

**CONDITIONS GENERALES DES VENTES DE TERRAINS ET D'UTILISATION
DES SOLS
(CGVTUS)**

dans les opérations publiques d'aménagement

SOMMAIRE

PREAMBULE	3
ARTICLE 1 - DISPOSITIONS GENERALES	3
ARTICLE 2 - DIVISION DES TERRAINS	4
ARTICLE 3 - OPPOSABILITÉ AUX DEMANDES D'AUTORISATION D'URBANISME	4
TITRE 1 - Prescriptions imposées aux acquéreurs et aux utilisateurs des terrains	5
ARTICLE 4 - OBJET DE LA CESSION.....	5
ARTICLE 5 - DELAIS D'EXECUTION.....	5
ARTICLE 6 - PROLONGATION EVENTUELLE DES DELAIS	5
ARTICLE 7 - SANCTIONS À L'EGARD DES ACQUEREURS	5
1) <i>Dommages et intérêts (cas particuliers)</i>	5
2) <i>Résolution de la vente</i>	6
ARTICLE 8 - VENTE, LOCATION, MORCELLEMENT DES TERRAINS CEDES OU LOUES	7
ARTICLE 9 - OBLIGATIONS DE MAINTENIR L'AFFECTATION PREVUE APRES REALISATION DES TRAVAUX.....	7
ARTICLE 10 – NULLITE	7
TITRE 2 - Obligations réciproques de l'aménageur et de l'acquéreur	9
CHAPITRE I	9
ARTICLE 11 - RESPECT DU GUIDE D'AMÉNAGEMENT DES ESPACES PUBLICS	9
1) <i>Établissement des projets - Coordination des travaux</i>	9
2) <i>Entretien</i>	9
3) <i>Document de gestion</i>	10
CHAPITRE II	11
ARTICLE 12 - INFORMATION DU PUBLIC	11
ARTICLE 13 - MODÉLISATION ET MISSIONS TOPOGRAPHIQUES	11
ARTICLE 14 - MONTAGE DE L'OPERATION IMMOBILIERE ET INFORMATION DE L'AMENAGEUR	12
ARTICLE 15 - URBANISME / ARCHITECTURE / ENVIRONNEMENT / HABITAT	12
1) <i>Architecture, Urbanisme, Paysage, Environnement et Énergie Bas Carbone</i>	12
2) <i>Prescriptions énergétiques et environnementales : Application du Référentiel Énergie Bas Carbone Ville de Rennes / Rennes Métropole et certifications</i>	14
3) <i>Produits habitat – conditions particulières</i>	14
4) <i>Logement Favorable au vieillissement</i>	15
5) <i>Locaux annexes</i>	15
6) <i>Clôtures</i>	15
7) <i>Collecte des déchets</i>	16
ARTICLE 16 - BIODIVERSITE ET PATRIMOINE VEGETAL.....	16
ARTICLE 17 – AMÉNAGEMENT DES ESPACES EXTÉRIEURS	17
ARTICLE 18 - DESSERTE DES TERRAINS CEDES OU LOUES	17
ARTICLE 19 - DÉPOLLUTION DES SOLS	18
ARTICLE 20 - BRANCHEMENTS ET CANALISATIONS	19
ARTICLE 21 - LOCAUX POUR ELECTRICITE, GAZ, VIDEO-COMMUNICATION, SOUS-REPARTITION TÉLÉCOMMUNICATIONS.....	20
ARTICLE 22 - ENERGIE	21
ARTICLE 23 - RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES	23
ARTICLE 24 - SECOURS ET DÉFENSE EXTÉRIEURE CONTRE L'INCENDIE	23
ARTICLE 25 - COORDINATION DES TRAVAUX	24
ARTICLE 26 - EXECUTION DES TRAVAUX PAR LES ENTREPRENEURS DE L'ACQUEREUR	24
TITRE 3 - Servitudes de droit privé	25
ARTICLE 27 - ENTRETIEN DES ESPACES LIBRES PRIVATIFS	25
ARTICLE 28 - ESPACES LIBRES PRIVATIFS NON CLOS - SERVITUDES	25
ARTICLE 29 - TENUE GENERALE	26
ARTICLE 30 - ASSOCIATION SYNDICALE.....	26

ARTICLE 31 - ASSURANCES	27
ARTICLE 32 - LITIGES - SUBROGATION	27

Pièce annexe : Cahier des prescriptions techniques et des limites de prestations

PREAMBULE

ARTICLE 1 - DISPOSITIONS GENERALES

Le présent document a été approuvé par délibération du Conseil Municipal n°11 du 22 janvier 2024. Il s'applique aux ventes de terrains réalisées par la Ville de Rennes, agissant en tant qu'aménageur pour les opérations conduites en régie, ou par ses concessionnaires dans les opérations d'aménagement concédées. Il s'applique également à l'utilisation des sols dans ces opérations.

Les prescriptions du présent document (CGVTUS) seront insérées intégralement 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 et ce jusqu'à la suppression de la ZAC. Néanmoins, les règles et servitudes du titre 3, qui seront précisés dans les actes, perdureront au-delà de la ZAC.

Par mesure de simplification et pour la clarté du texte, on désignera sous le vocable "d'acquéreurs" les preneurs assujettis au présent document qu'ils soient propriétaires, cessionnaires, locataires, bénéficiaires d'apports, copartageants, acquéreurs, concessionnaires d'usage, preneurs à bail à construction ou bail réel et solidaire (BRS) etc.

D'autre part, on désignera sous le vocable général "acte de cession" tout acte transférant la propriété d'un terrain ou immeuble situé dans le périmètre d'application du présent document 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 des dits biens, que ce soit un bail à construction, une concession immobilière, un bail emphytéotique, etc.

Par ailleurs, il est rappelé que le prix de cession ou de location du terrain est fixé par l'aménageur. Ce prix figurera dans l'acte de cession ou de location.

Il pourra être dérogé à certaines dispositions des conditions générales de vente objets du présent document. Dans ce cas, la fiche de lot décrite à l'article 15 du présent document précisera les dérogations autorisées.

Le présent document se divise en trois titres :

Le titre 1 : prescriptions imposées aux acquéreurs et aux utilisateurs des terrains

Il détermine les prescriptions imposées aux acquéreurs et aux utilisateurs des terrains afin de veiller au respect de l'utilité publique ; il précise notamment le but de la cession, les conditions dans lesquelles elle est consentie, les conditions dans lesquelles elle est résolue en cas d'inexécution de ces prescriptions.

Ce titre est constitué par des dispositions de caractère mixte, c'est-à-dire à la fois contractuelles entre l'aménageur et le contractant et réglementaires.

Il comporte notamment les clauses types prévues aux articles L.411-1 et suivants et R.411-1 et suivants du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique et aux annexes 1 à 5 du même code.

Le titre 2 : obligations réciproques de l'aménageur et de l'acquéreur

Il définit les droits et obligations réciproques de l'aménageur et de l'acquéreur pendant la durée des travaux d'aménagement de la zone et de construction des bâtiments ; il fixe notamment les prescriptions techniques, urbanistiques, architecturales et environnementales imposées à l'acquéreur, outre la réglementation (PLUi ...).

Il est constitué par les dispositions purement contractuelles entre l'aménageur et l'acquéreur ; ces dispositions ne contiennent aucune stipulation pour autrui et ne peuvent en conséquence ni être opposées à d'autres contractants ou à tout tiers en général, ni être invoquées par eux sauf mention particulière.

Des dispositions particulières pourront être retenues, dans la mesure où elles sont expressément convenues et contractualisées.

Le titre 3 : servitudes de droit privé

Il fixe les règles et servitudes de droit privé imposées aux cessionnaires ou aux locataires, à leurs héritiers ou ayants cause à quelques titres que ce soit.

