasionnées sur le lotissement lors de la construction des maisons individuelles.

En cas de dégradation du domaine public (voirie, bordures, espaces verts) lors de la construction de la maison et si le fautif ne peut être identifié, l'AMENAGEUR se réserve le droit de solliciter auprès du notaire le paiement des dégradations sur le compte séquestre des colotis.

Article 7. Remise des ouvrages à la collectivité :

Conformément à l'article 13 de la concession d'aménagement, les ouvrages ou parties d'ouvrages réalisés dans l'opération ont vocation à revenir dans le patrimoine de la collectivité concédante. Ils seront remis à la Collectivité par tranche, à l'achèvement de l'ensemble des ouvrages de chacune des tranches prévu dans la concession d'aménagement.

Article 8. Taxe d'Aménagement :

La taxe d'aménagement est calculée en fonction de la surface de plancher de la construction.

Pour 2014 :

Part départementale : 2, 5%

Part Communale : Exonération de la part communale

Part archéologie : 0,4 %

Pour de plus amples informations, se renseigner en mairie.

Article 9. Participation au Financement de l'Assainissement Collectif :

Les constructions réalisées sur cette opération seront exonérées de P.F.A.C (Participation au Financement de l'Assainissement Collectif).

B. REGLES EN MATIERE DE CONSTRUCTION ET PRESCRIPTIONS URBAINES ET ARCHITECTURALES :

Avant de définir les prescriptions urbaines et architecturales, il est important de rappeler certaines règles de construction qui devront être respectées par tout acquéreur pendant le chantier de construction de son ouvrage.

Article 1. Accès au chantier :

L'accès général du chantier se fera par les voiries existantes et selon les indications de l'AMENAGEUR en fonction du phasage des travaux d'aménagements de l'opération.

Seules les personnes travaillant pour le Maître d'ouvrage, les entreprises titulaires d'un marché, les sous-traitants et les travailleurs indépendants nommément connus, sont autorisées à accéder au chantier.

Article 2. Organisation du chantier :

L'utilisation des techniques, matériels et véhicules les moins polluants est à privilégier.

Un effort sera demandé aux entreprises pour limiter autant que possible l'émission des particules en suspension et le bruit.

Le stationnement des véhicules du personnel des entreprises chargées de la construction pour l'ACQUEREUR se fera à l'intérieur du lot concerné, et surtout en dehors des espaces publics, à l'exception de l'habitat groupé ou collectif réalisé sur les ilots pour lesquels les entreprises pourront stationner sur les terrains avoisinants non occupés, en prenant soin de ne pas endommager ces derniers.

L'ACQUEREUR est tenu, avant le démarrage du chantier, de protéger provisoirement l'entrée de son lot et surtout les bordures, trottoirs, voiries..., au moyen d'un film polyane recouvert d'une couche de sable ou calcaire ou tout autre procédé équivalent.

L'ACQUEREUR est également tenu de réaliser, au démarrage du chantier une plate-forme provisoire ou définitive en calcaire entre l'entrée de son lot et la future construction.

En cas de défaillance, l'AMENAGEUR ou la Commune de BEAUGENCY, après l'avoir dûment constaté, adressera une mise en demeure au contrevenant et en cas de non-réalisation, fera procéder aux travaux de réparation ou de nettoyage aux frais de l'acquéreur.

Article 3. Nettoyage du chantier :

L'ensemble des circulations intérieures/extérieures devra être en permanence dégagé.

Les différentes entreprises devront nettoyer et évacuer leurs gravats régulièrement.

Les espaces publics devront demeurer libres de tout gravats autres que ceux de l'entreprise chargée des travaux par l'AMENAGEUR.

Durant le chantier, les entreprises devront gérer leurs déchets conformément à la réglementation en vigueur. Le tri des déchets est obligatoire et le brûlage sur site est interdit.

Article 4. Obligations de l'ACQUEREUR pour les dégâts causés en phase chantier :

A l'intérieur de l'opération, les entrepreneurs de l'ACQUEREUR auront la charge des réparations des dégâts causés par eux sur le domaine public aux ouvrages de voirie, de réseaux divers et d'aménagement général exécutés par l'AMENAGEUR.

