

VILLE DE RAMBOUILLET  
DEPARTEMENT DES YVELINES

## Z.A.C. DU PARC DES EVEUSES

# CAHIER DES CHARGES DE CESSION OU DE LOCATION DE TERRAINS

*Approuvé par Monsieur le Maire de RAMBOUILLET : - 3 OCT. 2002*  
*Transmis au représentant de l'ETAT le :*



*Daniel JEAN*  
Adjoint au Maire  
Délégué à l'Urbanisme et au  
Développement Economique

1er octobre 2002

## SOMMAIRE

<b>PREAMBULE</b>	<b>p. 4</b>
Article 1 - Dispositions générales	p. 4
Article 2 - Division des terrains	p. 5
Article 3 - Durée d'application du cahier des charges de cession ou de location de terrains	p. 5
Article 4 - Publicité	p. 5
<b>TITRE I : CONDITIONS DE CESSION</b>	<b>p. 6</b>
Article 5 - Objet de la cession	p. 6
Article 6 - Conditions générales	p. 6
Article 7 - Consistance de la cession	p. 6
Article 8 - Délais d'exécution	p.7
<b>TITRE II : DROITS ET OBLIGATIONS DE L'AMENAGEUR ET DES CONSTRUCTEURS PENDANT LA DUREE DES TRAVAUX D'AMENAGEMENT DE LA Z.A.C.</b>	<b>p. 8</b>
<b>CHAPITRE I : Conditions générales d'aménagement</b>	<b>p. 8</b>
Article 9 - Obligations de l'aménageur	p. 8
Article 10 - Bornage	p.8
Article 11 - Desserte des terrains cédés ou loués	p.8

6

Article 12 - Prescriptions de chantier p. 9

**CHAPITRE II : Conditions générales d'utilisation des lots** p. 10

---

Article 13 - Réglementation : p. 10

◆ article 13-1 : Urbanisme p. 10

◆ article 13-2 : Prescriptions architecturales et techniques complémentaires pour le secteur UEb p. 11

Article 14 - Branchements et canalisations p. 14

Article 15 - Servitudes réciproques p. 14

**TITRE III : DISPOSITIONS DIVERSES** p. 15

---

Article 16 - Assurances p. 15

Article 17 - Protection de l'environnement existant p. 15

Article 18 - Entretien des espaces libres p. 15

Article 19 - Servitudes de passage p. 15

Article 20 - Tenue générale des propriétés p. 15

Article 21 - Litiges - Subrogation p. 16

**ANNEXES**

Annexe I - Superficies des terrains et SHON affectée à chacun des lots

Annexe II - Plan des prescriptions particulières

Annexe III - Clôtures

Annexe IV - Vérandas

Annexe V - Modèles de maisons

Annexe VI - Cahier des limites de prestations

Annexe I bis - Plan du lot

## PREAMBULE

### ARTICLE 1 - Dispositions générales

◆1.1 - Au terme d'une convention passée en application de l'article R.311-6 alinéa 3 du Code de l'urbanisme, la Ville de RAMBOUILLET a décidé de confier à la SNC TEPAC Les Eveuses, l'aménagement de la Zone d'Aménagement Concerté (Z.A.C.) "le Parc des Eveuses", créée le 22 octobre 2001 par délibération du Conseil Municipal.

La SNC TEPAC Les Eveuses a établi le présent cahier des charges de cession ou de location de terrains et immeubles bâtis, situés à l'intérieur de ladite Z.A.C.

◆1.2 - Ce cahier des charges a pour objet d'une part de déterminer les conditions de cession, et, d'autre part, de définir avec l'acte de cession (auquel le présent cahier des charges sera annexé), le P.L.U. et les orientations complémentaires d'urbanisme contenues dans le présent cahier des charges, les droits et obligations de la SNC TEPAC Les Eveuses et de chaque acquéreur.

Les règles régissant les rapports entre la SNC TEPAC Les Eveuses et les constructeurs, contenues dans les titres I et II, ne comportent aucune stipulation pour autrui et ne pourront, en conséquence, ni être opposées aux autres contractants ou à tout tiers en général, ni être invoquées par ceux-ci à l'encontre des contractants, conformément aux dispositions de l'article 1165 du Code civil.

◆1.3 - Les prescriptions du présent cahier des charges seront insérées intégralement, jusqu'à sa caducité, par les soins du notaire ou de la partie la plus diligente dans tout acte translatif de propriété ou locatif (des terrains ou des constructions), qu'il s'agisse soit d'une première cession ou location soit de cessions ou de locations successives.

#### ◆1.4 - Définition des termes employés :

Dans le texte qui suit la SNC TEPAC Les Eveuses sera désignée par le terme "*Aménageur*".

Tout assujetti au présent cahier des charges de cession ou de location de terrains, qu'il soit propriétaire, acquéreur, cessionnaire, bénéficiaire d'apport, copartageant, constructeur, locataire, etc., sera désigné par le terme "*Constructeur*".

Enfin, il faudra comprendre par "*acte de cession*" tout acte transférant la propriété d'un terrain ou immeuble situé dans le périmètre de la Z.A.C. du Parc des Eveuses que ce soit une vente, un apport, un partage, une donation, etc., et par "*location*" ou "*bail*" tout acte conférant la jouissance temporaire de l'un desdits biens, que ce soit un bail à construction, une concession immobilière ou un bail emphytéotique.

**ARTICLE 2 - Division des terrains**

L'aménageur, agissant en son nom pour les terrains qu'il possède, dispose de la liberté de diviser et céder les terrains de la Z.A.C. du Parc des Eveuses dans les conditions prévues ci-dessous.

Aucun constructeur ne peut s'opposer aux divisions effectuées à l'initiative de l'aménageur.

Ces divisions ne sont pas soumises aux formalités de lotissement en vertu des dispositions de l'article R.315-2 alinéa b) du Code de l'urbanisme.

**ARTICLE 3 - Durée d'application du cahier des charges de cession ou de location de terrains**

L'ensemble des dispositions du présent cahier des charges, soient les prescriptions techniques, architecturales et urbanistiques ainsi que les mètres carrés de surface hors œuvre nette autorisés sur la parcelle, deviendra caduc à la date de suppression de la zone conformément à l'article L.311-6 du code de l'urbanisme.

