



Extrait du registre des délibérations du Conseil Municipal

Séance du 30 janvier 2020

Référence :

2020.009

Objet :

Approbation cahier des charges Croizamus tranche 2 (îlot F)

Département du Morbihan
Arrondissement de Lorient
Commune de Quéven

Nombre de conseillers :
En exercice : 29

Présents : 23
Absents : 2
Procurations : 4
Votants : 27

L'an deux mil vingt, le trente janvier, le Conseil Municipal de la commune de Quéven, dûment convoqué le vingt-quatre janvier deux mil vingt, s'est réuni en session ordinaire, en Mairie, à vingt heures trente, sous la présidence de Marc Boutruche, Maire.

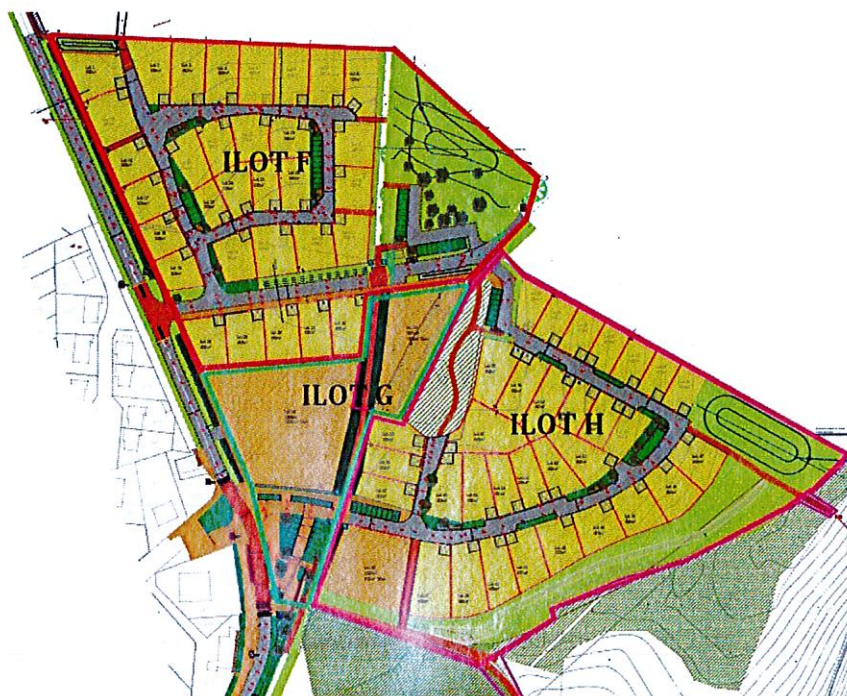
Présents : Marc BOUTRUCHE, Céline OLIVIER, Anne GUERDER, Linda TONNERRE, Myriam PIERRE, Jean-Louis DUGUE, Nicole NAOUR, Jean-Pierre ALLAIN, Pierrette PARA, Fabrice KLEIN, Patricia GUYONVARCH, Hélène LANTERNIER, Jean-Luc LE FLECHER, Evelyne LE LEZ, Thierry CHAMPION, Mona PONTHER, Gérard LE VILAIN, Raymond BOYER, Marc COZILIS, Danielle LE MARRE, Serge PICHON, Dominique GUEGUEIN, Marie-Pierre PERHIRIN.

Absents : Ludovic DINET, Pierre-Emmanuel HERVE

Absents excusés ayant donné pouvoir :

Benoît BERTRAND à Céline OLIVIER, **Sébastien DUHAMEL** à Raymond BOYER, **Micheline GARGAM** à Marc BOUTRUCHE, **Patrick LE PORHIEL** à Marc COZILIS.

La commune poursuit le développement de la ZAC de Croizamus par l'urbanisation de la tranche 2. Celle-ci sera divisée en 3 îlots: l'îlot F composé de 32 lots libres, l'îlot G de 2 macro lots et l'îlot H composé de 32 lots libres et 1 macro lot. La première phase de viabilisation sur l'îlot F démarrera en janvier.



Par délibération du 19 décembre 2019, le Conseil municipal a fixé les prix des lots de l'îlot F et décidé de lancer la commercialisation.

La loi dite SRU du 13 décembre 2000 a rendu obligatoire le cahier des charges de cession de terrains (CCCT), pour toute cession de terrain située en zone d'aménagement concerté (ZAC).

L'article 311-6 du code de l'urbanisme dispose: *"Les cessions ou concessions d'usage de terrains à l'intérieur des zones d'aménagement concerté font l'objet d'un cahier des charges qui indique le nombre de mètres carrés de surface de plancher dont la construction est autorisée sur la parcelle cédée. Le cahier des charges peut en outre fixer des prescriptions techniques, urbanistiques et architecturales imposées pour la durée de la réalisation de la zone.*

Le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale, dans les cas où la création de la zone relève de la compétence du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale, ou le représentant de l'Etat dans le département dans les autres cas, peut approuver le cahier des charges. Si le cahier des charges a été approuvé, et après qu'il a fait l'objet de mesures de publicité définies par décret, celles de ses dispositions qui sont mentionnées au premier alinéa sont opposables aux demandes d'autorisation d'urbanisme.

Le cahier des charges devient caduc à la date de la suppression de la zone. Les dispositions du présent alinéa ne sont pas applicables aux cahiers des charges signés avant l'entrée en vigueur de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains."