L'ACQUEREUR devra imposer ces obligations et charges aux entreprises participant à la réalisation des bâtiments et travaux par l'insertion des clauses nécessaires dans les marchés et contrats.

L'ACQUEREUR est seul responsable, en matière de dégâts causés en phase chantier, à l'égard de l'AMENAGEUR.

Toute dégradation du domaine public se trouvant en face des limites du lot privé sera imputée à l'ACQUEREUR, et réparée à ses frais, et ce durant toute la période du chantier du lot privé.

Article 5. Assurances :

Tout constructeur devra faire assurer les constructions élevées sur son terrain par une compagnie notoirement solvable et pour leur valeur réelle. La police devra contenir une clause d'assurance contre les recours des voisins.

Article 6. Surface de plancher et emprise au sol :

La surface de plancher autorisée pour chaque lot est réglementée (attestation de surface de plancher pour chaque lot).

L'emprise au sol n'est pas réglementée.

Article 7. Respect du terrain naturel :

Le niveau du terrain naturel, au moment de la vente du lot devra obligatoirement être maintenu.

La terre et matériaux extraits lors des travaux de terrassement pour les fondations des constructions devront impérativement être évacués et non régalés sur le terrain, afin d'éviter des différences d'altimétrie entre les parcelles.

Article 8. Implantation des constructions :

Par rapport aux voies et emprises publiques :

Les constructions doivent être implantées :

- Soit à l'alignement,
- Soit à 5 mètres au moins en retrait de l'alignement,

tout en respectant les zones non aedificandi (zones non constructibles) figurant éventuellement sur le plan de vente de chaque lot.

Règle de prospect par rapport à l'alignement opposé : la distance horizontale entre tout point de la construction et tout point de l'alignement opposé doit être supérieure ou égale à la différence de niveau entre ces deux points. Dans le cas où le bâtiment est situé sur un terrain bordé par plusieurs voies sur une profondeur de 20 mètres à partir de la limite d'implantation correspondante, la plus large des voies ou la plus élevée est prépondérante.

Par rapport aux limites séparatives : Sur une profondeur de 20 mètres à partir de l'alignement ou de la marge de recul qui s'y substitue :

- Les constructions peuvent être implantées en bordures des limites séparatives.
- Les constructions doivent être implantées de limite à limite si la largeur de façade sur voie du terrain est inférieure à 12 mètres. Elles doivent être implantées en bordure d'au moins une des limites si la largeur de façade sur voie est comprise entre 12 m et 20 m.

Ces dispositions ne sont pas applicables lors de la construction de garages ou d'annexes.

Au-delà de cette profondeur de 20 mètres à partir de l'alignement ou de la marge de recul qui s'y substitue, les constructions peuvent être implantées en limite séparative si :

- La hauteur de la construction n'excède pas 3,50 mètres en limite à l'égout du toit. De plus, dans ce cas, dans une bande 3 mètres de large, aucun point de la construction ne pourra dépasser un gabarit défini par une pente de 45° maximum, ayant pour origine un point situé en limite de propriété, à une hauteur de 3,50 mètres.

- Il existe sur une parcelle voisine une construction implantée en limite séparative, la construction est alors possible contre l'immeuble mitoyen existant et jusqu'à la même hauteur.

Lorsque la construction est implantée en retrait de la limite séparative, quelle que soit sa position sur le terrain, tout point de celle-ci doit être à une distance de cette limite au moins égale à la moitié de la hauteur de ce point par rapport à la limite, cette distance n'étant jamais inférieure à 3 mètres.

Article 9. Hauteur des constructions :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au sommet du bâtiment. La hauteur totale des constructions ne doit pas dépasser 9 mètres. Cette hauteur maximale est portée à 15 mètres pour les immeubles collectifs à usage d'habitation ainsi que pour les constructions en permis groupés sur les îlots 1 à 16.