A l'expiration de la convention d'aménagement visée dans l'article 1.1 ci-dessus, ou en cas de retrait ou de résiliation de ladite convention, la Ville de RAMBOUILLET sera substituée de plein droit à la SNC TEPAC Les Eveuses dans les droits et obligations résultant pour celle-ci du présent cahier des charges, sous réserve de sa caducité, sans que le constructeur ait le droit de s'y opposer.

**ARTICLE 4 - Publicité**

Le présent cahier des charges de cession ou de location de terrains, établi par la SNC TEPAC Les Eveuses, sera déposé au rang des minutes de l'Etude BELLE-CROIX, MONFORT et GROMEZ à RAMBOUILLET, qui procédera aux formalités de la publicité foncière.



## TITRE I : CONDITIONS DE CESSION

### **ARTICLE 5 - Objet de la cession**

La cession ou la location est consentie en vue de la réalisation d'un programme de bâtiments qui sera défini dans l'acte de cession ou de location. Ce programme doit être réalisé conformément aux objectifs du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) approuvé le 25 septembre 2000 et modifié le 11 juillet 2002, lequel fixe les règles applicables aux zones UCa et UEb constituant la Z.A.C. du Parc des Eveuses.

### **ARTICLE 6 - Conditions générales**

Les ventes ont lieu sous les conditions ordinaires et de droit en pareille matière et notamment :

- les biens sont vendus en leur état au jour de l'entrée en jouissance sans garantie de sol ni de sous-sol ; l'aménageur donne toute faculté à l'acquéreur, et ce préalablement à la vente par acte authentique, pour procéder en concertation avec son maître d'oeuvre et/ou son constructeur à toutes études préalables nécessaires afin de prendre toutes mesures utiles à la bonne tenue de sa construction, et en particulier en cas de réalisation d'un sous-sol. Les frais de ladite étude restent à la charge de l'acquéreur qui s'oblige, en outre, à remettre le terrain dans son état initial dans le cas où il ne donnerait pas suite à son projet.

En conséquence, passée l'acquisition par acte authentique, l'acquéreur ne pourra se retourner contre l'aménageur en cas de surcoût lié à des problèmes de tenue du sol ou du sous-sol ou de présence d'eau en sous-sol.

Lorsqu'une campagne préliminaire de reconnaissance de sol spécifique aux travaux généraux d'aménagement aura été réalisée par l'aménageur, le rapport sur cette étude sera tenu, à titre informatif, à disposition de l'acquéreur et de son constructeur, ces informations venant en complément des cartes géologiques existantes.

- le constructeur souffrira les servitudes passives de toute nature et profitera des servitudes actives qui pourraient grever l'immeuble ;
- le constructeur acquittera, à compter du jour de l'entrée en jouissance, les impôts, contributions et taxes de toute nature auxquels les biens vendus peuvent être ou pourront être assujettis.

### **ARTICLE 7 - Consistance de la cession**

L'acte de cession précise la surface de plancher développée hors œuvre nette des locaux que le constructeur est autorisé à construire ainsi que la superficie du terrain cédé. Ces surfaces figurent aussi à l'annexe I du présent cahier des charges.

Une annexe I bis, particulière à chaque terrain cédé, est approuvée par l'autorité administrative conformément à l'article L.311-6 du code de l'urbanisme.

Il est ici précisé que les superficies et les surfaces hors œuvre nette des terrains non encore cédés ou loués aux constructeurs publics ou privés sont susceptibles de modifications dans le respect du P.L.U.

**ARTICLE 8 - Délais d'exécution**

Le constructeur entreprend les travaux de construction lorsqu'il l'entend, dans les délais légaux.



**TITRE II : DROITS ET OBLIGATIONS DE L'AMENAGEUR ET DES  
CONSTRUCTEURS PENDANT LA DUREE DES TRAVAUX  
D'AMENAGEMENT DE LA Z.A.C.**

**CHAPITRE I- CONDITIONS GENERALES D'AMENAGEMENT**

**ARTICLE 9 - Obligations de l'aménageur**

L'aménageur exécutera, en accord avec la Ville de RAMBOUILLET, conformément au dossier de réalisation et à ses éventuelles modifications, tous les ouvrages de voirie, d'aménagement, des espaces libres et de réseaux des terrains destinés à être incorporés au domaine des collectivités ou à être remis aux organismes concessionnaires.

Sous réserve que d'autres délais ne soient pas fixés dans l'acte de cession ou dans ses annexes, l'aménageur s'engage à exécuter tous les travaux de réseaux à sa charge dans les délais nécessaires pour assurer la desserte des bâtiments au fur et à mesure de leur mise en service.

**ARTICLE 10 - Bornage**

L'aménageur procédera au bornage des terrains cédés. Le constructeur pourra désigner un géomètre agréé pour qu'il soit dressé, à ses frais, contradictoirement, acte de cette opération.

**ARTICLE 11 - Desserte des terrains cédés ou loués**

La limite des prestations dues par l'aménageur et la définition des obligations du constructeur au titre des divers réseaux de desserte des terrains cédés ou loués est précisée dans le dossier de réalisation de Z.A.C. et dans le cahier des limites de prestations (annexe VI).

Les ouvrages à la charge de l'aménageur seront réalisés par lui dans le cadre de la convention conclue avec la Ville dans les délais fixés à l'article 9 du présent cahier des charges.