Le CCCT, à la fois contractuelle et réglementaire, a pour objet, pendant toute la durée de la réalisation de la ZAC, de déterminer les prestations que l'aménageur fournit à l'acquéreur du terrain concerné et fixe les droits et obligations souscrits par l'acquéreur à raison de l'acquisition dudit terrain.

Ainsi, le CCCT précise, concernant les cessions de terrain, le nombre de m² de surface plancher dont la construction est autorisée sur la parcelle cédée. Il peut également fixer des prescriptions techniques, urbanistiques et architecturales imposées pour la durée de réalisation de la zone.

Un cahier des charges spécifique porte sur les lots 1 à 32 de l'îlot F qu'il convient d'approuver afin de permettre les cessions de terrains.

Vu la loi n° 2000-1208 dite loi SRU du 13 décembre 2000;

Vu le code de l'urbanisme et les articles L.311-1 et suivants et R.431-23;

Vu les articles D.311-11-1 et 311-11-2 du code de l'urbanisme;

Vu la délibération du 6 février 2008 relative à la création de la ZAC de Croizamus;

Vu la délibération du 4 février 2009 approuvant le dossier de réalisation de la ZAC de Croizamus;

Vu le cahier des charges de la ZAC de Croizamus du 4 avril 2013;

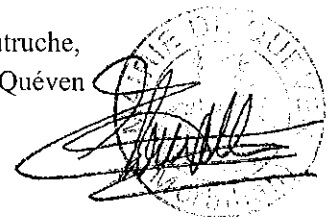
Considérant qu'il convient d'approuver le cahier des charges de cession des terrains pour les lots 1 à 32 de l'îlot F tel que prévu à l'article 311-6 du code de l'urbanisme.

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré par 27 voix pour,

- **Approuve le cahier des charges de cession des terrains pour les lots 1 à 32 de l'îlot F de la tranche 2 de la ZAC de Croizamus tel que joint en annexe.**
- **Décide qu'en application de l'article D.311-11-1 du Code de l'urbanisme, la présente délibération ainsi que le cahier des charges de cession des terrains feront l'objet d'un affichage en mairie pendant 1 mois.**
- **Autorise Monsieur le Maire à signer tout document afférent.**

A Quéven, le 30 janvier 2020

Marc Boutruche,
Maire de Quéven



ZAC DE CROIZAMUS TRANCHE 2 **(Ilot F: lots 1 à 32)**

CAHIER DES CHARGES DE CESSIION DES TERRAINS

Approuvé par Monsieur le Maire le 30-01-2020

Clauses dérogatoires au cahier des charges de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) de Croizamus, établi par la commune le 4 avril 2013 et visé par le préfet du Morbihan le 10 avril 2013.



Maître d'ouvrage: Commune de Quéven

Hôtel de Ville

Place Pierre Quinio

56530 Quéven

Téléphone: 02.97.80.14.14

1h

PREAMBULE

Envoyé en préfecture le 03/02/2020

Reçu en préfecture le 03/02/2020

Affiché le

ID : 056-215601857-20200130-2020009-DE

- Le cahier des charges a un caractère obligatoire. Il est régi par l'article L. 311-6 du code de l'urbanisme, qui stipule qu'il devient caduc à la date de la suppression de la ZAC.
- Ce cahier des charges est aussi un document contractuel qui permet de vous aider dans l'implantation de votre projet ainsi que de vous informer sur les prescriptions (urbaines, environnementales, paysagères, architecturales et techniques) à suivre, en complément des règles contenues dans le règlement du Plan local d'urbanisme et l'Orientation d'aménagement et de programmation relative à la ZAC de Croizarnus.

Ces prescriptions ont pour but de:

- permettre une image homogène et cohérente du quartier tout en permettant une liberté de choix
- participer au traitement qualitatif de la ZAC et de ses limites.

CHAPITRE 1: DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Article 1- Objet

Le cahier des charges a pour objet de fixer les règles de caractère privé de la tranche 2 phase 1 dénommée îlot F de la ZAC de Croizamus à QUEVEN, composé de 32 lots libres et 2 macro lots.

Les lots libres sont destinés à la construction de maisons individuelles, à usage d'habitation.

Ces règles s'ajoutent aux dispositions contenues dans le règlement de la zone 1AUa du PLU de la commune de Quéven et à l'OAP (orientation d'aménagement et de programmation) sectorielle n°1 "Croizamus".

Ce cahier des charges fixe aussi les conditions générales des ventes qui seront consenties par la commune de Quéven, Maître d'Ouvrage de l'opération.

Article 2 - Champ d'application territorial

Le présent cahier des charges s'applique au lotissement Croizamus-tranche 2-phase 1 situé sur la commune de Quéven. Le terrain est composé des parcelles cadastrées sous les numéros 45, 44, 43, 98 et 42 pour partie de la section BA soit une superficie d'environ 29,132 m², ou tout autre numéros parcellaires qui seront définis par les services du cadastre à l'occasion du document d'arpentage.

L'îlot est composé de:

- Espaces privatifs divisés en 32 lots libres et 2 macro lots
- Voirie et stationnements
- Espaces verts et chemins piétons

La répartition des surfaces est la suivante:

- Surfaces privatives : 13.054m² environ (32 lots libres) + 4881m² environ (2 macro lots)
- Voirie et stationnements : 4420m² environ
- Espaces verts et chemins piétons : 6348m² environ

Les espaces communs ne doivent en aucun être considérés comme des lots.

Les surfaces indiquées ci-dessus sont provisoires. Elles ne deviendront définitives qu'après le bornage des lots.