Article 10. Aspect extérieur et volumes des constructions et pignons :

Les constructions, de part leur situation, leur volumétrie ou leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages.

De manière générale, elles devront s'apparenter à la tradition architecturale locale.

Toutefois, pour des raisons de qualité architecturale, d'autres formes d'expression peuvent être admises à la condition qu'elles démontrent leur bon degré d'insertion dans le site environnant. Ces dernières devront être soumises à l'autorisation de la mairie.

Les façades principales donnant sur le domaine public, seront composées à l'image de l'architecture locale. Elles doivent présenter un aspect harmonieux, avec ou sans recherche de symétrie ou d'alignement systématique. Les éléments de façade tels que les colonnades sont formellement interdits.

L'assemblage de constructions mitoyennes sera réalisé en recherchant une cohérence d'ensemble et une continuité des volumes. Il est recommandé de prévoir une mitoyenneté par le garage. Dans le même temps, les murs-pignons accolés devront présenter des proportions et une implantation similaire afin de limiter les surfaces de murs apparents.

Les pignons donnant sur les espaces publics du lotissement devront obligatoirement être non nus. Ils devront faire l'objet d'une ou plusieurs ouvertures ou de décors tels que fausses lucarnes ou modénatures.

Les projets sur les ilots seront définis en concertation avec la mairie et devront faire l'objet d'une présentation préalable avant leur dépôt de permis de construire.

Article 11. Sous-sol :

Les sous-sols sont autorisés.

Article 12. Matériaux :

Sont interdites les imitations de matériaux telles que fausses pierres ainsi que l'emploi à nu ou en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit.

L'installation de volets roulants est autorisée en pose intérieure ou dans le linteau ; le coffre du volet roulant ne doit pas être visible de la voie publique.

Pour la couleur des enduits de façade, il doit être tenu compte de l'ambiance colorée du contexte environnant, notamment des façades et des menuiseries de l'habitat traditionnel de la région. Le blanc pur n'est pas autorisé.

Les enduits contemporains sont admis sous réserve que leur mise en œuvre et leur couleur (choix des pigments) répondent aux critères précédents.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux bâtiments annexes tels qu'abris de jardin d'une surface inférieure à 10 m² et non visibles depuis l'espace public.

Article 13. Toitures :

Les toitures des constructions, autres que :

- les vérandas,
- les bâtiments annexes tels qu'abris de jardins d'une surface inférieure à 10 m² ainsi que les parties du bâtiment dont la couverture n'est pas visible du domaine public,
- certains éléments mineurs par rapport à l'ensemble du projet (liaison couverte),

doivent avoir, s'il s'agit de toitures en pente :

- une couverture en tuile plate de ton brun rouge, en tuile béton ou autre de même teinte, ou en ardoise ou matériaux similaires présentant le même aspect général.
- une pente de 35° minimum (toutefois les combles à la « Mansart » sont autorisés pour les constructions qui comportent au moins un deuxième étage. En ce cas, le terrassons pourra avoir une pente inférieure à 35°).

Les châssis rampants (tels que velux) sont autorisés.

Les toitures terrasses (végétalisées ou autres) et les couvertures en zinc sont autorisées.

Article 14. Places du midi, clôtures et haies végétales :

Les places du midi :

Les entrées des lots appelées « places du midi » seront principalement de dimension 5 x 5 ou, sur certains lots, de dimensions autres (5 x 6 ou 6 x 6), excepté pour le lot 142 qui bénéficie d'une place du midi plus étroite. Ces places du midi sont matérialisées sur le plan de vente de chaque lot et constituent une aire de stationnement privative.

Pour le lot 143, l'emplacement n'est pas mentionné au plan de vente et sera créé à la convenance de l'acquéreur tout en respectant une dimension de 5 x 5. Cette place devra, dans tous les cas, demeurer non close à l'exception de la possibilité de mettre en place d'un portail coulissant et motorisé comme défini ci-dessous.