Il détermine notamment les conditions de la gestion des biens communs et ouvrages collectifs.

Ce titre 3 s'impose à tous les propriétaires anciens ou nouveaux et plus généralement à tous les utilisateurs de terrains ou de constructions ainsi qu'à leurs héritiers ou ayants cause à quelque titre que ce soit et ce sans limitation de durée. Chacun de ces assujettis aura le droit de se prévaloir des dispositions de ce titre 3 à l'encontre des autres assujettis.

ARTICLE 2 - DIVISION DES TERRAINS

Les terrains ou volumes concernés par la présente cession résulteront d'une division entre :

- d'une part, les terrains ou volumes destinés à être incorporés à la voirie ou aux espaces libres publics ;
- d'autre part, ceux destinés à être cédés ou loués aux acquéreurs publics ou privés désignés ci-après par le terme "acquéreurs".

En cas de division en volume, une ou plusieurs conventions seront établies pour préciser les responsabilités et les limites d'intervention entre l'acquéreur et la collectivité propriétaire des espaces publics.

Conformément à l'article R.442.1 du code de l'urbanisme, les divisions réalisées par l'aménageur de Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) ne sont pas soumises au régime du lotissement.

ARTICLE 3 - OPPOSABILITÉ AUX DEMANDES D'AUTORISATION D'URBANISME

Conformément à l'article L.311-6 du code de l'urbanisme, les cessions ou concessions d'usage de terrains à l'intérieur des ZAC 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 ainsi que, le cas échéant, la densité minimale de constructions qui s'applique à chaque secteur et définie par le règlement du PLUi en application de l'article L.151-27. Ce cahier des charges peut, en outre, fixer des prescriptions techniques, urbanistiques, architecturales et environnementale, imposées pour la durée de réalisation de la zone.

Dans ses ZAC, les cahiers des charges de cession des terrains seront établis par la Ville de Rennes. Ils comprendront à minima le nombre de mètres carrés de surface de plancher dont la construction est autorisée sur la parcelle cédée ainsi que, le cas échéant, la densité minimale de constructions qui s'applique à chaque secteur et définie par le règlement du PLUi en application de l'article L.151-27. Ils seront approuvés par le/la maire pour chaque cession ou concession d'usage de terrains. Ils feront l'objet de mesures de publicité définies par décret, et ses dispositions seront opposables aux demandes d'autorisation d'urbanisme.

Le présent document (CGVTUS) et les fiches de lots comportent les prescriptions et recommandations techniques, urbanistiques, architecturales et environnementale du(es) terrain(s). Ils pourront être annexés aux cahiers des charges de cession des terrains.

Comme pour le cahier des charges, le présent document (CGVTUS) deviendra caduc à la date de la suppression des zones, hormis en ce qui concerne le titre 3 consacré aux règles et servitudes de droit privé.

En lotissement, le présent document n'est jamais opposable aux demandes d'autorisation d'urbanisme. Si nécessaire, pour le dépôt du permis de construire, l'aménageur transmettra à l'acquéreur, après la validation des dossiers projet et complémentaire :

- Un certificat attestant l'achèvement des équipements desservant le lot, conformément à l'article R442-18 du code de l'urbanisme ;
- Une attestation de subdivision, conformément à l'article R442-21 du code de l'urbanisme. Elle mentionnera également la surface de plancher maximale autorisée sur le lot.

TITRE 1

ARTICLE 4 - OBJET DE LA CESSION

La présente cession est consentie en vue de la réalisation d'un programme de bâtiments qui sera défini dans l'acte de cession ou de location.

Les articles suivants complètent, le cas échéant, les dispositions du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi), du règlement de voirie métropolitain, du règlement du service public d'assainissement collectif et non collectif en vigueur, du guide d'aménagement des espaces publics, du référentiel énergie bas carbone et autres règlements en vigueur.

ARTICLE 5 - DELAIS D'EXECUTION

L'acquéreur s'engage à :

- 1) Commencer sans délai les études des constructions sur le terrain qui lui est cédé.
- 2) Déposer sa demande de permis de construire (ou autres autorisations d'urbanisme) dans un délai maximum de **6 (six)** mois à compter de la signature du compromis de vente.
Engager les travaux de construction dans un délai de **12 (douze)** mois à compter de la délivrance du permis de construire (ou autres autorisations d'urbanisme) purgé de tout recours et de possibilité de retrait administratif.
- 3) Avoir réalisé les constructions dans un délai de **36 (trente-six)** mois à compter de la délivrance du permis de construire purgé de tout recours et retrait administratif. L'exécution de cette obligation sera considérée comme remplie par la présentation d'une déclaration d'achèvement de travaux et de conformité (DAACT).

Des délais différents pourront être stipulés dans le compromis de vente ou l'acte de cession ou de location. L'aménageur pourra, de même, accorder des dérogations dans des cas exceptionnels et justifiés. En amont, pour les opérations concédées, l'aménageur sollicitera la Ville de Rennes, par courrier simple, afin d'obtenir son accord.

ARTICLE 6 - PROLONGATION EVENTUELLE DES DELAIS

Les délais stipulés à l'article 5 pourront être prolongés, notamment suite à un cas de force majeure, d'une durée égale à celle durant laquelle l'acquéreur a été dans l'impossibilité de réaliser ses obligations. La preuve de la force majeure (ou autre motif) et de la durée de l'empêchement sera à la charge de l'acquéreur. Cette prolongation sera décidée par arrêté municipal.

ARTICLE 7 - SANCTIONS À L'EGARD DES ACQUEREURS

En cas d'inobservation des obligations mises à la charge de l'acquéreur par le présent document, l'acte de vente ou leurs annexes, l'aménageur pourra, selon la nature du manquement commis et à son choix, réclamer des dommages et intérêts pour le préjudice qui lui est causé, exiger le remboursement de tous les frais supplémentaires qu'il aura été conduit à engager, ou prononcer la résolution de la vente selon les conditions du paragraphe 2) ci-dessous.

1) Dommages et intérêts (cas particuliers)

Si l'acquéreur n'a pas respecté les délais prévus à l'article 5, l'aménageur pourra le mettre en demeure de satisfaire à ses obligations dans un délai de **1 (un)** mois, en ce qui concerne les délais du paragraphe 1 et 2 et, dans un délai de **3 (trois)** mois, en ce qui concerne celui du paragraphe 3.

Si, passés ces délais, l'acquéreur n'a pas donné suite aux prescriptions de cette mise en demeure, l'aménageur aura droit au versement par l'acquéreur d'une indemnité dont le montant est fixé à 1/1000e du prix de cession hors taxes par jour de retard, avec maximum de 10/100e.

Lorsque le montant de l'indemnité due pour le retard aura atteint 10 %, l'aménageur pourra exiger de l'acquéreur la résolution du contrat dans les conditions prévues au paragraphe 2 ci-après.

Si l'acquéreur n'a pas respecté l'obligation de suivre les dispositions constructives de 3ème Famille B pour tout immeuble d'habitation de 3ème Famille (Article 24) ou s'il apparaît que l'immeuble présente des non-conformités dans son secours et sa défense incendie vis-à-vis des réglementations opposables, l'acquéreur aura à sa charge l'ensemble des coûts des actions et travaux nécessités pour la mise en conformité ou sécurité de son immeuble.

2) Résolution de la vente

La cession pourra être résolue sur demande de l'aménageur notifiée par acte d'huissier, après mise en demeure préalable, en cas d'observation d'un des délais fixés ou de manquement à l'une des obligations du présent document, de l'acte de vente ou de leurs annexes.