Article 3 - Force obligatoire du cahier des charges

Les règles définies ci-dessous s'imposent :

- dans les rapports entre la commune et les propriétaires des lots
- dans les rapports des propriétaires entre eux

Le cahier des charges est opposable à tout propriétaire ou occupant, à quelque titre que ce soit, directement ou indirectement de tout ou partie des biens immobiliers s'inscrivant dans l'assiette foncière visée ci-dessus à l'article 2.

A cet effet, il doit être rappelé dans tout acte translatif ou locatif des parcelles, qu'il s'agisse d'une première vente ou d'une revente tant que la ZAC ne sera pas supprimée.

Le respect des règles du cahier des charges est de la responsabilité de la commune et de tout propriétaire, qui peut en demander directement l'application, sans avoir à justifier de l'inaction du Maître d'Ouvrage.

En cas de transgression et de différend, le tribunal de Grande Instance est compétent pour connaître de toute action en exécution forcée, notamment en démolition et allouer tous dommages et intérêts.

Tout propriétaire d'un terrain s'inscrivant dans l'assiette foncière visée ci-dessus à l'article 2 est subrogé aux droits de la commune pour la mise en oeuvre de ce cahier des charges. A ce titre, il peut exiger de tout autre propriétaire ou occupant de biens immobiliers s'inscrivant dans l'assiette foncière visée ci-dessus à l'article 2, directement ou par l'intermédiaire de cette dernière, l'exécution des conditions imposées auxquelles celui-ci aurait contrevenu.

Article 4- Viabilité

Les travaux de mise en viabilité de l'îlot F de ladite ZAC seront exécutés par la commune conformément au programme des travaux.

Les voies et espaces libres collectifs feront partis du domaine public de la commune q

Article 5- Provision pour dégradation

Toute aggravation des charges, provenant du fait ou de la faute d'un propriétaire ou occupant d'un lot, est supportée exclusivement par lui. Cette disposition est notamment applicable aux dégradations qui pourraient être causées aux équipements communs.

Notamment, l'acquéreur d'un lot devra s'assurer au moment de l'édification de sa construction que lui-même ou ses entrepreneurs ont pris toutes les mesures nécessaires pour protéger les trottoirs ou leurs bordures au droit de la façade de l'immeuble et spécialement à l'emplacement des engins de levage et de matériel de transport.

L'acquéreur est responsable du défoncement des caniveaux, bordures et trottoirs, et autres dégradations constatées sur toute la longueur de son lot. Il est responsable des branchements, coffrets d'électricité, gaz et eau potable ainsi que des plaques de recouvrement, des regards (assainissement vanne et pluvial, téléphone) candélabres et plantations.

L'acquéreur sera responsable des détériorations causées par lui-même ou ses entreprises sur les lots voisins et les espaces communs.

A ce titre, l'acquéreur versera, lors de la signature de l'acte chez le notaire, une provision pour dégradation d'un montant de 750 €. Cette somme restera déposée en compte bloqué entre les mains du notaire.

Elle sera indisponible, incessible et insaisissable jusqu'à sa restitution.

Ladite somme sera restituée à l'acquéreur, sous déduction des éventuelles factures de travaux de remise en état, après achèvement de la seconde phase des travaux de l'îlot F de la ZAC susvisée et réalisation de l'ensemble des constructions que l'acquéreur envisage d'édifier sur son lot.

L'acquéreur donne mandat au vendeur de faire réaliser les travaux de remise en état des ouvrages de l'îlot F de la ZAC susvisée.. Les sommes nécessaires à la réalisation des travaux de remise en état seront supportées par l'ensemble des propriétaires des lots dont l'assiette foncière s'inscrit dans le périmètre de l'îlot F de la tranche 2 de ladite ZAC susvisée, lorsque le responsable des dommages n'a pu être identifié.

L'achèvement des constructions sera régulièrement justifié au notaire par la fourniture de la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux purgée du délai de 3 mois ouvert à l'administration pour procéder au récolement des travaux.

Cette somme :

- ne pourra être versée que par virement sur le compte dont un RIB devra avoir été remis au notaire soussigné par la partie créditrice,
- ne pourra être versée en tout ou en partie au vendeur qu'avec l'accord exprès écrit et préalable de l'acquéreur,
- ne pourra être remise à l'acquéreur, en tout ou en partie, qu'avec l'accord exprès et préalable du vendeur
- faute d'accord, restera consignée dans les livres de la Caisse des Dépôts et Consignations.

CHAPITRE 2: NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 6- Occupation et utilisation du sol

La phase 1 de la tranche 2 de la ZAC dénommée îlot F est destiné à l'habitat principal et aux activités compatibles avec l'habitation.

Il n'y a pas de règle complémentaire à celle du document d'urbanisme en vigueur.

Article 7- Modalités de raccordement aux réseaux

Toute construction doit être raccordée aux réseaux établis par le Maître d'Ouvrage.

Les attentes pour les réseaux souples et réseaux humides seront regroupées en tout ou partie dans un muret technique réalisé par la commune conformément aux éléments communiqués dans la fiche de lot.

Dans le but d'harmoniser les travaux de viabilité, les branchements particuliers sont établis en même temps que les équipements communs, à savoir :

→ Eau potable :

Coffret de branchement (à l'exclusion du compteur) dans le muret technique.

→ Electricité :

Branchement dans un coffret S20 dans le muret technique.

→ Gaz :

Branchement dans un coffret dans le muret technique.

→ Téléphone :

Citerneau muni d'un fourreau aiguillé derrière le muret technique.