L'ACQUEREUR réalisera obligatoirement les clôtures de son espace privatif, dans un délai de 36 mois à dater de la signature de l'acte de vente (cf article 3), selon les dispositions suivantes :

Les haies de façades :

Une haie végétale sera réalisée par l'AMENAGEUR en façade de chaque lot, sauf pour les lots 127, 130, 132, 142 et 143.

L'implantation de cette haie est matérialisée sur les plans de vente.

L'ACQUEREUR pourra éventuellement planter un grillage d'une hauteur de 1,50 m maximum derrière cette haie en respectant un retrait d'un mètre avec le domaine public.

Les clôtures séparant les voies de desserte et les espaces collectifs des parcelles du lotissement (espaces verts, circulation piétonne...) :

L'ACQUEREUR devra constituer une haie végétale dense, avec au moins 3 variétés de végétaux à feuilles caduques ou persistantes, sur les parties de son lot donnant sur les espaces communs du lotissement.

Cette haie pourra être associée éventuellement à un grillage, d'une hauteur maximum de 1,50 m, implanté en limite séparative du lot avec obligatoirement un soubassement de 0,20 cm hors sol.

Pour le cas des constructions réalisées en limite de domaine public, l'obligation d'implantation de la haie se fera de part et d'autre du pignon.

Les clôtures mitoyennes :

Elles seront constituées d'un grillage de 1,50 m maximum en treillis soudé ou rigide, doublé éventuellement d'une haie vive ne dépassant pas 2,00 m.

D'une manière générale, le grillage devra être réalisé en treillis soudé souple ou rigide, correctement tendu sur des piquets métalliques, galvanisés ou bois qui ne devront pas dépasser la hauteur du grillage.

Sont interdits les murs constitués de plaques pleines entre poteaux, les plaques préfabriquées de plus de 0,20 m de hauteur hors sol et l'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits.

Implantation d'un éventuel portail :

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux constructions d'habitat groupé ou collectif réalisés sur les ilots 9, 10, 13 et 14
- sur les lots 144 à 163.

Pour les autres lots, un éventuel portail pourra être positionné en retrait de 5 mètres par rapport aux espaces communs. Il sera d'une hauteur de 1,50 m maximum, les piliers ne devront pas dépasser 1.80 m.

Toutefois, si le portail est coulissant et motorisé, celui-ci pourra être implanté à 1,00 m de la limite de la voie publique et son système d'ouverture coulissera derrière la haie. (cf schéma de principe ci-après).

Murets techniques :

Les coffrets de branchement et boîtes aux lettres devront être obligatoirement insérés dans un ensemble maçonné enduit de la même teinte que la construction et recouvert d'un couvre-mur. Cf modèles de murets ci-dessous :