Dans ce cas, l'acquéreur aura droit à une indemnité de résolution qui sera calculée ainsi :

- Si la résolution intervient avant le commencement de tous travaux, l'indemnité sera égale au prix de cession, déduction faite du préjudice subi par l'aménageur qui ne pourra être inférieure à 10 (dix) % dudit prix de cession.

- Si la résolution intervient après le commencement des travaux, l'aménageur ne sera en aucun cas dans l'obligation de rembourser à l'acquéreur défaillant le montant des travaux réalisés ; en cas de réalisation des constructions par tranches, la résolution de la vente pourra ne porter au choix de l'aménageur, que sur les parties du terrain non utilisées dans les délais fixés. En tout état de cause, l'aménageur pourra :

. Soit verser une indemnité calculée dans les conditions définies ci-dessus, augmentée d'une somme égale au montant de la plus-value apportée aux terrains par les travaux régulièrement réalisés (sans que cette somme puisse dépasser la valeur des matériaux et le prix de la main-d'œuvre utilisée) ; le cas échéant, l'indemnité sera diminuée de la moins-value due aux travaux exécutés.

La plus-value ou la moins-value sera fixée par voie d'expertise contradictoire ; en cas de désaccord entre les experts, un tiers arbitre sera désigné par le Président du Tribunal de Grande Instance du lieu de l'immeuble à la requête du plus diligent des experts ou des parties.

Tous les frais de justice seront à la charge de l'acquéreur.

. Soit demander la remise du terrain en tout ou en partie, dans son état primitif, ce qui entraînera la démolition partielle ou totale des ouvrages et bâtiments réalisés, ou en cours de réalisation.

À défaut d'exécution par l'acquéreur dans le délai qui lui sera fixé par l'aménageur, celui-ci fera procéder à la remise en état des terrains, la dépense en résultant venant en déduction de l'indemnité de résolution calculée dans les conditions définies ci-dessus au point 2.

. Soit autoriser l'acquéreur qui se rendrait acheteur du terrain repris par l'aménageur, à se substituer à l'acquéreur défaillant pour terminer les travaux aux conditions qui lui seront déterminées.

L'aménageur renoncera expressément à cette faculté de résolution de la vente lorsque l'acquéreur lui aura remis copie de la Garantie Financière d'Achèvement concernant les constructions à édifier sur le terrain qui lui est cédé.

3) Résiliation de l'acte de location :

En cas de location, les conditions de résiliation seront fixées dans l'acte de location.

4) Disposition diverses :

Tous les frais seront à la charge de l'acquéreur. Les privilèges et hypothèques ayant grevé l'immeuble ou le bail du chef du cessionnaire défaillant seront reportés sur l'indemnité de résolution ou de résiliation dans les conditions fixées par l'article L.411-4 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

ARTICLE 8 - VENTE, LOCATION, MORCELLEMENT DES TERRAINS CEDES OU LOUES

Les terrains ou les baux ne pourront être cédés par l'acquéreur qu'après réalisation des constructions prévues.

Toutefois, l'acquéreur pourra procéder à la cession globale des terrains ou à la cession du bail, si une partie des constructions a déjà été effectuée, à la vente globale de la partie des terrains non encore utilisée ou à la cession partielle du bail, à charge pour le bénéficiaire de la cession de réaliser ou d'achever les travaux de construction. Avant toute cession, l'acquéreur devra aviser l'aménageur au moins quatre mois à l'avance de ses intentions.

L'aménageur pourra, jusqu'à l'expiration de ce délai, exiger que les terrains lui soient rétrocédés ou soient cédés à un acquéreur désigné ou agréé par lui, ou, le cas échéant, que le bail soit résilié ou ne soit cédé qu'à un cessionnaire agréé par lui.

En cas de rétrocession, le prix de rétrocession sera calculé dans les conditions prévues pour l'indemnité de résolution, sans qu'il y ait lieu à une réduction de 10 (dix) %. En cas de vente à un acquéreur désigné ou agréé par l'aménageur de la totalité des terrains, ou d'une partie non encore entièrement construite, l'aménageur pourra exiger que le prix de vente soit fixé dans les mêmes conditions. En cas de cession de bail, le prix de cession ne pourra être supérieur au montant des loyers déjà versés à l'aménageur.

L'acquéreur est cependant autorisé à céder le terrain à un organisme de crédit-bail, à la condition expresse que celui-ci consente le crédit-bail au profit de l'acquéreur lui-même.

Aucune location des terrains cédés ne pourra être consentie par l'acquéreur tant qu'ils n'auront pas reçu l'affectation prévue. Toutefois, l'acquéreur aura la possibilité de consentir des contrats de crédit-bail immobilier à la condition que le locataire ait reçu l'agrément préalable de l'aménageur.

Les dispositions du présent article ne sont applicables ni en cas de mise en copropriété des locaux dans les termes de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, ni en cas de vente d'immeubles à construire.

En cas de cessions successives, les acquéreurs successifs seront tenus par les dispositions du présent article.

Tout morcellement ultérieur sera soumis à la réglementation en vigueur.

ARTICLE 9 - OBLIGATIONS DE MAINTENIR L'AFFECTATION PREVUE APRES REALISATION DES TRAVAUX

Les locaux affectés aux logements devront exclusivement être utilisés à titre d'habitation par leurs occupants.

Cependant, en cas de nécessité, une demande de changement d'affectation pourra être soumise à l'agrément de l'aménageur ou du préfet le cas échéant, qui pourront la refuser.

ARTICLE 10 – NULLITE

Les actes de vente, de partage, de location ou de concession d'usage, etc. qui seraient consentis par l'acquéreur ou ses ayants cause en méconnaissance des interdictions, restrictions ou obligations stipulées dans le titre 1er du présent document, seraient nuls et de nul effet, conformément aux dispositions de l'article L.411-3 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

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

TITRE 2

CHAPITRE I

TERRAINS ET OUVRAGES SUSCEPTIBLES D'ETRE INCORPORES AU DOMAINE PUBLIC DES COLLECTIVITES

Par application de la loi de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles (MAPTAM) du 27 janvier 2014, Rennes Métropole a pris le statut de Métropole et est notamment devenue compétente en matière de voirie, d'assainissement et d'éclairage public.

Depuis le 1er janvier 2015, Rennes Métropole exerce ainsi la compétence assainissement collectif et non collectif sur le territoire des 43 communes de la Métropole, dont la Ville de Rennes.

Depuis le 1er janvier 2017, après une phase transitoire de deux années au cours de laquelle les communes ont assuré la continuité du service public par conventions de mandat, Rennes Métropole exerce également les compétences voirie et éclairage public.

La Ville de Rennes a notamment conservé sa compétence en matière d'espaces verts.

C'est ainsi que, dans l'article qui suit, le terme "collectivités" désigne la Ville de Rennes et Rennes Métropole, en fonction de leurs compétences.

ARTICLE 11 - RESPECT DU GUIDE D'AMÉNAGEMENT DES ESPACES PUBLICS

Suivant leurs compétences, l'acquéreur pourra proposer aux collectivités de leur remettre gratuitement des espaces et ouvrages réalisés par lui, qui auraient alors vocation à intégrer le domaine public de ces collectivités. Dans ce cas, les modalités de la remise du ou des ouvrages aux collectivités seront définies par convention. Ces ouvrages devront impérativement se conformer au guide d'aménagement des espaces publics de Rennes Métropole en vigueur à la date de la remise. Ce document est disponible sur le site internet de Rennes Métropole. En cas de non-respect du guide, les collectivités se réservent le droit de refuser la rétrocession de l'ouvrage ou d'appliquer des pénalités financières.

1) Établissement des projets - Coordination des travaux

Pour l'établissement de son projet, l'acquéreur devra se reporter au volet 4 du guide d'aménagement des espaces publics de Rennes Métropole.