→ Eaux usées :

Conduite en attente dans les lots avec regard de branchement EU en limite de lot.

→ Eaux pluviales :

Tout projet de construction, à l'exception des extensions de constructions dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 40 m², doit réutiliser ou infiltrer les eaux pluviales et doit présenter pour ce faire les dispositions nécessaires suivantes :

- Les eaux de toiture sont stockées en vue d'une réutilisation grâce à une cuve de récupération minimum de 1 m³ par logement
- le trop plein de la cuve est branché à un puisard convenablement dimensionné dont le trop plein peut être connecté au réseau public.

Dans le cas de logements collectifs, une ou plusieurs cuves peuvent être mutualisées et dimensionnées selon les usages envisagés.

Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cas de toitures végétalisées.

Les autres eaux pluviales sont infiltrées sur la parcelle.

En cas de difficultés d'infiltration démontrées ou d'espace insuffisant pour assurer la retenue des eaux pluviales, un raccordement au réseau public de collecte peut éventuellement être envisagé, en accord avec la ville, soit gravitairement ou par refoulement à la charge de l'acquéreur.

In fine, le débit de fuite maximal autorisé est fixé à 3 litres/s/ha.

En aucun cas, les eaux pluviales ne sont déversées dans les réseaux d'eaux usées.

Pour tous les branchements, à partir de la prise de possession du lot, chaque propriétaire de ces ouvrages et en particulier de la mise à niveau des éléments de regard situés sur son terrain, est personnellement de tous contrats et abonnements à passer avec les différents concessionnaires.

En particulier, il lui appartient de prendre toutes dispositions techniques nécessaires pour se prémunir d'éventuels refoulements des eaux à l'intérieur de sa propriété.

Article 8- Forme des terrains

L'acquéreur s'engage à ne pas modifier les profils naturels des sols autres que ceux indispensables à l'implantation des constructions et des stationnements.

Article 9- Espaces libres et plantations

Les lots doivent être entretenus. Tout terrain recevant une construction doit être planté. Chaque parcelle devra conserver une surface minimale de 30% d'espace de pleine terre par rapport à la superficie totale du terrain d'assiette du projet.

Les espaces libres autres que les espaces de stationnement, situés dans la marge de recul des constructions en limite de l'espace public doivent être végétalisés pour garantir une qualité paysagère accrue en bordure de l'espace public.

Toutes les plantations incluses au projet du permis de construire devront être réalisées selon les règles de l'art, pendant la saison qui suit immédiatement le chantier des bâtiments.

Chaque 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.

Article 10- Affichage

Toute publicité ou affichage est interdit sauf les exceptions suivantes :

- Pour les panneaux indiquant qu'une maison est à vendre (Dimensions format 80cm x 120cm maximum).
- Pour les panneaux dits de chantier et de permis de construire.
- Activité : panneau indiquant le nom et la vocation d'activité (Dimensions format 50cm x 50cm maximum).

CHAPITRE 3: SERVITUDES

ARTICLE 11- Servitudes imposées à chaque lot

Le passage sur le lot voisin sera autorisé pour l'édification et l'entretien des constructions implantées en limite séparative.

ARTICLE 12 – Servitudes imposées pour certains équipements communs

a. Assurances

Les propriétaires sont tenus de contracter une assurance incendie pour les bâtiments construits sur leur parcelle et en responsabilité civile dès le début de la construction.

b. Servitude

La commune se réserve, tant pour elle-même que pour tout tiers qui se substituerait à elle, le droit d'utiliser la voirie, les réseaux et les ouvrages pour les usagers autres que les propriétaires des lots.

ARTICLE 13 – Participation de raccordement

Chaque constructeur sera soumis à la participation pour le raccordement et le branchement aux différentes attentes mises en place.

ARTICLE 14 – Dépôt des ordures ménagères (lots 33 et 35 non concernés)

Cinq points de présentation des containers individuels sont créés dans la phase 1 de la tranche 2 (îlot F) de la ZAC susvisée, comme indiqué au plan de composition. Chacun des occupants des lots devra déposer son container individuel sur l'aire de présentation avant le passage des bennes, et devra le ramasser après le passage de la collecte.

ARTICLE 15 – Servitudes d'esthétique et d'hygiène

Les constructions à édifier sur l'îlot F forment un ensemble à usage d'habitation dont l'esthétique générale devra toujours être maintenue.

Les constructions, quelle qu'en soit la destination et les terrains, devront être aménagés et entretenus de telle manière que la propriété et l'aspect de l'îlot F ne s'en trouvent pas altérés.

En attendant que les travaux de constructions soient entrepris, les acquéreurs doivent assurer l'entretien et le débroussaillage de leur lot.

CHAPITRE 4: VENTE DES LOTS

ARTICLE 16 – Garantie

Les acquéreurs seront tenus de prendre les lots vendus dans l'état où ils se trouveront lors de l'entrée en jouissance.

ARTICLE 17 – Mesurage et bornage

La commune devra, préalablement à la mise en vente des lots, faire procéder au mesurage et au bornage des lots par un Géomètre-Expert.

Un plan régulier de chaque lot sera dressé par ledit Géomètre-Expert et devra obligatoirement être annexé à l'acte de vente.

Ce plan définira les limites du lot, sa contenance définitive et devra être utilisé pour établir le plan de masse annexé à l'acte de vente

Avant la signature de l'acte de vente, l'acquéreur pourra, à ses frais, faire vérifier le plan de bornage de son lot. Aucune réclamation ne sera admise après signature de l'acte de vente.