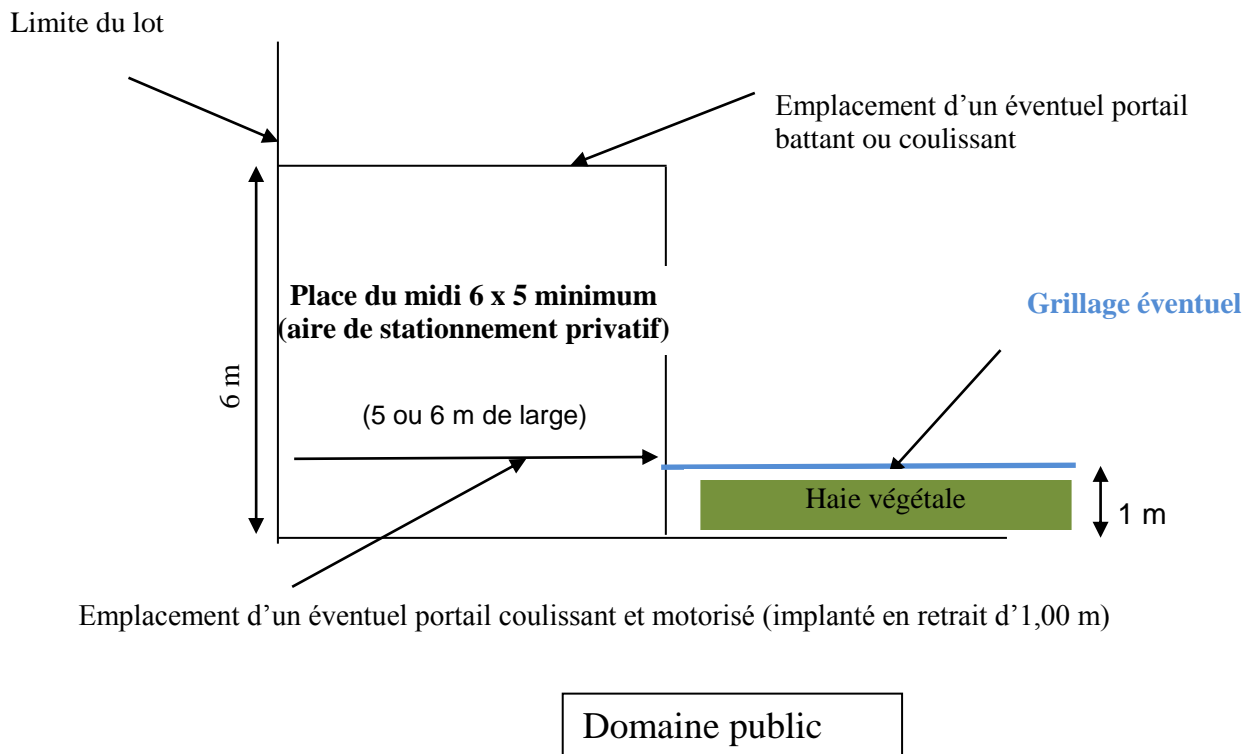


Il est rappelé que les coffrets de branchement doivent toujours être accessibles depuis la voie publique. Il est donc formellement interdit de positionner un portail devant ces coffrets.

Particularités du lot 143 :

Les coffrets de branchement du lot 143 seront insérés dans le mur existant. Ce lot n'aura donc pas l'obligation de réaliser un muret technique. Le mur existant devra être conservé à l'exception d'un emplacement de 5 m pour constituer l'entrée du lot. Cet emplacement devant être déterminé lors du dépôt du permis de construire.

Schéma de principe pour implantation d'un éventuel portail :



Article 15. Prescriptions paysagères :

L'acquéreur devra planter un arbre à haute tige pour 150 m² de surface libre. Les haies vives doublant les clôtures seront composées d'au moins trois essences différentes. Ces essences pourront être choisies parmi la liste ci-dessous (liste non exhaustive) :

- Photinia
- Cotonaster Lacataus
- Labelia
- Oranger du Mexique
- Viburnum Tinus
- Nandina Domestica
- Prunus Launocerasus
- Forsythia
- Wegela
- Cognassier du Japon
- Noisetier
- Noisetier pourpre
- Lilas
- Seringua
- Curpinus Betulus
- Laurier du Portugal

- Ibotu
- Deuzia
- etc...

Sont interdits les haies de thuyas et de conifères qui sont peu adaptées aux haies.

Les haies donnant sur le domaine public ne devront pas dépasser une hauteur de 1,50 m. Les haies donnant sur les parties privatives ne devront pas dépasser une hauteur de 2 m. L'ACQUEREUR aura l'obligation d'entretenir régulièrement ces haies.

Article 16. Cuves de récupération d'eau de pluie :

Chaque parcelle pourra disposer d'une cuve de récupération des eaux pluviales de toitures. Le raccordement de la cuve sera à la charge de l'acquéreur.

Les cuves hors sol de type ornementales seront obligatoirement installées en partie non visible du domaine public.

Les cuves hors sol non ornementales sont interdites.

Toutes les autres cuves devront être enterrées.

Les utilisations autorisées aujourd'hui par l'Agence Régionale de Santé (ARS) sont exclusivement extérieures : en premier lieu l'arrosage des espaces verts et des jardins, pour lequel l'eau de pluie est idéale, mais aussi le nettoyage des surfaces minérales (terrasses, pavés...). Les usages intérieurs au logement en substitution du réseau d'eau potable (toilettes, lave-linge...) sont limités (cf arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie).