Le raccordement aux voies et réseaux pourra être refusé si les ouvrages ne sont pas compatibles ou si les règlements en vigueur n'ont pas été observés (Règlement de voirie, règlements du service public d'assainissement collectif et non collectif...).

L'examen du dossier par les collectivités ne saurait engager leur responsabilité, l'acquéreur restant seul responsable de ses études, de ses choix, comme du respect de ses obligations.

En aucun cas, les collectivités ne pourront être tenues d'apporter des modifications aux ouvrages extérieurs au périmètre de l'opération concernée et qui leur incombent, ni d'en modifier les plans.

2) Entretien

L'entretien (notamment à compter de la réception), la maintenance et l'exploitation des ouvrages relèveront de la responsabilité de l'acquéreur et seront réalisés par ses soins et à ses frais tant que ces ouvrages n'auront pas été remis aux collectivités. Jusqu'à cette remise, les consommations de fluides et énergies, ainsi que les éventuels impôts et taxes seront également payés par l'acquéreur.

À compter de leur remise aux collectivités, l'entretien, la maintenance et l'exploitation des ouvrages seront assurés par ces dernières.

La remise des ouvrages d'espaces verts ne pourra intervenir avant un délai d'**1 (un)** an courant à partir de la réception provisoire. À l'issue de la garantie de parfait achèvement, l'acquéreur transférera la mission d'entretien à la Ville de Rennes. Ce délai pendant lequel l'acquéreur sera tenu de faire entretenir les ouvrages à ses frais (y compris le ramassage d'éventuels détritiques) constitue une garantie de bonne reprise des plantations (Travaux de parfait achèvement et de finalisation).

À la mise en service des ouvrages et au plus tard à la réception, l'acquéreur fournira aux collectivités et éventuellement aux concessionnaires de service public et aux administrations publiques compétentes le DOE (Dossier des Ouvrages Exécutés) et le DIUO (Dossier D'intervention Ulérieure sur l'Ouvrage) des ouvrages tels qu'ils ont été exécutés, ainsi que tous les documents nécessaires à leur exploitation rationnelle.

Il est précisé que les dégâts qui seraient occasionnés par les entrepreneurs ne font pas partie des dépenses visées au présent article. (Sinon voir article 26)

3) Document de gestion

La remise d'ouvrages sera conditionnée à la fourniture de l'ensemble des documents de prise en exploitation, selon la liste établie par les services gestionnaires ou concédants concernés (Voirie, assainissement, éclairage public, eau potable...). Cf guide d'aménagement des espaces publics de Rennes Métropole. Elle devra comprendre la fourniture d'une documentation topographique numérique complète comprenant :

- le récolement après exécution des conduites enterrées relevées en fond de fouilles,
- le récolement après exécution de la surface avec tous les affleurements de réseaux,
- les fichiers numériques correspondants conformes aux prescriptions techniques définies par le Service Information Géographique de Rennes Métropole et incorporables au Référentiel Métropolitain Topographique et Réseaux (RMTR) - compatibilité - CF article 13).

Les modalités de remise des documents de gestion sont précisées dans les livrets techniques du guide d'aménagement des espaces publics de Rennes Métropole.

CHAPITRE II

TERRAINS FAISANT L'OBJET D'UNE OPERATION DE CONSTRUCTION

Tout projet, préalablement au dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme requise (permis de construire, ou toutes autres autorisations ou déclaration d'urbanisme), sera soumis aux avis des services techniques en charge de l'équipement des terrains et de l'urbanisme de l'opération d'aménagement. Cette saisine sera conduite par l'aménageur.

ARTICLE 12 - INFORMATION DU PUBLIC

Les modalités d'information du public (information, consultation, concertation ou co-construction) à l'échelle du projet seront définies par l'aménageur. Elles compléteront la concertation réglementaire, sans la remettre en cause.

Elles seront conformes à la Charte rennaise de la démocratie locale et de la participation citoyenne. Leur planification fera l'objet d'un calage entre l'aménageur et l'acquéreur.

L'acquéreur s'engage à participer aux diverses réunions et fournira tous les éléments nécessaires à l'information ou la concertation, notamment la modélisation 3D définie à l'article suivant (article 13, 1).

ARTICLE 13 - MODÉLISATION ET MISSIONS TOPOGRAPHIQUES

1) Modélisation informatique

Une modélisation 3D de l'opération de construction devra être fournie par l'acquéreur à ses frais, d'une part au stade des études (volume, implantation) et d'autre part au stade du dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme requise, en respectant le cahier des prescriptions 3D défini à ce titre par le service SIG de la Ville de Rennes/Rennes Métropole. Ce cahier est disponible auprès de l'aménageur.

2) Missions topographiques

Les principes définis par la Ville de Rennes en matière de prestations topographiques visent à acquérir des données permettant :

- la bonne gestion ultérieure du domaine public, routier ou non, y compris les espaces pouvant y être rattachés par rétrocession ;
- le respect de la réforme DT-DICT de 2012 relative aux travaux à proximité des réseaux, notamment en produisant une cartographie des réseaux en classe A (récolements de réseaux en fouille ouverte) dans tous les espaces publics et privés.

Ainsi, les principes suivants seront mis en œuvre :

a) Les informations liées aux évolutions s'appuieront sur la couverture de l'existant exportée du Référentiel Métropolitain Topographique et Réseaux (RMTR) et devront impérativement réintégrer le système informatique géré par la collectivité, et donc être conforme au Livret Technique (SIG et Topographie) du Guide d'Aménagement des Espaces Publics.

b) Le service SIG de la collectivité assurera la coordination des prestations topographiques sur le périmètre de l'opération d'aménagement. Ce même service (ou l'aménageur pour les opérations concédées) sélectionnera à ce titre par consultation, sur la base de ses prescriptions techniques, le géomètre de l'opération d'aménagement qui assurera les missions en interface entre l'aménageur et les acquéreurs.

c) Les charges liées aux opérations topographiques seront partagées entre la Ville de Rennes (pour toutes les opérations liées au futur domaine public : voies, réseaux...et au découpage des lots) et l'acquéreur pour toutes les opérations d'aménagement privé (bâtiments, voirie et réseaux privés).

d) Le géomètre de l'opération d'aménagement, le service SIG de la collectivité et le géomètre de l'acquéreur interviendront en complémentarité suivant la répartition décrite dans l'annexe du présent document, relative aux limites de prestations (chapitre « Prestations Topographiques »).

e) Le géomètre de l'opération d'aménagement constituera une base de données archivée des propriétés foncières. À ce titre, il sera l'interlocuteur privilégié des acquéreurs pour l'implantation de leurs projets de construction.

ARTICLE 14 - MONTAGE DE L'OPERATION IMMOBILIERE ET INFORMATION DE L'AMENAGEUR

Lors de l'approbation par l'aménageur du dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme requise, l'acquéreur transmettra l'évaluation de son coût de construction, détaillé par postes.

Au moment de la livraison d'un programme, l'acquéreur fera transmettre par le notaire la liste anonymisée de vente des lots (sous forme de tableau indiquant la surface du lot et le prix de vente) à l'aménageur.

Cette liste sera mise à jour lors de la cession du dernier lot.

ARTICLE 15 - URBANISME / ARCHITECTURE / ENVIRONNEMENT / HABITAT

En aucun cas la responsabilité de l'aménageur ne pourra être engagée en raison des dispositions du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal ou des modifications qui leur seraient apportées quelle que soit leur date.

1) Architecture, Urbanisme, Paysage, Environnement et Énergie Bas Carbone

L'acquéreur devra respecter les directives de l'urbaniste de l'opération d'aménagement, celles du paysagiste le cas échéant, et appliquer le Référentiel Énergie Bas Carbone en vigueur en vigueur approuvé par la Ville de Rennes pour tous les programmes de ses opérations publiques d'aménagement. Dans ce référentiel, les prescriptions dites de socle commun sont considérées comme obligatoires, et celles dites de performance sont recommandées.