67

## **ARTICLE 12 - Prescriptions de chantier**

Afin d'éviter tout dommage causé aux ouvrages publics de desserte pendant l'édification des constructions, le constructeur devra respecter et faire respecter par ses entreprises les dispositions suivantes :

- Jusqu'à leur remise à la collectivité, l'aménageur pourra interdire au public et notamment aux constructeurs la circulation et le stationnement sur tout ou partie des voies et places qu'il aura réalisés. Dès leur transfert dans le domaine communal, la police y sera assurée par le Maire conformément à la loi.
- Ne seront tolérées que les installations de chantier pendant la période de construction de l'habitation et, en tout état de cause, pour une durée ne pouvant excéder deux ans à compter de la déclaration d'ouverture de chantier.
- Chaque constructeur devra mettre une clôture provisoire autour de son lot.
- Le constructeur, et par conséquent les entrepreneurs travaillant pour son compte, ne devront faire sur les terrains (privés, publics ou communs) ne lui appartenant pas, aucun dépôt de matériaux, produits, décharges, ordures ménagères ou autres, même à titre temporaire.  
Ainsi, les matériaux nécessaires à la construction seront entreposés sur le lot lui-même.
- L'entretien des voies et espaces publics réalisés par l'aménageur est assuré par celui-ci jusqu'à leur remise à la collectivité publique intéressée laquelle en aura alors la charge. Cependant, le constructeur et les entrepreneurs travaillant pour son compte devront veiller à la propreté de la voirie.
- L'accès au lot ne pourra se faire que par un emplacement (renforcé) aménagé à cet effet par le constructeur. Pendant toute la durée des travaux, le trottoir, depuis le caniveau jusqu'à 1,00 m à l'intérieur du lot, devra être protégé.  
L'ouverture de chantier ne sera autorisée que dans ces conditions.  
Toute infraction entraînera la responsabilité directe du constructeur vis à vis des autres propriétaires.
- Le stationnement des véhicules est interdit sur les trottoirs.
- La construction une fois terminée, le chantier devra être nettoyé et les terres excédentaires évacuées dans les meilleurs délais.
- Une provision de 3 € par m<sup>2</sup> de SHON affectée par lot sera versée par chaque constructeur de lot sur un compte au nom de la SNC TEPAC Les Eveuses, à la signature de l'acte authentique, pour couvrir les frais entraînés par d'éventuelles dégradations dont les auteurs n'auraient pu être identifiés.  
Le solde, une fois les réparations éventuelles effectuées, sera remis à la Ville de RAMBOUILLET qui s'est engagée à reprendre les voiries.

## **CHAPITRE II - CONDITIONS GENERALES D'UTILISATION DES LOTS**

### **ARTICLE 13- Réglementation**

#### **◆ 13.1 - Urbanisme :**

##### **◆ 13.1.1 – Plan Local d'Urbanisme**

Les règles d'urbanisme applicables et opposables tant à l'aménageur qu'aux constructeurs dans le périmètre de la Z.A.C. sont celles du P.L.U. approuvé le 25 septembre 2000 et modifié le 11 juillet 2002. La Z.A.C. du Parc des Eveuses correspond aux zones UCa et UEb définies par le règlement du P.L.U.

En aucun cas la responsabilité de l'aménageur ne pourra être engagée en raison de modifications que l'administration apporterait aux dispositions d'urbanisme en vigueur, quelle que soit leur date.

Le constructeur et l'aménageur s'engagent à respecter les prescriptions du P.L.U. et celles édictées ci-après.

##### **◆ 13.1.2 – Permis de construire**

Chaque constructeur de lot devra rédiger une demande de permis de construire .

Les documents joints au dossier de permis de construire comporteront les niveaux du terrain naturel aux quatre coins de la construction ainsi que les cotes de terrain après travaux par rapport à ces mêmes points. Il sera fourni également un projet détaillé des clôtures en plan et en élévation ainsi qu'une ou plusieurs coupes de la parcelle figurant l'implantation de la construction et le niveau du terrain naturel.

Toute demande de permis de construire ou d'autorisation d'occupation des sols devra recevoir au préalable le visa de l'architecte coordonnateur désigné et rétribué par l'aménageur.

Toute modification devra également recevoir le visa préalable de l'architecte coordonnateur. Ses honoraires seront alors à la charge du maître d'ouvrage.

Le permis de construire devra être visiblement affiché sur le terrain dès sa délivrance et durant toute la durée du chantier.

##### **◆ 13.1.3 – Prescriptions d'urbanisme complémentaires pour le secteur UEb**

###### **\*Implantation des constructions**

Les constructions s'implanteront suivant les prescriptions du P.L.U. et les prescriptions complémentaires éventuelles du plan d'implantation annexé au présent cahier des charges (annexe II).



Des adaptations mineures aux prescriptions complémentaires pourront être acceptées par l'autorité administrative, sur proposition de l'architecte coordonnateur, pour gérer des problèmes d'alignement ou d'altimétrie en mitoyenneté.

**\*Hauteur des constructions**

La hauteur des constructions est définie dans le cadre du P.L.U.

Des dispositions complémentaires sont prévues dans le plan des hauteurs joint au présent cahier des charges (annexe II).

La hauteur de la dalle rez-de-chaussée ne pourra excéder 20 cm par rapport au point haut du terrain naturel au droit de la construction.

**\*Recul des garages**

Lorsque le portail existe, une distance suffisante entre celui-ci et la porte de garage doit être préservée pour garer un ou plusieurs véhicules. Il sera tenu compte du débattement des portes pour un portail à double vantaux.

**◆ 13.2 - Prescriptions architecturales et techniques complémentaires pour le secteur UEb :**

**◆ Généralités**

Les constructions seront soit traditionnelles soit contemporaines. Les architectures venues d'autres régions sont interdites.

Pour les lots 1 à 34, le modèle de maison, qui doit être édifié sur le lot considéré, est défini d'une part, par le plan d'implantation annexé au présent cahier des charges (annexe II) et est décrit d'autre part, à l'annexe V.

Pour les autres lots, la construction est libre dans le respect du P.L.U. et du présent cahier des charges.

**◆ Les façades**

**\*Les murs**

Dans la plupart des cas, ils seront réalisés en maçonnerie enduite. Les enduits seront grattés. Les modénatures d'enduit sont autorisées. Elles seront soit en enduit gratté, soit en enduit lissé ou taloché. Elles pourront avoir une couleur différente de l'enduit des parties courantes.

La couleur des enduits se situera dans les beiges plus ou moins ocrés ou rosés. Les teintes trop claires sont proscrites sauf pour les modénatures.

D'autres matériaux pourront être autorisés, notamment avec des architectures contemporaines : la pierre, la brique, le bardage bois, l'aluminium, le zinc et le cuivre.



### **\*Les percements**

Pour les constructions traditionnelles, les ouvertures seront plus hautes que larges. L'occultation sera assurée par des volets traditionnels, à l'exception des lucarnes qui pourront être équipées de volets roulants.

Pour les constructions contemporaines, il n'y a pas de règle de forme. Quand elle existe, l'occultation sera assurée de préférence, par des volets roulants ou coulissants.