Chapitre II. DROITS ET OBLIGATIONS DE L'AMENAGEUR ET DE L'ACQUEREUR

Article 1. Généralités

Prestations à la charge de l'AMENAGEUR	Prestations à la charge de l'ACQUEREUR
<p>L'AMENAGEUR remettra à l'ACQUEUR, lors de la signature de <i>la promesse de vente</i> :</p> <ul style="list-style-type: none">- le plan de vente du lot avec les cotes altimétriques- le plan d'aménagement de la ZAC- l'étude de sol- le Cahier des Charges et de Cession des Terrains <p>L'AMENAGEUR livrera le terrain libéré de toute construction superficielle.</p>	<p>L'ACQUEREUR prend le terrain en l'état.</p> <p>L'ACQUEREUR est tenu de respecter l'ensemble des prescriptions techniques et architecturales prévues dans le présent Cahier des Charges de Cession de Terrain et annexes.</p> <p>L'ACQUEUR fera son affaire de l'aménagement, dans son lot, de toutes les infrastructures non décrites dans ce chapitre. Il s'assurera de la concordance entre les ouvrages réalisés par l'AMENAGEUR et les cotes de niveau qu'il aura retenues pour ses propres constructions.</p> <p>L'ACQUEREUR prendra contact avec les différents concessionnaires (ERDF, GRDF, ORANGE, LYONNAISE DES EAUX...) pour le raccordement de sa construction aux réseaux.</p> <p>L'ACQUEREUR utilisera les voies existantes comme voies de chantier.</p> <p>L'ACQUEREUR devra veiller notamment en agissant auprès de son constructeur et de ses entrepreneurs au maintien en bon état des ouvrages communes (voies, réseaux, plantations, espaces verts...) pendant la construction de son projet.</p>

Article 2. Etudes de sol

Prestations à la charge de l'AMENAGEUR	Prestations à la charge de l'ACQUEREUR
L'ACQUEREUR a réalisé sur l'ensemble du périmètre de la ZAC une étude de sol (missions G11 bâtiment et G12 voirie).	L'étude de sol remise au client lors de la signature de la promesse de vente ne dispense pas l'acquéreur de réaliser une étude de sol sur sa parcelle prenant en compte de la nature de sa construction.

Article 3. Voiries

Prestations à la charge de l'AMENAGEUR	Prestations à la charge de l'ACQUEREUR
Les voies réalisées par l'AMENAGEUR sont les voies publiques primaires et secondaires. Le revêtement de surface (couche de finition) des différentes voies sera réalisé par l'AMENAGEUR une fois les chantiers des lots groupés et individuels achevés.	L'ACQUEREUR réalisera tous les aménagements nécessaires à la desserte de son lot à partir des voiries réalisées par l'AMENAGEUR.

Article 4. Cheminements piétonniers, trottoirs et espaces verts

Prestations à la charge de l'AMENAGEUR	Prestations à la charge de l'ACQUEREUR
Les circulations piétonnes hors des lots privatifs seront réalisées par l'AMENAGEUR. L'AMENAGEUR réalisera les aménagements et cheminements nécessaires à la desserte des espaces publics, hors des lots privatifs. La finition de ces aménagements pourra, au choix de l'AMENAGEUR, être différée. Les espaces verts du domaine public du lotissement seront réalisés par l'AMENAGEUR.	Les aménagements des cheminements piétons et espaces verts à l'intérieur des lots privatifs sont à la charge de l'ACQUEREUR. L'ACQUEREUR devra entretenir, en bon père de famille, les espaces verts de son lot et notamment la haie de façade plantée par l'aménageur et située devant son grillage, cette dernière faisant partie intégrante de son espace privatif.