À cette fin et, en amont de l'attribution du programme à l'acquéreur, un cahier des prescriptions et des recommandations a été élaboré par l'urbaniste. Il constitue un document de cadrage sans portée réglementaire. Celui-ci détermine les principaux objectifs de l'opération d'aménagement en ce qui concerne l'urbanisme, l'architecture, le paysage et la préservation de l'environnement et décline ces objectifs pour le lot objet de la cession. Il sert de base aux échanges avec l'équipe de maîtrise d'œuvre du programme pour la mise au point du projet.

Une fiche de lot sera réalisée par l'urbaniste. Elle complète le cahier des prescriptions et des recommandations. Elle constituera un document prescriptif qui pourra être joint au dossier de demande de permis de construire si, en ZAC, la fiche de lot a été annexée au cahier des charges de cession de terrain, et ce dernier approuvé et fait l'objet de mesures de publicité définies par décret.

D'une façon générale, les qualités architecturale et environnementales s'imposeront comme des données fondamentales dans la démarche de conception des projets et devront notamment prendre en compte les principaux thèmes de composition de l'architecture urbaine (socle, entrée, rapport à la rue, interface espace bâti-espace public, couronnement ou toiture, façades et formalisation des espaces extérieurs privatifs) et les objectifs de performances environnementales énoncés dans le Référentiel Énergie Bas Carbone.

Le volet paysage et biodiversité sera aussi une donnée d'entrée du projet. Le patrimoine identifié, notamment dans le cadre du processus d'évaluation environnementale si l'opération y a été soumise, devra faire l'objet d'une attention particulière en phase de conception (mise à distance du bâti projeté et protection, tout comme préservation et enrichissement du milieu). Le soin et l'attention portés en phase amont devront se traduire de façon équivalente en phase travaux.

Le processus de mise au point du projet architectural fera l'objet d'une démarche concertée s'accompagnant de validations systématiques par l'urbaniste de l'opération d'aménagement aux différentes étapes de sa conception (esquisse - APS - accord préalable au dépôt de PC - APD). À cet égard, l'acquéreur devra fournir à l'urbaniste l'ensemble des plans permettant d'analyser le projet et de vérifier sa connexion aux espaces publics.

De même les objectifs de performances énergétiques carbone et d'adaptation au changement climatique des bâtiments et de ses abords feront l'objet de mises au point au cours de l'élaboration du projet, en concertation avec les bureaux d'études associés à la maîtrise d'œuvre et / ou la maîtrise d'ouvrage du programme.

Préalablement au dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme requise, l'acquéreur devra communiquer à l'aménageur le **dossier projet** relatif à cette demande afin que l'aménageur, la Ville de Rennes et Rennes Métropole puissent s'assurer que les travaux projetés sont compatibles avec les ouvrages à leur charge, qu'ils permettent une circulation normale et non dangereuse, une bonne desserte et d'assurer aisément la sécurité publique (éclairage).

En outre, un certain nombre de plans et documents techniques indépendants et complémentaires au projet objet de la demande d'autorisation d'urbanisme requise seront fournis dans un dossier dit **"dossier complémentaire"** ;

Ce dernier sera composé des documents suivants :

- Une « notice hydraulique du terrain d'assiette du permis de construire » ainsi que le détail, le cas échéant, des ouvrages de rétention des eaux pluviales (volume minimum et débit maximum). Lorsque la gestion des eaux pluviales de la parcelle sera soumise à la règle du PLUi, la notice hydraulique devra faire apparaître le calcul des volumes d'infiltration/rétention (en secteur d'infiltration obligatoire) ainsi que celui des volumes de régulation/rétention.
- Un plan du projet comportant les points de nivellement (en référentiel NGF applicable sur le territoire de Rennes : IGN69) au droit des entrées piétonnes et véhicules, les limites de domanialité, l'indication du poteau d'incendie le plus proche et sa distance réelle par cheminement piétonnier aux prises de colonnes sèches du bâtiment, distance entre la voie engins et la porte de la cage d'escalier, l'indication des différents branchements avec leurs cotes de raccordement (en IGN69),
- Un plan de sous-sol coté (en IGN69), faisant apparaître les limites de la parcelle et le domaine public,
- Un plan de rez-de-chaussée coté (en IGN69), faisant apparaître l'emprise du sous-sol, avec limite de domanialité,
- Les plans de niveaux montrant les parties communes, la distribution des logements et les locaux annexes. Les saillies sur le domaine public devront être cotées et les locaux annexes faire l'objet d'un tableau récapitulatif de leurs surfaces par étage et par logement.
- Une note technique de sobriété énergétique carbone et d'adaptation au climat répondant aux prescriptions du Référentiel Énergie Bas Carbone de la Ville de Rennes comprenant les grilles de suivi des indicateurs de qualité énergie Carbone dûment remplies, un chapitre sur l'économie circulaire et la liste de documents justificatifs demandés dans le cahier des charges.
- L'évaluation du coût de construction, détaillée par poste, tel que mentionnée à l'article 14.

En fonction du projet et en cas de besoin, des pièces ou plans complémentaires pourront être sollicités par l'aménageur auprès de l'acquéreur.

Le dossier projet et le dossier complémentaire devront être remis à l'aménageur, avant le dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme requise.

Le dossier projet et le dossier complémentaire feront l'objet d'une analyse par l'aménageur et son équipe (urbaniste, paysagiste, Moe, AMO ...) de leurs recevabilités au regard du respect des prescriptions et des recommandations de l'opération d'aménagement. À l'issue l'analyse, l'aménageur transmettra par écrit à l'acquéreur un avis détaillé.

Dans le cas d'un avis favorable, l'acquéreur sera autorisé à déposer sa demande d'autorisation d'urbanisme requise. Les documents à la charge de l'aménageur et nécessaires à l'instruction de la demande, seront joint au courrier. Cette obligation est une condition sine qua non au dépôt de sa demande. En cas d'avis défavorable, l'acquéreur sera invité à reprendre son projet sur les points problématiques et devra transmettre un nouveau dossier (projet et complémentaire)

L'acquéreur s'engage à réaliser une construction conforme à l'autorisation d'urbanisme initiale requise. Toute demande de modification ultérieure ne sera acceptée que sur demande écrite de la part de l'acquéreur adressée à l'aménageur, dûment justifiée par des documents techniques d'ingénierie et/ou réglementaires, sous réserve qu'elle ne porte pas préjudice à la qualité architecturale et environnementale du projet initial et qu'elle respecte les pré de la fiche de lot. **L'éventuelle demande de modification de l'autorisation d'urbanisme initiale sera déposée au service instructeur par l'acquéreur après accord écrit de l'aménageur.** Le non-respect de ces engagements entraînera la mise en œuvre des sanctions prévues à l'article 7.

L'acquéreur s'engage à faire apposer, sur la façade principale, ou au droit de l'entrée principale de l'immeuble, ou du groupe d'immeubles, une plaque en matériau pérenne, mentionnant la date de réalisation ainsi que les noms du maître d'ouvrage et de l'architecte d'opération.

2) Prescriptions énergétiques et environnementales : Application du Référentiel Énergie Bas Carbone Ville de Rennes / Rennes Métropole et certifications

a) L'acquéreur s'engage à mettre en œuvre dans son programme les prescriptions du Référentiel Énergie Bas Carbone de la Ville de Rennes sur la base des niveaux de performances établis par l'aménageur. Pour ce faire, il devra au préalable constituer une équipe de maîtrise d'œuvre ou/et s'entourer d'une assistance à maîtrise d'ouvrage, recouvrant les compétences attendues en termes de maîtrise de l'énergie, de construction bas carbone et d'économie de la construction, réaliser les études nécessaires et les missions de d'assistance en phase travaux, livraison et exploitation pour atteindre les objectifs fixés.

b) L'acquéreur s'engage à ce que son programme de logements fasse l'objet d'une Certification conforme Plan local de l'Habitat (PLH) en vigueur.