Une maison de volumétrie traditionnelle pourra avoir des percements contemporains et dans ce cas être équipée de volets roulants. Par contre, on évitera de mélanger les percements traditionnels et contemporains. Ce mélange sera même interdit en cas de covisibilité.

Les linteaux bois sont interdits sur les façades en maçonnerie.

### **\*Les menuiseries**

Elles seront en bois, en PVC, en aluminium, ou en tôle prélaquée (porte d'entrée et porte de garage).

Le PVC ne pourra être utilisé que pour les fenêtres, portes-fenêtres et les volets roulants. Les volets traditionnels seront en bois peint. Des lasures de teintes naturelles seront tolérées sur des constructions affichant une forte présence de bois (bardage...).

La teinte est soumise à autorisation dans le cadre du permis de construire.

Le blanc ne sera autorisé, pour les volets traditionnels et les portes d'entrée, que lorsque l'enduit a une teinte soutenue.

### **◆ Les toitures**

Pour les constructions traditionnelles, elles seront soit en tuiles de terre cuite, soit en ardoises.

Le nombre de tuiles au mètre carré sera au minimum de 18. Leurs pureaux seront plats.

L'aspect des tuiles sera vieilli, c'est à dire qu'elles n'auront pas de couleur homogène. Elles pourront, par exemple, être brun rouge flammé ou sablé champagne.

Pour les maisons individuelles traditionnelles, la toiture principale sera à deux pentes. Des croupes pourront être autorisées, notamment sur des parties en T ou pour des raisons d'urbanisme.

En cas d'accolement en limite séparative avec des toitures à deux pentes, celles-ci seront obligatoirement de 45 degrés pour le secteur en R+combles, de 35 degrés pour les secteurs en R+1 et plus, de 40 degrés pour le secteur mixte.

Dans le cas de constructions groupées, la pente des constructions sera définie dans le permis de construire suivant les règles du P.L.U.

Les ouvertures en toiture seront réalisées par des lucarnes ou des châssis de toit (type velux ou similaire). Les lucarnes n'auront pas plus de 1,35 m de large. Lorsqu'elles sont à trois pentes, elles seront couvertes en tuile 60/m<sup>2</sup> minimum.

Les châssis de toit ne dépasseront pas 0,80 m de large. Ils seront placés prioritairement en façade arrière et ne représenteront pas plus de 28% du linéaire de façade de la toiture.

Pour les constructions contemporaines, des toitures terrasses peuvent être utilisées ainsi que des matériaux différents pour les toitures en pentes : zinc, cuivre. Les tôles ondulées, le métal prélaqué et les plaques de ciment-fibres sont interdits.

Il n'y a pas de prescription de pente pour ces couvertures dont les projets pourront être autorisés par l'autorité administrative compétente.

#### ◆ Les annexes

Lorsqu'elles sont indépendantes et en limite séparative, des pentes plus faibles pourront être mises en œuvre (si le matériau le permet) de manière à réduire la hauteur au faîtage.

#### ◆ Les clôtures

- Sur domaine public : elles seront réalisées conformément à l'annexe III et au plan d'implantation des clôtures (annexe II) figurant dans le présent cahier des charges.
- En limite séparative : elles seront constituées de haies vives de 1 m 80 maximum et de grillages plastifiés verts de 1 m 50 maximum. Des parties en mur pourront être autorisées sous réserve de l'accord des deux propriétaires riverains notamment pour séparer deux terrasses de maisons accolées. Ces murs ne dépasseront pas 1 m 80 de haut en façade arrière et la hauteur de la clôture sur rue en façade avant.

#### ◆ Les vérandas

Les vérandas pourront avoir une ossature bois, aluminium ou PVC. Les couleurs seront celles des menuiseries.

Les parties verticales seront soit vitrées, soit en maçonnerie enduite à l'identique de la maison. Des parties réalisées dans d'autres matériaux pourront être acceptées si elles sont en cohérence avec la maison.

Les toitures seront vitrées (polycarbonates autorisés). Elles seront soit en prolongation de toiture avec éventuellement un léger coyautage, soit en double pente avec un faîtage perpendiculaire à la façade à laquelle elles s'adossent (dans ce cas, des pentes jusqu'à 20 degrés minimum pourront être autorisées). Pour des implantations en pignon, la même pente de toiture que celle du bâtiment principal sera généralement recherchée, notamment dans le cas d'un pignon de véranda maçonné aveugle.

Les vérandas non harmonisées et non intégrées à la construction sont interdites.

Cf. annexe IV du présent cahier des charges de cession ou de location de terrains.

#### ◆ Les citernes

Les citernes sont interdites.



◆ **Les sous-sols et garages en sous-sol**

Les sous-sols sont autorisés. Les garages en sous-sol sont interdits.

Les caractéristiques techniques des réseaux EU-EP à créer ne permettent pas le raccordement gravitaire des sous-sols. En conséquence, des aménagements spéciaux devront être prévus en cas de réalisation de sous-sol ; en particulier un clapet anti-refoulement devra être mis en place.

◆ **Les ordures ménagères**

Des locaux ou emplacements spécifiques devront être prévus pour le stockage des ordures ménagères afin de permettre la collecte sélective des déchets telle que pratiquée dans la commune de RAMBOUILLET.

**ARTICLE 14 - Branchements et canalisations**

Tous les lots sont tenus de se raccorder aux réseaux existants dans les conditions définies au dossier de réalisation de Z.A.C.

**ARTICLE 15 - Servitudes réciproques**

En ce qui concerne les canalisations souterraines, chaque lot devra supporter le passage de celles qui pourront être utiles à l'un ou l'autre des fonds.

Les canalisations sont protégées par un périmètre inconstructible mentionné dans l'acte de cession.

4

### **TITRE III : DISPOSITIONS DIVERSES**

#### **ARTICLE 16- 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 le recours des voisins.

Le présent article n'est pas applicable aux administrations qui sont habituellement leur propre assureur.

#### **ARTICLE 17- Protection de l'environnement existant**

Chaque constructeur, d'origine ou futur, ayant bénéficié par acte de cession, bail ou location d'un droit sur un terrain de la Z.A.C., s'engage à ne créer que des activités compatibles, dans le respect des règles du P.L.U., avec l'environnement existant sur l'ensemble de la Z.A.C. du "Parc des Eveuses".