<p>L'AMENAGEUR prendra également à sa charge la plantation des haies de façade situées en domaine privatif de chaque lot devant le grillage, tel qu'indiqué sur le plan de vente.</p>	<p>Au cas où un ou plusieurs arbustes de cette haie viendraient à mourir (après le délai de garantie de reprise d'un an), l'ACQUEREUR sera tenu de procéder à leur remplacement à ses frais.</p>
---	--

Article 5. Accès aux lots

<p>Prestations à la charge de l'AMENAGEUR</p>	<p>Prestations à la charge de l'ACQUEREUR</p>
<p>L'AMENAGEUR réalisera les accès aux lots sur domaine public.</p>	<p>L'ACQUEREUR devra respecter les cotes altimétriques de la voirie pour positionner les niveaux de sol de sa construction.</p> <p>A partir des niveaux donnés par l'AMENAGEUR il assurera l'écoulement des eaux de pluie avec un minimum de pente. L'AMENAGEUR attire l'attention de l'ACQUEREUR sur le positionnement de son entrée de lot, lequel est déterminé sur son plan de vente, et notamment sur le fait que son emplacement ne peut être modifié.</p> <p>Lors de l'implantation de sa construction, une attention particulière devra être portée par l'ACQUEREUR afin que l'implantation de sa construction et notamment l'entrée de son garage puisse être adaptée en fonction de l'emplacement de son accès au lot</p>

Article 6. Stationnements publics et privés

Prestations à la charge de l'AMENAGEUR	Prestations à la charge de l'ACQUEREUR
<p>L'AMENAGEUR aura à sa charge la création des places publiques de stationnement sur l'ensemble du périmètre de la ZAC.</p>	<p>Ces dispositions ne sont pas applicables aux ilots n° 9, 10, 13 et 14 ainsi qu'aux lots 144 à 163.</p> <p>Sur les autres lots, l'ACQUEREUR devra aménager l'aire de stationnement d'une surface minimum de 5 x 5 (sauf pour le lot 142) située à l'intérieur de sa parcelle en façade sur rue et dans le prolongement de son accès au lot. Cette dernière sera matérialisée sur le plan de vente du lot cédé.</p> <p>Cet espace devra permettre le stationnement privatif de deux véhicules. Cet espace devra être libre de tout objet autre que des véhicules. Il est expressément indiqué que le stockage des poubelles ou de containers y est interdit.</p> <p>Cet espace pourra être doté d'un portail soit en retrait du lot (portail battant ou coulissant) soit en limite de lot (portail coulissant motorisé implanté en retrait d'un mètre) comme indiqué à l'article 14 du présent CCCT.</p>

Article 7. Assainissement des Eaux Usées

Prestations à la charge de l'AMENAGEUR	Prestations à la charge de l'ACQUEREUR
<p>L'AMENAGEUR posera une canalisation PVC de Ø 125 depuis la canalisation principale jusqu'à un regard de branchement qui sera implanté en domaine public devant chaque lot, en limite de propriété. Le regard sera doté d'une canalisation en attente.</p>	<p>Le raccordement depuis la canalisation laissée en attente jusqu'à la maison sera réalisé par l'acquéreur ou le constructeur avec une canalisation PVC de Ø 125.</p>

Article 8. Assainissement des Eaux Pluviales

Prestations à la charge de l'AMENAGEUR	Prestations à la charge de l'ACQUEREUR
<p>L'AMENAGEUR réalisera un réseau d'assainissement des eaux pluviales qui récupérera les eaux de la voirie et des espaces publics.</p> <p>L'AMENAGEUR mettra en place un regard de branchement uniquement pour les ilots 13 et 14.</p>	<p>L'infiltration des eaux pluviales se fera à la parcelle.</p> <p>L'ACQUEREUR devra collecter puis acheminer ses eaux de toitures vers un ouvrage d'infiltration et/ou stockage individuel de type lit, puits ou tranchées d'infiltration. (cf sur le site internet de la SAFIM la notice explicative reprenant le principe de gestion et de dimensionnement de l'ouvrage d'infiltration et/ou stockage individuel nécessaire selon la zone).</p> <p>Le mode de gestion devra être précisé au permis de construire.</p>