La certification sera à la charge de l'acquéreur. Il lui appartiendra d'entreprendre les démarches auprès du certificateur agréé.

Il sera demandé à l'acquéreur d'apporter les justificatifs de mise en œuvre de cette démarche dès la promesse de vente du terrain. Au stade de l'acte de vente, une note d'avancement de la mission du certificateur devra être fournie à l'aménageur.

c) Les bâtiments de bureaux devront atteindre, a minima, le label Passivhaus certifié.

Les labels obtenus garantissant les performances seront remis à l'aménageur.

d) Différents niveaux de labélisations sur les matériaux, en particulier biosourcés, seront à atteindre selon les catégories de bâtiments et leurs conditions d'approvisionnement énergétique.

Les labels obtenus garantissant les performances seront remis à l'aménageur.

e) L'utilisation de matériaux recyclés, de réemplois, issus de l'économie circulaire en circuits courts, devra être favorisée autant que possible, ainsi que la conception de bâtiments recyclables à terme, pour partie.

3) Produits habitat – conditions particulières

Les programmes bénéficiant d'une aide financière de Rennes Métropole au titre du Programme Local de l'Habitat (PLH) devront en respecter les règles et se conformer, le cas échéant, aux dispositions de la convention « PLH » spécifique à l'opération signée entre l'aménageur, la Ville de Rennes et Rennes Métropole.

4) Logement Favorable au vieillissement

Depuis 2010, la Ville a engagé une démarche intitulée "Habitat favorable au vieillissement" dans le cadre de son plan d'actions "Rennes Ville Amie des Aînés" (ReVAA). Pour le premier axe du RevAA, il s'agit d'intégrer la prise en compte du vieillissement de la population dans le processus urbain, depuis les documents de planification (PLH, PLUi, PDU, etc.) jusqu'à la phase opérationnelle, aménagement urbains et programmation de logements.

La démarche préconise la réalisation de logements adaptés au sein de secteurs favorables, c'est-à-dire dans un environnement urbain bien aménagé, accessible et sécurisé ; à moins de 200-300 mètres des transports en commun, des commerces et services de proximité et du quotidien ; réunissant les conditions d'une vie sociale intégratrice. Une carte de ces secteurs favorables au vieillissement a été élaborée par la Ville de Rennes.

Ainsi, dans les opérations situées dans les secteurs favorables au vieillissement, tous les logements T2 et T3 neufs, hors programmes spécifiques (exemple : résidences étudiantes), devront être adaptés selon le mode d'emploi des adaptations élaboré par Rennes Métropole : équipements/critères de base à prévoir dans tous ces logements et proposition par l'acquéreur à chaque acquéreur de ces logements ou bailleur des équipements/critères optionnels. Le mode d'emploi est disponible sur le site internet de Rennes Métropole.

L'acquéreur s'engage à communiquer sur ce produit lors de la commercialisation de façon à informer le public sur la potentialité d'adaptabilité de leur logement. À l'achèvement du programme, il fournira à l'aménageur une attestation indiquant le nombre de logements favorables au vieillissement réalisés, avec à titre indicatif le nombre de logements occupés par des + 65 ans, ventilés sans et avec options. Ces attestations seront capitalisées par le Service Aménagement Ville de Rennes/Rennes Métropole.

5) Locaux annexes

Les locaux deux roues devront être conformes aux prescriptions du PLUi et du guide de recommandations affecté. Des dispositions ou besoins complémentaires pourront être inscrits sur la fiche de lot ou le cahier des recommandations de l'opération d'aménagement.

Chaque logement devra bénéficier d'une surface dédiée au rangement individualisé (placards, caves, locaux annexes...). Ces rangements devront être adaptés à son usage, à la typologie, à la taille du logement et être en quantité suffisante, avec un minimum de 5% de la surface habitable calculée hors rangements. L'augmentation de cette surface plancher devra être recherchée dès que la configuration des logements le permet.

Les places de stationnement ne devront pas être boxées.

6) Clôtures

En cas d'édification d'une clôture hors permis de construire, l'acquéreur sera soumis à l'obligation d'une déclaration préalable à la Ville.

L'acquéreur devra présenter son projet de clôture à l'urbaniste et/ou, le cas échéant, au paysagiste de l'opération d'aménagement préalablement à tout commencement de travaux.

Tous les frais d'établissement de clôture seront à la charge de l'acquéreur. Tout acquéreur d'une parcelle contiguë à une parcelle non vendue ou appartenant à l'aménageur ne peut en aucun cas réclamer à celui-ci la moitié du coût d'établissement de la clôture.

Par contre, tout acquéreur d'une parcelle bénéficiant d'une clôture déjà existante a l'obligation de rembourser au propriétaire mitoyen qui aura supporté les frais d'établissement de cette clôture, la moitié de la dépense engagée, dans les conditions de droit commun en matière de mitoyenneté.

7) Collecte des déchets

Le choix du mode de collecte des déchets pour les différents flux est défini conjointement entre l'aménageur, la commune et Rennes Métropole.

Une fois le mode de collecte retenu par type d'usagers et par flux : porte-à-porte ou apport volontaire pour les ordures ménagères (OM) et la collecte sélective (CS), compostage ou collecte en bacs ou abri-bacs pour les biodéchets, les projets immobiliers feront l'objet d'une instruction et d'une validation du volet déchets par le Service Collecte des Déchets de Rennes Métropole.

Le mode de collecte ainsi que les usages prévus des bâtiments définiront le type et les surfaces de ces locaux, en concertation avec ce même service.

En cas de collecte en porte-à-porte, conformément au PLUi, une aire de présentation des bacs est à prévoir sur le domaine privé, en limite de l'espace public, lorsque la présentation des bacs sur la voirie est incompatible avec le maintien des cheminements piétons ou présente un risque pour les usagers.

ARTICLE 16 - BIODIVERSITE ET PATRIMOINE VEGETAL

1) Identification et protections des zones à enjeux de biodiversité

Au sein d'une opération d'aménagement, en complément de l'étude d'impacts, il pourra être mené des études complémentaires selon la présence d'un contexte sensible déjà identifié (faune, flore ou milieu) ou des potentialités révélées post études réglementaires.

Dans ce cadre, l'aménageur pourra réaliser un diagnostic qui permettra d'identifier les zones où les enjeux de biodiversité sont les plus forts (milieux et espèces protégées, continuités écologiques etc.) et se chargera de les matérialiser sur site. L'acquéreur s'engage à préserver ces zones en les intégrant en amont dans le projet en suivant la séquence Éviter, Réduire, Compenser (ERC).

Toutes les zones à enjeux (végétation, arbres, zones humides, etc.) identifiées lors de l'évaluation environnementale du projet, et le cas échéant affinée à l'occasion du présent diagnostic écologique, seront matérialisées et devront être protégées par l'acquéreur avant, pendant et après la phase chantier par la mise en place de clôtures fixes de protection. Ces dernières devront empêcher le franchissement de ces zones par les engins ou les personnes mais permettront à la faune de circuler. Aucun terrassement en déblais/remblai et tranchées ne devra être réalisé dans ce périmètre. La circulation des engins de chantier ainsi que le stockage de matériaux seront également à proscrire dans ces périmètres. Toute dérogation à ces distances devra être négociée avec l'aménageur en lien avec la direction des jardins et de la biodiversité.

a) Le patrimoine arboré

L'aménageur effectuera un diagnostic des arbres situés sur le terrain pour en déterminer leur valeur patrimoniale. Ce diagnostic prendra en compte les caractéristiques de l'individu, de son essence mais également de sa place au sein de la trame verte de la ville de Rennes. Pour cela, la Valeur Intégral Écologique de l'arbre (V.I.E) du barème de l'arbre (www.baremedelarbre.fr) pourra être calculée afin d'en objectiver sa valeur. La V.I.E sera estimée lors de l'étude d'impact et actualisée avant la vente du terrain.