#### **ARTICLE 18- Entretien des espaces libres**

Le constructeur 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 ne pas nuire à la bonne tenue des terrains voisins. Il aura la charge de faire remplacer les arbres morts ou détruits.

Il entretiendra également les espaces verts communs situés en bordure de voirie au droit de son terrain. Il sera tenu de se conformer à l'arrêté préfectoral concernant l'usage des appareils d'entretien.

#### **ARTICLE 19 - Servitudes de passage**

Le constructeur sera tenu de subir, sans indemnité, toutes les servitudes nécessitées par le passage sur son terrain, en dehors du périmètre constructible, des canalisations publiques, d'eau, gaz, électricité, P.T.T., éclairage public, égouts, etc., telles qu'elles seront réalisées par l'aménageur, la Ville, les concessionnaires ou pour leur compte. Il en sera fait mention dans l'acte de cession.

#### **ARTICLE 20- Tenue générale des propriétés**

Il ne pourra être établi, sur les façades des bâtiments ni sur les terrains, rien qui puisse nuire à la propreté, au bon aspect, à la tranquillité et à la sécurité des habitants. Il ne pourra notamment être exécuté aucun travail sur les bâtiments ou sur les terrains qui en modifierait l'aspect ou la fonction, tels qu'ils ont été prévus dans le permis de construire.



Toute publicité ou affichage sont interdits sous réserve des exceptions suivantes :

- Panneaux indiquant qu'une maison est à louer ou à vendre,
- Panneaux dits de chantier,
- Enseignes se rapportant à la profession de l'occupant sans pouvoir excéder 0,10 m<sup>2</sup> dans le respect du règlement communal.

**ARTICLE 21 - Litiges – Subrogation**

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

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



# ANNEXES

A handwritten mark, possibly a signature or initials, consisting of a stylized 'A' followed by a curved line.

---

**ANNEXE I**


---

**Tableau des superficies des lots créés et S.H.O.N affectée à chacun de ces lots**

N° DE LOT	SURFACE (m <sup>2</sup> )	S.H.O.N. (m <sup>2</sup> )
1	262	120
2	317	120
3	358	120
4	273	120
5	273	120
6	367	120
7	302	120
8	299	120
9	249	120
10	252	120
11	316	120
12	310	120
13	264	120
14	316	120
15	258	120
16	261	120
17	269	120
18	241	120
19	216	120
20	209	120

N° DE LOT	SURFACE (m <sup>2</sup> )	S.H.O.N. (m <sup>2</sup> )
21	211	120
22	221	120
23	266	120
24	373	120
25	363	120
26	317	120
27	282	120
28	371	120
29	339	120
30	292	120
31	215	120
32	237	120
33	264	120
34	258	120
35	400	150
36	362	150
37	415	150
38	382	150
39	418	150
40	348	150



Plan d'implantation des constructions  
Plan d'implantation des clôtures  
Plan des hauteurs

Annexe II



**Légende**

**Implantation**

— Limite d'implantation obligatoire de la construction

**Clôtures**

- - - Clôture mur + grille

- · - · Clôture mur + haies

— Clôture réalisée par l'Aménageur

**Hauteurs des constructions**

▨ R+1+C maxi sans pied droit

▩ R+1 mini - R+1+C maxi

▧ R+C (possibilité pied droit 1m65 maxi)

**Type de maison sur les lots 1 à 34**

A, B, C ou D

T = A,B,C ou D au choix

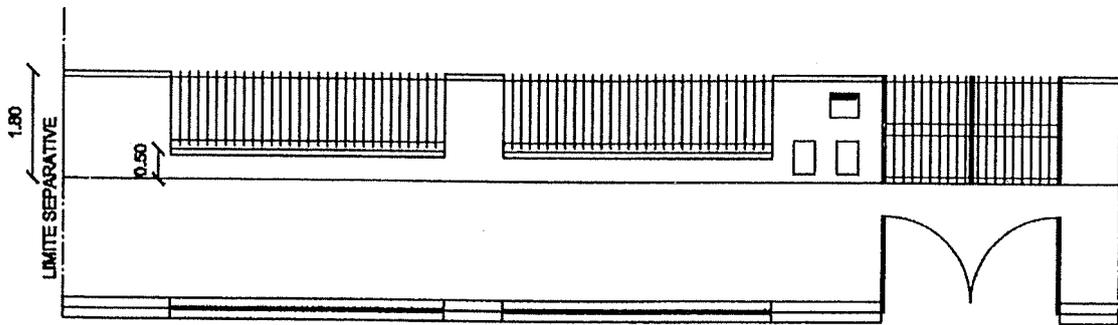
## ANNEXE III

### CLOTURES :

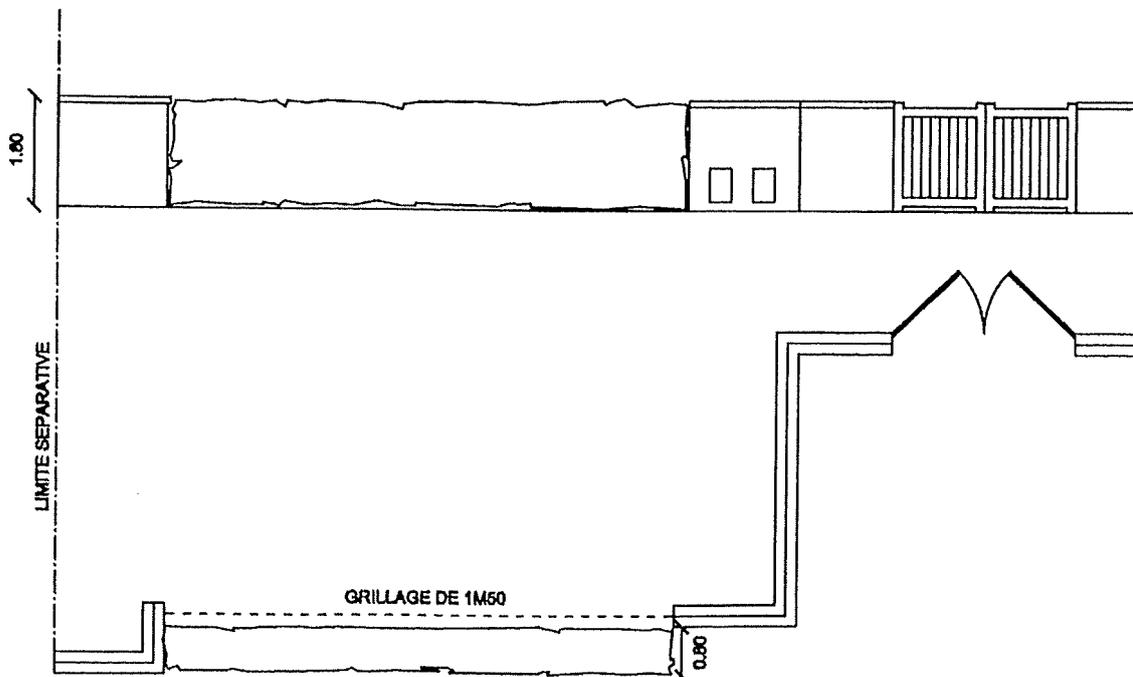
#### Schémas de clôtures sur domaine public :