Article 9. Réseau d'adduction d'eau potable

Prestations à la charge de l'AMENAGEUR	Prestations à la charge de l'ACQUEREUR
<p>L'AMENAGEUR posera sur chaque lot, sur le domaine public, un regard de branchement circulaire incongelable sans compteur.</p>	<p>Le raccordement depuis le regard de branchement laissé en attente jusqu'à la maison sera réalisé par l'acquéreur ou le constructeur. La pose du compteur et son ouverture sera à la charge de l'ACQUEREUR. Contacter la Lyonnaise des eaux tél : 09 77 408 408. Coût fourniture, pose et ouverture du compteur : entre 140 et 190 € (tarif au 1er janvier 2014). Prévoir la pose du compteur dès le début de la construction.</p>

Article 10. Alimentation électrique

Prestations à la charge de l'AMENAGEUR	Prestations à la charge de l'ACQUEREUR
<p>L'AMENAGEUR posera, pour chaque lot, un coffret de branchement placé en limite de propriété sur domaine privé.</p>	<p>La fourniture et pose du compteur sont réalisées par ERDF (gestionnaire du réseau de distribution) à la demande et à la</p>

	<p>charge de l'ACQUEREUR.</p> <p><u>Pour la mise en service de l'électricité :</u> Adressez-vous à ERDF sur www.erdf.fr ou choisissez votre fournisseur d'énergie sur www.energie-info.fr ou au 0800 112 112. Attention : Prévoir un délai d'intervention de 10 semaines pour la mise en service.</p>
--	--

Article 11. Alimentation en gaz

Prestations à la charge de l'AMENAGEUR	Prestations à la charge de l'ACQUEREUR
<p>L'AMENAGEUR posera, pour chaque lot, un coffret de branchement placé en limite de propriété sur domaine privé.</p>	<p>La fourniture et pose du compteur sont réalisées par GRDF (gestionnaire du réseau de distribution) à la demande et à la charge de l'ACQUEREUR.</p> <p><u>Pour la mise en service du gaz :</u> Appeler le 09 69 36 35 34 ou sur www.grdf.fr. ou choisir au préalable un fournisseur d'énergie sur www.energie-info.fr ou au 0800 112 112. Attention : Prévoir un délai d'intervention de deux semaines pour la mise en service</p>

Article 12. Alimentation en téléphonie

Prestations à la charge de l'AMENAGEUR	Prestations à la charge de l'ACQUEREUR
<p>L'AMENAGEUR pose, pour chaque lot, un regard préfabriqué en domaine privé permettant le branchement au réseau principal.</p>	<p>Le raccordement se fera à la demande et aux frais de l'ACQUEREUR.</p> <p>L'ACQUEREUR devra appeler son fournisseur de téléphonie 2 mois avant son emménagement et s'acquitter des frais de mise en service (55 € au 1er juillet 2014) et de déplacement d'un technicien (69 € au 1er juillet 2014) auprès d'ORANGE.</p>

Article 13. Eclairage public

Prestations à la charge de l'AMENAGEUR	Prestations à la charge de l'ACQUEREUR
L'aménageur réalisera le réseau d'éclairage public. Les candélabres seront installés lors de la phase définitive des travaux.	

Lu et approuvé,

**A Beaugency, le
Le Maire**

ANNEXE

AU CAHIER DES CHARGES DE CESSION DE TERRAIN APPROUVE PAR LE MAIRE DE LA COMMUNE DE BEAUGENCY

CONCERNANT LA ZAC DENOMMEE « PARC DES CAPUCINES »

En application de l'article L. 311-6 du Code de l'urbanisme et du CCCT concernant la ZAC des Capucines, il est indiqué ci-après le nombre de mètres carrés de surface de plancher dont la construction est autorisée sur la parcelle cédée.

N° du lot	
Adresse du terrain cédé	
Secteur du PLU	
Référence cadastrale	
Superficie de la parcelle	
Surface de plancher autorisée	
Nature du programme	Terrain à bâtir

Lu et approuvé,

A Beaugency, le

Le Maire