L'acquéreur sera informé de la valeur patrimoniale des arbres présents sur le terrain et à conserver.

Les arbres les plus intéressants devront être conservés et intégrés au projet, en conservant notamment un espace suffisamment large autour d'eux afin de garantir leur pérennité. Ces arbres devront être protégés durant toute la phase du chantier. Ainsi, l'acquéreur s'engage à

mettre en place des protections autour des troncs et des protections autour des arbres ou groupes d'arbres identifiés à minima à l'aplomb du houppier.

Afin de garantir la pérennité des arbres à conserver et préserver l'intégrité de leur système racinaire superficiel, aucun terrassement en déblais/remblai et tranchées ne devra être réalisé dans ce périmètre. La circulation des engins de chantier ainsi que le stockage de matériaux sont également à proscrire dans ce périmètre.

b) Les espèces exotiques envahissantes (plantes invasives)

Les espèces exotiques envahissantes seront éradiquées par l'aménageur avant la vente du terrain à l'acquéreur.

Avant la vente du terrain, en cas de découverte par l'acquéreur d'espèces exotiques envahissantes non répertoriées, l'aménageur prendra à sa charge leur suppression selon un protocole spécifique défini avec l'acquéreur.

2) Nouvelles plantations prévues et terre végétale

Les zones réservées à des plantations devront être préservées autant que possible durant toutes les phases du chantier pour conserver toute la qualité agronomique de la terre végétale existante. L'acquéreur s'engage à mettre en place des clôtures fixes de protection autour des zones et de proscrire tout roulement, terrassement ou stockage sur ces zones.

Lorsque la sanctuarisation des zones n'est pas possible, l'acquéreur devra purger le sol en place compacté sur une profondeur d'environ 40 cm et décompacter le sol restant avant l'apport de terre végétale.

En cas de terre végétale excédentaire, l'acquéreur se rapprochera de l'aménageur en vue de sa réutilisation.

3) Sanctions lorsque les prescriptions ne sont pas respectées

Si l'acquéreur ne respecte pas les règles du présent article, l'aménageur pourra mettre en demeure l'acquéreur de satisfaire à ses obligations dans un délai de 1 (un) mois. Si, passé ce délai, l'acquéreur n'a pas donné suite aux prescriptions de cette mise en demeure, l'aménageur procédera aux frais de l'acquéreur à la mise en œuvre des protections. En cas de récidive, et après constat d'huissier, l'aménageur aura droit au versement par l'acquéreur d'une indemnité complémentaire de 5 (Cinq)% du prix de cession hors taxes.

Par ailleurs, en cas de dégradations sur les arbres appartenant à la Ville de Rennes ou situés sur le domaine public ou identifiés à conserver dans le cadre de la vente, le principe de la valeur intégrale évaluée (VIE) et le barème d'évaluation des dégâts (BED) s'appliqueront.

ARTICLE 17 – AMÉNAGEMENT DES ESPACES EXTÉRIEURS

En cohérence l'acquéreur devra prévoir des matériaux issus du réemploi, du recyclage ou de la réutilisation dans ses aménagements extérieurs à hauteur des objectifs l'article 79 (III., 2°) de la loi n°2015-992 du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte.

ARTICLE 18 - DESSERTE DES TERRAINS CEDES OU LOUES

La limite des prestations dues par l'aménageur et la définition des obligations de l'acquéreur au titre des divers réseaux de desserte sont précisées dans l'annexe au document dite "**prescriptions techniques et limites de prestations**".

Des dispositions différentes pourront cependant être adoptées dans la mesure où elles auront été expressément et conjointement acceptées par l'acquéreur et l'aménageur.

ARTICLE 19 - DÉPOLLUTION DES SOLS

Le principe retenu par la Ville de Rennes est la mise à disposition d'un terrain compatible avec l'usage futur, sans surcoût dû à la pollution pour l'acquéreur pour garantir cette compatibilité. De ce fait, le coût du terrain ne sera grevé d'aucune décote au regard de la pollution des sols.

1) Cas général

En cas de suspicion de pollution des sols du fait des activités passées ayant eu lieu sur le terrain, l'aménageur réalise les études nécessaires (étude historique, diagnostic, plan de gestion...) selon la norme NFX 31-620, permettant de caractériser la pollution et d'identifier les éventuelles mesures de gestion à mettre en œuvre. Lorsqu'une réhabilitation du terrain est nécessaire pour le rendre compatible avec le futur usage et que les conditions le permettent (planning, projet d'aménagement suffisamment avancé, etc...), l'aménageur engage des travaux de dépollution adaptés au futur projet d'aménagement. L'aménageur vend alors à l'acquéreur un terrain ne présentant pas de contrainte d'aménagement ni de surcoût au regard de la pollution des sols du point de vue sanitaire et/ou environnemental.

2) Dans les autres cas

- 1er cas : Subsistance de tout ou partie de la pollution non compatible avec le futur usage entraînant des surcoûts (par exemple si les travaux de dépollution n'ont pu être menés préalablement à la vente et/ou s'il a été convenu qu'ils seraient réalisés par l'acquéreur dans le cadre de ses propres travaux de terrassement).
- 2ème cas : Découverte fortuite de pollution non compatible avec le futur usage par l'acquéreur lors de ses travaux de terrassement.

L'aménageur s'engage à prendre financièrement en charge les surcoûts liés au transport, au traitement et à l'élimination de cette pollution, ainsi que les éventuels frais d'analyse des sols et ce, à la condition expresse que les actions et dépenses correspondantes soient préalablement définies, validées et dûment visées par un Bureau d'Etudes Techniques, spécialisé en sites et sols pollués, qui sera missionné et rémunéré par l'aménageur, ci-après dénommé le BET. La prise en charge financière par l'aménageur des surcoûts liés à la pollution du sous-sol interviendra par le règlement des factures présentées par l'entreprise de terrassement de l'acquéreur dans le respect des dispositions listées ci-après. Les autres frais (par exemple liés aux éventuels retards du chantier du fait de la pollution) ne seront pas pris en charge par l'aménageur.

Dans le premier cas exposé ci-avant, si des éléments de diagnostic des sols ont été réalisés par l'aménageur, ils seront alors transmis à l'acquéreur. Ce dernier s'engage :

- à les transmettre dans la phase de conception des travaux à son maître d'œuvre et/ou aux entreprises (et notamment l'entreprise de terrassement) qui interviendront pour son compte,
- à ce que soit obligatoirement intégrées, dans le cahier des charges des travaux, les modalités de gestion des terres adaptées à la situation (exemple : tri des terres, évacuation en centre de traitement adapté, réutilisation ...),
- à s'assurer que l'offre remise par les entreprises et retenue par l'acquéreur les a bien prises en compte et respecte la réglementation ainsi que toute méthodologie en vigueur,
- à informer le maître d'œuvre et l'entreprise de la présence d'un BET spécialisé en sites et sols pollués, qui supervisera la gestion des terres polluées.

Dans les deux cas cités, le BET aura les missions suivantes : identifier la pollution et les volumes de terres concernées, valider les centres de traitement et orientations proposés par l'entreprise (ou en proposer de plus adaptés), guider et assister l'entreprise dans sa gestion des terres (piquetage préalable, tri des terres selon leurs qualités, évacuations avec bons adaptés...), viser les devis et les factures correspondants ainsi que les pièces justificatives (BSD ...).