Les murs seront enduits avec un enduit gratté et chapeautés en pierre terre cuite ou ciment blanc, la serrurerie et les portails bois seront sobres. Le PVC est interdit.

- **Lots 41 à 46 et 68 à 79**, clôtures constituées de murs et grilles ; reculs de clôtures éventuels suivant les plans particuliers de chaque lot.



- **Lots 35 à 40 et 47 à 67**, clôtures constituées de murs et haies doublées de grillage ; reculs de clôture suivant les plans particuliers de chaque lot.



• **Lots 1 à 34 :**

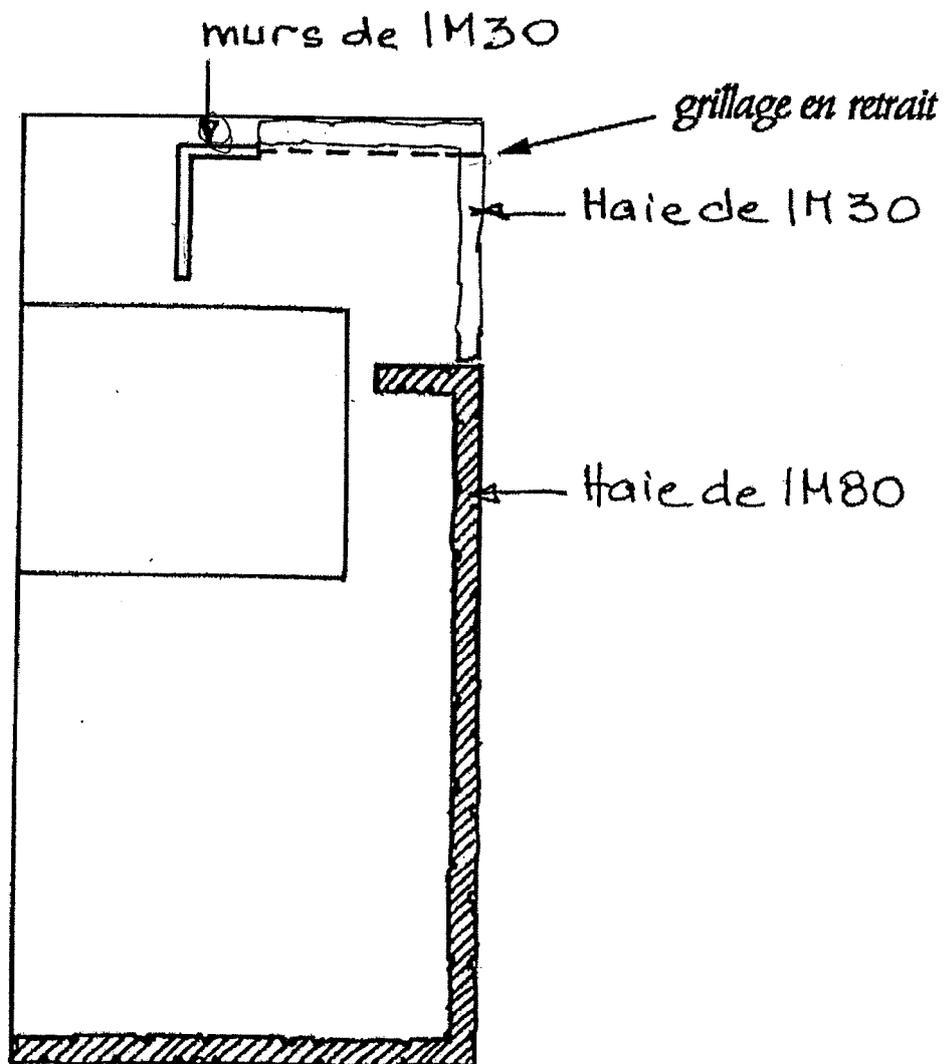
Clôtures réalisées par l'aménageur : Elles seront constituées de murets et de grillage plastifié vert. Un portail bois sera mis en place pour les lots 4 à 14.

Les clôtures en façade avant seront de 1 m 30. En arrière des constructions, elles seront de 1 m 50 de haut.