ARTICLE 18 – Implantation

Afin d'éviter toutes erreurs par rapport aux dispositions réglementaires (notamment pour le respect des prospects et des altitudes), l'implantation des constructions sera obligatoirement réalisée par le géomètre expert de l'opération soit, AG2M (agence de Kervignac).

Le Géomètre Expert de l'opération devra :

- Procéder à l'implantation du projet établi par l'acquéreur par le nombre de piquets nécessaires pour déterminer l'implantation de la construction à venir, concomitamment à la vérification du bornage du lot.

A cet effet, l'acquéreur constructeur fournira une copie du permis de construire accordé, à savoir : une copie de l'arrêté, une copie du plan de masse et une copie du plan de rez-de-chaussée.

- Fournir un plan d'implantation sur lequel figure les piquets et le repère d'altitude nécessaire.

Les frais correspondants à cette intervention sont forfaitairement arrêtés à la somme de 490 HT + TVA 20.00%, soit 588 TTC, à la charge du titulaire du permis de construire.

Ce montant sera ferme pendant un an à compter de la date de la délibération relative à la tranche 2 de la ZAC, puis révisable en fonction de l'indice IGE (référence IGE "novembre 2014").

L'acquéreur devra fournir le plan d'implantation à la commune.

Tout manquement à l'exécution de cet article donnera lieu à une vérification systématique entraînant les mêmes effets.

ARTICLE 19 – Propriété- Jouissance

Les acquéreurs seront propriétaires des lots par eux acquis à compter du jour de la signature de l'acte authentique de vente et ils en auront la jouissance à compter du même jour, par la prise de possession réelle.

ARTICLE 20 – Contributions et charges

Les acquéreurs acquitteront les impôts, contributions et charges de toute nature liés aux lots et pourront être assujettis, à compter du jour, par la prise de possession réelle.

ARTICLE 21 – Frais et honoraires

Au moment de la signature de son contrat d'acquisition, chaque acquéreur devra payer, en sus et sans diminution de son prix, les frais, droit et honoraires de son acte de vente, ainsi que les frais inhérents à son prêt éventuel..

ARTICLE 22 – Vente des terrains cédés- Revente et location des bâtir

→ ARTICLE 22 –1 Vente des terrains cédés

Il est interdit à l'acquéreur de mettre en vente le terrain qui lui aurait été cédé, avant l'achèvement de la totalité des travaux de construction, sans en avoir préalablement avisé la Ville de Quéven, ou toute autre personne morale qui se substituerait à elle, par courrier recommandé avec accusé de réception.

Il est cependant autorisé à revendre le terrain à un organisme de crédit-bail à condition que celui-ci consente le crédit-bail au profit de l'«acquéreur» lui-même, et pour l'usage ou l'activité défini conformément à l'article 6 du présent cahier des charges.

A défaut d'accord, tant sur l'activité du nouvel acquéreur que sur le prix de vente consenti à ce nouvel acquéreur, la Ville de Quéven, ou toute autre personne morale qui s'y substituerait, pourra exiger :

- Soit que le terrain lui soit rétrocédé selon les modalités de rétrocession ci-dessous exposées :

Si la rétrocession intervient avant le commencement des travaux, le prix de rachat sera égal au prix de cession hors taxes ; les frais étant supportés par l'Acquéreur défaillant.

Si la rétrocession intervient après le commencement des travaux, le prix de rachat sera égal au prix de cession hors taxes, augmenté d'une somme équivalente au montant de la plus-value apportée aux terrains du fait des travaux réalisés par l'Acquéreur défaillant. Cette plus-value sera déterminée par voie d'expertise contradictoire, sans qu'elle puisse dépasser la valeur des matériaux et le coût de la main-d'œuvre utilisés. L'expert de la Ville de Quéven ou de la personne morale qui s'y substituerait est l'Administration des Domaines ; celui de l'acquéreur défaillant pouvant, s'il ne pourvoit pas à sa désignation, être désigné par le tribunal de Grande Instance de Lorient. En cas de désaccord entre les experts ainsi nommés, ceux-ci auront la faculté de s'adjoindre un tiers expert pour le départager. Tous les frais relatifs à la rétrocession seront à la charge de l'acquéreur défaillant.

- Soit que le terrain soit vendu à un acquéreur agréé ou désigné par elle.

La Ville de Quéven, ou toute autre personne morale qui s'y substituerait dispose d'un délai de trois mois à compter de la réception du courrier l'informant de la mise en vente du terrain, pour notifier sa décision à l'acquéreur défaillant.

→ ARTICLE 22 –2 Revente et location des bâtiments

La revente ou la location des bâtiments édifiés sur le terrain cédé à l'«acquéreur» doit impérativement être consentie pour une activité conforme à la destination des lots prévus par l'article 6 du présent cahier des charges.

→ ARTICLE 22 –3 Partage

Tout morcellement, qu'elle qu'en soit la cause, du terrain cédé est interdit, sauf autorisation spéciale et expresse accordée par la Ville de Quéven ou toute autre personne morale qui se substituerait à elle.

Les clauses relatives à la vente des terrains, la revente ou la location des bâtiments, et au partage, devront être reproduites dans tout acte concernant l'immeuble objet des présentes, par voie de reprise littérale ou de simple annexion à l'acte..

Tout regroupement de plusieurs terrains est interdit

ARTICLE 23 – Nullité

Les actes de vente ou location qui seraient passés par les bénéficiaires en méconnaissance des dispositions du présent cahier des charges ou du règlement du PLU de la commune seront nuls et sans effet.