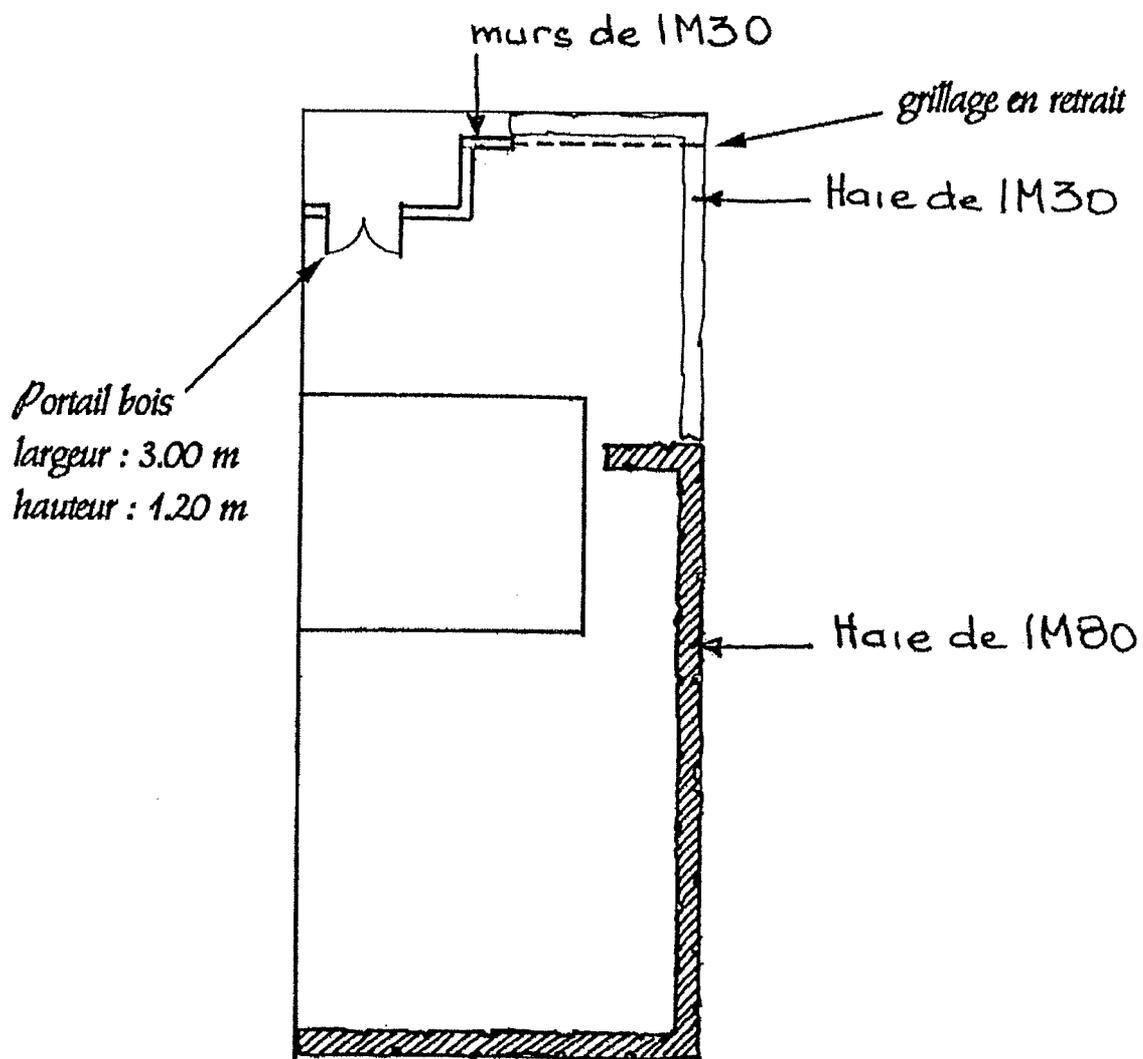
Les plantations en façade le long des grillages en retrait seront réalisées par l'aménageur.

L'acquéreur doublera les grillages d'une haie vive suivant le principe des plans ci-dessous.

Lots 1 à 3 et 15 à 34 :



Lots 4 à 14 :



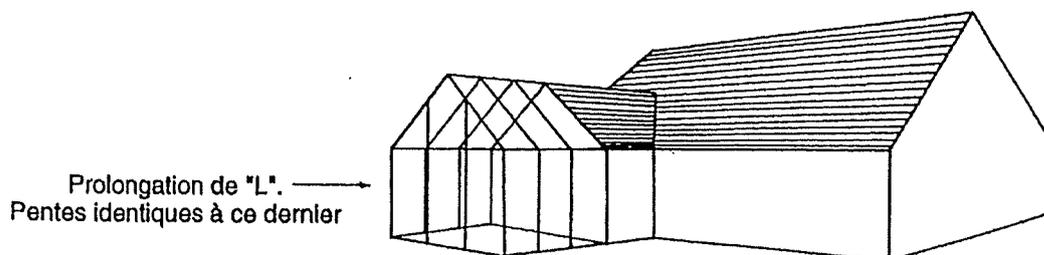
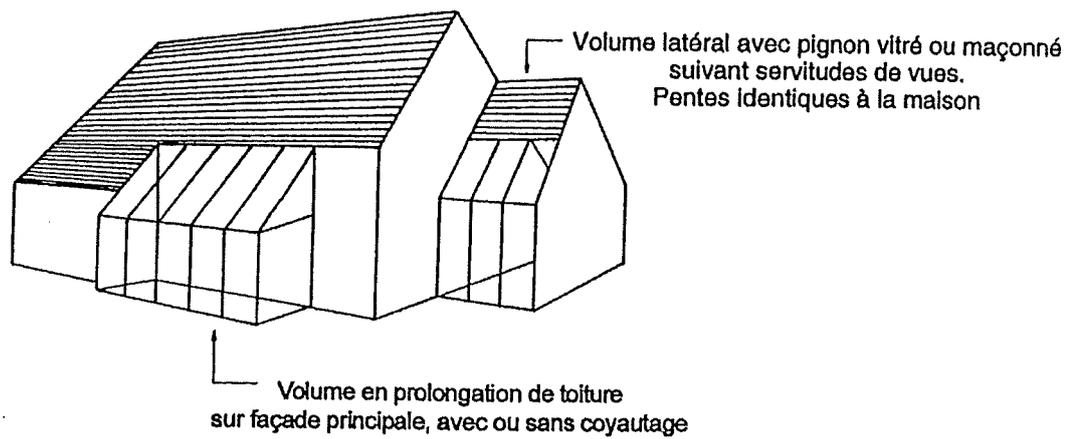
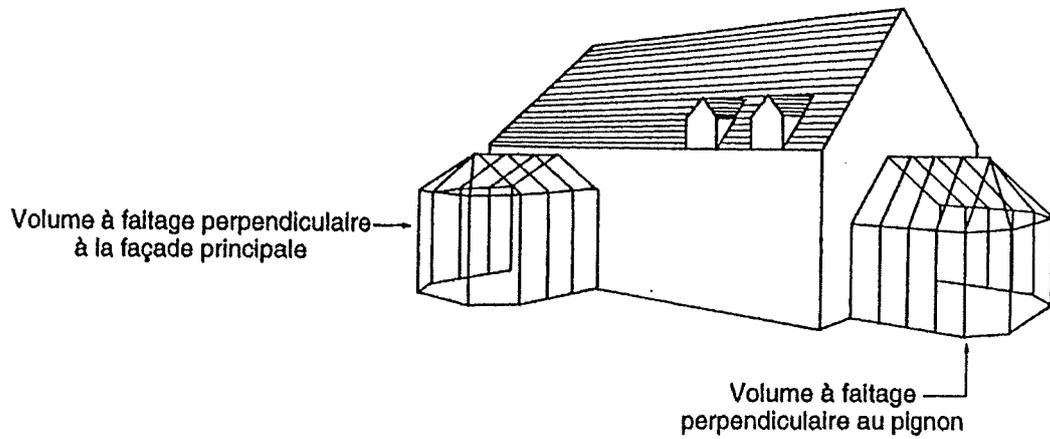
g