CHAPITRE 5: RELATIONS PARTICULIÈRES ENTRE LA COMMUNE

ARTICLE 24 – Protection des éléments de la ZAC pendant la construction

L'acquéreur s'oblige à respecter les dispositions suivantes pendant la période de construction afin de sauvegarder les équipements de la ZAC :

- Avant tout commencement des travaux de construction, l'acquéreur ou son mandataire devra effectuer un repérage des bornes limitant le lot acquis et vérifier si leur emplacement correspond aux cotes figurant sur le plan qui leur aura été remis par le vendeur.
- Procéder en temps opportun aux repérages des différents réseaux (eau potable, électricité, téléphone, assainissement).
- Interdire aux différents entrepreneurs le stockage de tous matériaux sur palette ou en vrac sur l'emprise des chaussées, trottoirs, espaces verts et la manipulation du béton sur l'emprise de la chaussée.
- Protéger par tous les moyens les bordures de trottoirs pour permettre le passage des engins de chantier et de tous les véhicules lourds.
- Prendre toutes précautions pour renforcer l'emplacement des stabilisateurs d'engins de levage, que ce soit sur la chaussée, les bordures de trottoirs ou les trottoirs.
- Interdire aux véhicules de fort tonnage de rouler et de franchir les trottoirs sans prendre de précautions, au risque de causer de graves dommages aux réseaux souterrains.

La vérification de l'état des lieux sera effectuée par le professionnel chargé de la surveillance des travaux de la ZAC après réception par la Mairie de la déclaration d'achèvement de travaux de construction.

L'état des lieux sera notifié à l'acquéreur par lettre recommandée avec accusé de réception. L'acquéreur disposera d'un délai d'un mois à compter de la réception de cette lettre pour faire effectuer à ses frais les réparations signalées. A défaut, le vendeur fera procéder aux réparations aux frais exclusifs de l'acquéreur.

Le stockage des matériaux nécessaires aux travaux de construction ainsi que des gravats et divers détritux devra impérativement être effectué sur le lot acquis et non sur les lots contigus ou les parties communes.

L'acquéreur devra imposer cette règle aux différents intervenants dans l'opération de construction.

En cas de non-respect de cette règle, l'acquéreur sera seul responsable vis-à-vis du vendeur du nettoyage des lots voisins et des parties communes.

A défaut d'exécution de cette obligation par l'acquéreur dans le mois suivant la réception de la mise en demeure qui lui sera faite par le vendeur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le vendeur fera procéder au nettoyage par une entreprise spécialisée, aux frais exclusifs de l'acquéreur.

ARTICLE 25 – Modification du présent cahier des charges

Les modifications éventuelles au présent cahier des charges auront lieu conformément à la loi, notamment l'article L 311-6 du code de l'urbanisme.

CHAPITRE 6: PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES ET RÈGLE

Les règles particulières liées à la Tranche 2 – Phase 1 de la ZAC de Croizamus viennent en complément du règlement du PLU de Quéven, zone 1AUa et de l'OAP afférente.

La ZAC s'inscrit dans une volonté de respect du site et de sa topographie, avec la préservation et la réhabilitation de grands espaces naturels destinés aux habitants (espaces de promenade, mise en valeur de la voie verte, espaces de jeux communs, ...). La prise en compte du contexte paysager et la réinterprétation des hameaux quévenois ont déterminé les principes d'aménagement du quartier.

Le respect des orientations décrites dans le présent CCCT (cahier des charges de cession des terrains) doit présider à la conception des projets de chaque acquéreur.

ARTICLE 26 – Permis de construire

Avant d'être déposée pour instruction auprès de la ville de Quéven, la demande de permis de construire devra porter mention du visa architectural, en phase avant-projet lequel devra être déposé auprès du service urbanisme de la Mairie de Quéven.

Le permis de construire peut être refusé si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lots avoisinants, au paysage et à l'aménagement général de la ZAC de Croizamus.

ARTICLE 27 – Prescriptions architecturales**1-Matériaux**

Une attention particulière sera apportée à la qualité des revêtements extérieurs et des bardages.

Les matériaux (parpaing de ciment, briques creuses, carreaux de plâtres,..... fabriqués en vue d'être recouverts) ne peuvent être employés à nu.

Les façades doivent présenter une unité d'aspect et de mise en œuvre des matériaux sur toute leur longueur.

Les annexes* seront édifiées avec le même type de matériau que le bâtiment principal de manière à être en harmonie avec le volume principal et les bâtiments mitoyens.

Les matériaux utilisés devront être sélectionnés avant tout pour leur caractère pérenne, leur durabilité afin de conserver dans le temps un aspect satisfaisant.

Les toitures pentues :

Les matériaux autorisés pour les toitures pentues donc visibles, sans acrotère, sont :

- l'ardoise naturelle
- le zinc
- le cuivre...

L'ardoise de synthèse et le bac acier sont proscrits

Les toitures terrasses et à faible pente :

Les toitures à faible pente de type bac acier (inférieure ou égale à 10%) et les toits terrasse seront dissimulés par un acrotère. Les faibles pentes pourront être visibles (non dissimulées par acrotère) si elles sont réalisées en zinc.

Les toitures végétalisées sont autorisées .

Pour les gouttières et descentes d'eaux pluviales, le PVC est proscrit.

**définition annexe = une annexe est une construction (ou volume) secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de cette construction. Elle est détachée de la construction principale (sauf lien par un auvent, porche...). Elle doit être implantée sur la même unité foncière que la construction principale et selon un éloignement restreint de celle-ci afin de marquer un lien d'usage.*

2- Panneaux solaires et éléments techniques

La pose de panneaux solaires est autorisée en couverture ou en façade sous réserve qu'ils soient traités comme des éléments architecturaux à part entière et qu'ils soient parfaitement intégrés à la toiture et au bâtiment.

Les éléments techniques, de type groupe de ventilation, pompe à chaleur seront obligatoirement intégrés dans le traitement du projet – habillés ou masqués, et invisibles depuis l'espace public.

3- Couleurs

Les teintes des façades répondent au projet architectural. Elles doivent souligner les assemblages de volumes distinguant par exemple le volume principal et les volumes secondaires, ou dans un registre plus traditionnel, révéler la composition de la maison (sous bassement, fond de façade, modénatures et encadrements de baies, ...)

Les teintes seront choisies dans un souci d'harmonie avec les matériaux mis en œuvre en toiture et la teinte des menuiseries. Trois teintes maximum par projet sont acceptées avec une teinte «forte» maximum.

Les façades arrières et latérales de chaque bâtiment seront traitées en harmonie avec la façade principale.

4- Aspect général

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement construit du quartier.

La qualité recherchée vise l'implantation des constructions, les volumes, y compris la forme de la toiture et les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux ainsi que les abords de la construction à l'intérieur du lot (clôtures, aménagement paysager...).

Les parties de bâtiments (y compris les pignons) implantées en limite d'espaces communs ou dans la bande des 3.00 mètres devront être traitées comme des façades à part entière.

Des ouvertures significatives devront être prévues en rez-de-chaussée, avec un minimum de 1.5 m² de surfaces vitrées quel que soit le nombre d'ouvertures créées.

ARTICLE 28 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Pour tous les lots, exceptés les lots 33 et 34, le volume principal et/ou les volumes couverts dédiés au stationnement doivent être implantés dans une bande de 0 à 6 m par rapport aux entrées de lot.

ARTICLE 29 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Pour les lots 2 à 8, la bande des 5 m depuis le fond de parcelle est inconstructible sauf pour l'installation d'abri de jardin.

Abri de jardin:

Ils peuvent être implantés soit en limite séparative, soit à une distance de 1.50 mètre de celle-ci. En cas d'implantation en retrait de la limite séparative, une haie végétale devra être prévue entre la construction et la limite séparative.

ARTICLE 30 – Hauteur maximale des constructions

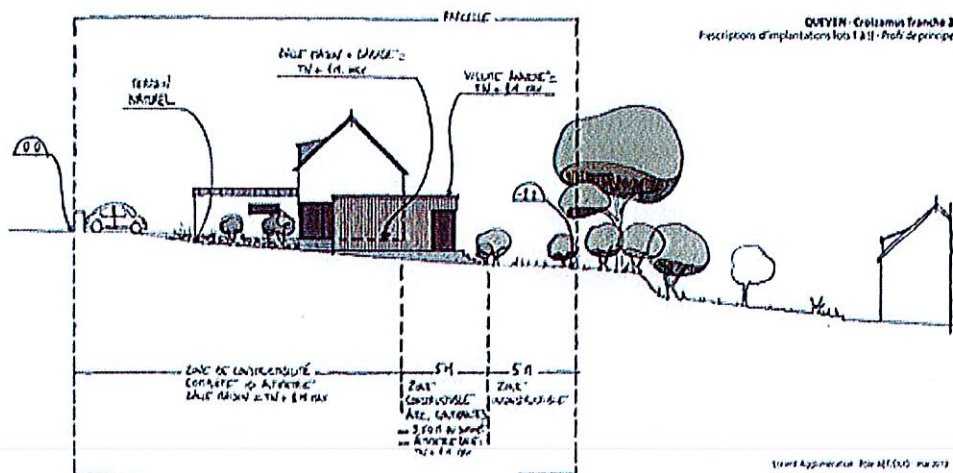
- Pour tous les lots exceptés les lots 33, 34 :

La hauteur maximale est limitée à 11 mètres au faîtage pour les toitures à deux pentes symétriques à 40° minimum et 4 mètres au sommet pour les autres toitures (toitures monopentes, terrasses, éléments de liaison).

- Pour les lots 2 à 8:

Dans la bande de terrain comprise entre 5 et 10 mètres du fond de parcelle, la hauteur maximale au sommet est limitée à 3.5 m.

L'altimétrie du niveau fini de la construction (dalle maison + garage) ne peut dépasser de plus d'1m celle du terrain naturel.



- Pour les lots 28 à 32, dans la bande de terrain comprise entre 0 et 5 mètres du fond de parcelle, la hauteur maximale au sommet est limitée à 3.5 m.
- Abri de jardin:
Les abris de jardin ne doivent pas dépasser 3m de hauteur totale et 15m² d'emprise au sol

ARTICLE 31 – Accès et voirie

La desserte des lots est assurée par les voies internes de l'îlot F..

Les accès aux lots obligatoires sont indiqués au plan de composition

Les aménagements liés aux accès à l'intérieur de la parcelle devront prendre en compte la cote altimétrique définie sur la fiche de lot

Ils devront être non clos et auront une largeur de 6 m.

ARTICLE 32 – Réalisation d'aires de stationnement

2 places de stationnement extérieures devront être aménagées sur chaque lot l'une à côté de l'autre.

ARTICLE 33 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords, des clôtures**1. Clôtures****→ Les clôtures en limite d'entrée de tous les lots:**

Elles seront réalisées par la commune lors des travaux de finition de voirie. Elles seront constituées d'un mur maçonné enduit d'une hauteur d'environ 0,80 m.