---

## ANNEXE IV

---

### VERANDAS



---

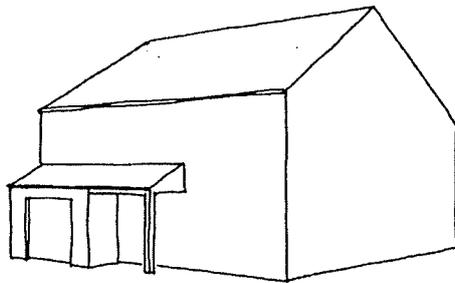
## ANNEXE V

---

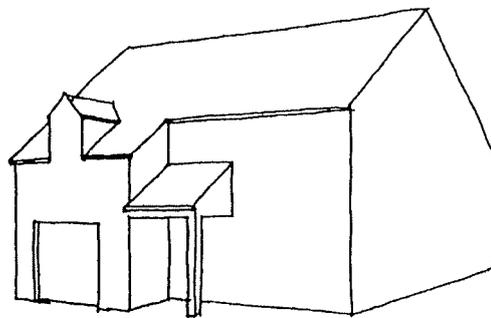
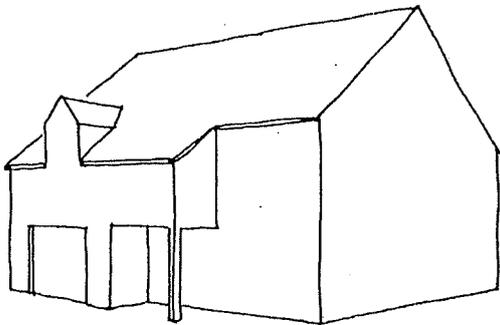
### MODELES DE MAISONS

#### LE MODELE A:

C'est une maison R+1 avec un garage intégré légèrement débordant dont la toiture se prolonge pour former un porche.



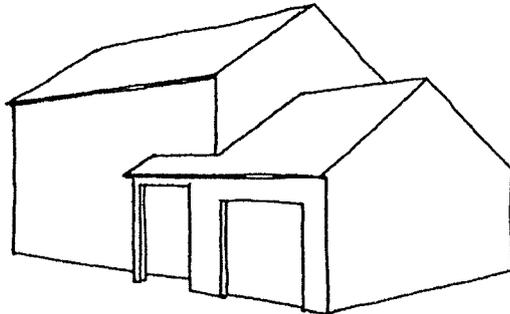
Deux variantes de ce modèle sont autorisées dans lesquelles la partie située au-dessus de la saillie du garage et du porche sont bâties.



6

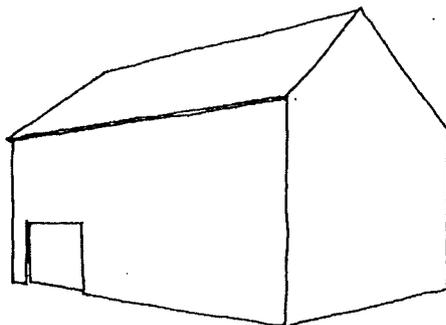
**LE MODELE B :**

C'est une maison R+1 avec un garage accolé légèrement débordant dont la toiture se prolonge pour former un porche.



**LE MODELE C :**

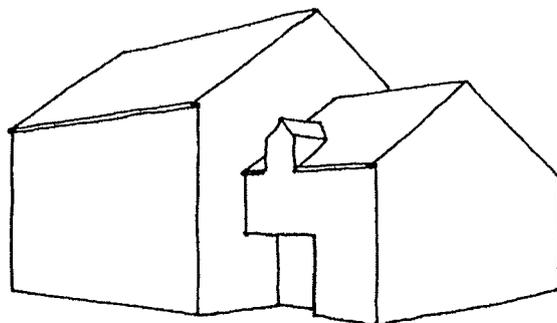
C'est une maison R+1 avec un garage entièrement intégré.



**LE MODELE D :**

C'est une maison R+1 avec un garage accolé précédé d'un porche donnant accès à l'entrée de la maison et au garage.

Le volume situé au-dessus du garage peut être rendu suffisant pour permettre une extension.



4

## ANNEXE VI

### Cahier des limites de prestations

Le tableau de répartition des tâches récapitule les prestations de base et prestations complémentaires assurées par l'Aménageur pour les équipements d'infrastructure en dehors des espaces privatifs, cette liste étant limitative.

Quelques uns des équipements d'infrastructure à charge de l'acquéreur sont rappelés dans ce tableau.

TACHE	A charge	
	Aménageur	Acquéreur
- Voirie de desserte du lot jusqu'à sa clôture (y compris trottoir quand il est distinct de la voie)	X	
- Amenée des réseaux en limite du lot		
. Assainissement Eaux Pluviales et Eaux Usées	X	
. Basse Tension EDF et Gaz jusqu'au coffret de comptage	X	
. Eau Potable	X	
. Fourreau téléphone	X	
- Eclairage public	X	
- Plantation des espaces publics	X	
- Réalisation sur les lots individuels de la place de stationnement privative ouverte sur le domaine public lorsqu'elle existe	X	
- Plan de bornage et bornage du lot	X	
- Clôture des lots 1 à 34		
. sur espaces publics	X	
. autres		X
- Clôtures des lots 35 à 81		X
- Tous les autres travaux, de quelque nature qu'ils soient, à l'intérieur du lot, sauf accord spécifique précisé par l'acte de cession		X