Toute modification de la couleur de l'enduit est interdite.

Tout dispositif supplémentaire surmontant ce mur est formellement interdit.

Le mur pourra éventuellement être doublé d'une haie d'une hauteur maximale de 1,5 m, elle-même doublée d'un grillage noyé dans la végétation ou à l'intérieur de la propriété d'une hauteur maximale de 1 m.

→ Les clôtures des lots 15 (limite Sud et Est), 14 (limite Sud et Ouest), 28 (limite Nord), 29 (limite Nord):

Les clôtures seront constituées de muret en pierre d'une hauteur de 1 m et réalisées par la commune.

Le muret en pierre reste propriété de la commune.

Tout dispositif supplémentaire surmontant ce mur est formellement interdit.

Le mur pourra éventuellement être doublé d'une haie d'une hauteur maximale de 1,5 m, elle-même doublée d'un grillage noyé dans la végétation ou à l'intérieur de la propriété d'une hauteur maximale de 1 m.

→ Les clôtures en limite de voies et d'emprise publique:**- limite Sud des lots 11 à 13 et limite Ouest du lot 2:**

Elles seront constituées d'un mur maçonné enduit d'une hauteur d'environ 0,80 m et réalisées par la commune.

Tout dispositif supplémentaire surmontant ce mur est formellement interdit.

Le mur pourra éventuellement être doublé d'une haie d'une hauteur maximale de 1,5 m, elle-même doublée d'un grillage noyé dans la végétation ou à l'intérieur de la propriété d'une hauteur maximale de 1 m.

- limite Ouest des lots 1, 19, 18, 17, 16, 15, 28:

- haies et/ou talus plantés
- une partie maçonnée limitée à 1,20 m
- une partie non maçonnée surmontant ou non une partie maçonnée sous réserve que la hauteur totale n'excède pas 1,80 m

→ Les clôtures en limite de la voie verte : limite Est des lots 8, 9, 10, 11 et 32

- haie végétale d'une hauteur de 1,5 m doublée ou non d'un grillage noyé dans la végétation ou posé à l'intérieur de la propriété et dont la hauteur n'excèdera pas 1,5 m
- les portillons sont autorisés en limite de cheminement piéton

→ Sur les limites séparatives et les limites de chemin piéton:

- haies et/ou talus plantés
- une partie maçonnée limitée à 1,20 m
- une partie non maçonnée surmontant ou non une partie maçonnée sous réserve que la hauteur totale n'excède pas 1,80 m

La réalisation de clôture doit être conçue dans le cadre du projet global de l'opération d'aménagement et de construction.

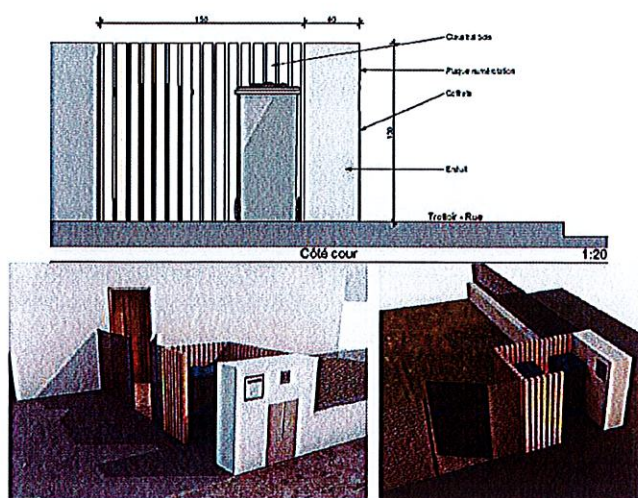
Les clôtures en limite de chemin piéton réalisées par l'acquéreur du lot le seront après la pose des bordures par la commune. Sont concernés les lots 8, 9, 10, 11, 18 et 19.

Les types de clôtures suivants sont interdits : PVC, bâche, toile ou film plastique, brande et brise-vue, plaques de béton ajourées ou non, parpaings non enduits et non peints, palplanches, matériaux provisoires ou d'aspect précaire.

La hauteur de la clôture est mesurée en tout point.

2. Réalisation d'aires de stockage pour les containers

Une aire de stockage pour les containers sera réalisée par la commune sur chaque lot. Il appartient à chaque acquéreur d'entretenir cet espace et de le conserver.



ARTICLE 34– Superficie minimale des terrains

Les surfaces et formes de terrains sont celles indiquées au plan de composition.

Les surfaces indiquées sont des surfaces "projet" susceptibles d'être ajustées au moment du bornage définitif.

ARTICLE 35 – Possibilité maximale d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol, cependant, la surface de plancher maximale est définie à 80 % de la surface du terrain, selon le tableau suivant:

LOT	SURFACE TERRAIN (m2)	SURFACE PLANCHER MAX (80%)	LOT	SURFACE TERRAIN (m2)	SURFACE PLANCHER MAX (80%)
1	500	400	18	368	294
2	509	407	19	487	389
3	482	385	20	353	282
4	469	375	21	367	293
5	490	392	22	378	302
6	465	372	23	360	288
7	477	381	24	344	275
8	507	405	25	300	240
9	404	323	26	339	271
10	357	285	27	255	204
11	385	308	28	400	320
12	412	329	29	467	373
13	465	372	30	440	352
14	383	306	31	425	361
15	328	262	32	426	340
16	338	270	33	1511	x
17	374	299	34	3370	x