Afin d'optimiser les volumes et les éventuels surcoûts de mise en décharge ou traitement, le BET pourra également demander à l'entreprise de terrassement de l'acquéreur de trier les terres. Dans ce cas, les coûts supplémentaires liés au tri des terres et aux éventuelles zones de stockage seront également à la charge financière de l'aménageur. Le BET interviendra également sur site à la demande de l'acquéreur lorsqu'un doute sur la qualité des terres apparaîtra.

L'acquéreur s'engage à informer au plus tôt et avant démarrage des travaux l'entreprise concernée par les mouvements de terres de la présence du BET et à lui demander d'en respecter les prérogatives.

L'aménageur n'assurera ni la conduite des opérations, ni la maîtrise d'œuvre du terrassement et de la gestion des terres, la maîtrise d'ouvrage appartenant à l'acquéreur qui s'engage à respecter les dispositions du présent article.

ARTICLE 20 - BRANCHEMENTS ET CANALISATIONS

1) Raccordement du chantier

L'acquéreur devra, suivant le planning des travaux, se brancher à ses frais sur les canalisations, d'électricité, d'eau potable et d'assainissement, etc. Pour le raccordement du chantier au réseau d'assainissement, une demande de raccordement provisoire devra être effectuée auprès de la Direction de l'Assainissement lorsque le réseau d'assainissement sera en gestion par Rennes Métropole.

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

L'acquéreur fera son affaire de la remise en état des sols et revêtements à l'identique après exécution des travaux.

2) Raccordement définitif

Les installations situées à l'amont des points de raccordement aux branchements devront respecter les lois, normes et règlements qui leur sont applicables et que l'acquéreur est réputé connaître.

L'acquéreur devra s'informer des réseaux projetés par Rennes Métropole ou l'aménageur et établir un plan des branchements avec les cotes de raccordement respectives en IGN69, les diamètres et le nombre des fourreaux et des canalisations. Ces informations devront apparaître sur le plan masse fourni dans la demande de permis de construire (PC2).

a) l'assainissement

Le réseau d'assainissement sera de type séparatif (eau usée / eau pluviale).

En règle générale, un branchement ne peut desservir qu'une seule propriété ou copropriété (règlement d'assainissement métropolitain). Au minimum, il y aura autant de branchement d'évacuation d'eaux usées que de branchements d'alimentation en eau potable desservant la propriété ou copropriétés sauf dérogation écrite accordée par la Direction de l'Assainissement de Rennes Métropole.

Eaux usées :

La qualité des eaux usées devra se conformer aux prescriptions du règlement métropolitain du service public d'assainissement et à la réglementation en vigueur.

Le réseau d'assainissement (séparatif Eaux Usées ou Unitaire) est constitué de canalisations enterrées qui permettent l'évacuation des eaux usées de la parcelle jusqu'à la station d'épuration.

Pour les établissements industriels et artisanaux, générant des eaux usées non domestiques, non assimilées à des eaux usées domestiques (dites eaux usées industrielles), l'acquéreur ou le futur exploitant devra solliciter une autorisation de déversement des effluents non domestiques auprès de la Direction Assainissement de Rennes Métropole (article L.1331-10 du Code de la Santé Publique).

Eaux pluviales :

Le réseau d'assainissement pluvial est constitué soit par des canalisations enterrées soit par un réseau de surface, fossés, noues, etc., qui assurent l'infiltration et / ou l'évacuation des eaux pluviales de la parcelle jusqu'au milieu naturel.

L'aménageur sollicitera les déclaration ou autorisation "loi sur l'eau" éventuellement requises au titre de la nomenclature "loi sur l'eau" prévue à l'article R. 214-1 du code de l'environnement, de manière à garantir une gestion équilibrée qualitative pour les écosystèmes et quantitative pour les usagers. Si aucun dossier "loi sur l'eau" n'est nécessaire, l'acquéreur se conformera au PLUi.

L'imperméabilisation sera calculée par bassin versant correspondant à chaque branchement d'eaux pluviales sur le collecteur public.

Pour la réalisation de son programme, l'acquéreur devra se conformer aux dispositions et prescriptions de la déclaration ou autorisation obtenues au titre de la législation "loi sur l'eau", dont les contraintes spécifiques applicables au terrain objet de la cession seront présentées dans la fiche de lot fournie par l'aménageur. Cette fiche précisera le type de gestion des eaux pluviales (gestion collective par bassin versant, gestion par lot avec application des prescriptions du PLUi à la parcelle, etc.).

Pour rappel, l'acquéreur devra joindre au dossier de demande d'autorisation d'urbanisme une « notice hydraulique du terrain d'assiette du permis de construire » ainsi que le détail, le cas échéant, des ouvrages de rétention des eaux pluviales (volume minimum et débit maximum). Lorsque la gestion des eaux pluviales de la parcelle sera soumise à la règle du PLUi, la notice hydraulique devra faire apparaître le calcul des volumes d'infiltration/rétention (en secteur d'infiltration obligatoire) ainsi que celui des volumes de régulation/rétention.

b) eau potable

Les terrains seront desservis par un réseau situé sous la voirie publique et réalisés selon les prescriptions du service de l'eau compétent (CEBR). Si un surpresseur est nécessaire, il sera à la charge de l'acquéreur.

Pour toute demande de raccordement au réseau public d'eau potable, l'acquéreur complètera le formulaire de demande de raccordement et d'usage de l'eau de l'exploitant.

ARTICLE 21 - LOCAUX POUR ELECTRICITE, GAZ, VIDEO-COMMUNICATION, SOUS-REPARTITION TELECOMMUNICATIONS

Lorsque des locaux pour poste de détente gaz, de transformation et de distribution publique d'électricité, de vidéocommunication ou de sous-répartition télécommunications seront prévus sur leur terrain, les acquéreurs devront mettre à la disposition les terrains ou les locaux nécessaires. L'implantation ou les caractéristiques de ceux-ci devront être conformes aux spécifications qu'il appartiendra à l'acquéreur de se faire préciser directement par les services concernés.

L'acquéreur s'engagera, en outre, à consentir à l'exploitant du service public tous les droits nécessaires à l'équipement et à l'exploitation de ces postes de détente gaz, de transformation et de distribution publique d'électricité, locaux vidéocommunication ou sous répartition télécommunications, notamment celui d'établir et d'entretenir en amont et en aval de ces ouvrages toutes canalisations de raccordement aux réseaux, le libre accès à tout moment de son personnel et celui de ses entreprises, aux

canalisations et aux locaux en cause, et les dégagements permanents permettant le passage du matériel.

Dans le cas où la réalisation des postes de détente gaz, de transformation et de distribution publique d'électricité, des locaux vidéocommunication, des locaux sous répartition télécommunications serait nécessaire avant la cession des terrains ou des bâtiments à des tiers, ainsi que dans le cas où la Ville de Rennes construirait pour son propre compte, cette dernière s'engagerait à respecter personnellement les obligations énumérées dans la clause ci-dessus. La convention particulière qu'elle aurait passée avec les services concernés s'imposerait alors à l'acquéreur en tant que de besoin.

ARTICLE 22 - ENERGIE

L'option énergétique qui sera retenue se fera sur la base d'approvisionnement énergétique (sur les besoins de chaleur en électricité) et d'une faisabilité sur le potentiel de développement des énergies renouvelables et de desserte énergétique, comme prescrit dans le référentiel Énergie Bas Carbone de Rennes Métropole.

1) Cas des opérations immobilières à raccorder au réseau de chaleur

a) Conception et réalisation des ouvrages

Si l'opération d'aménagement se situe dans le périmètre géographique du contrat de concession relatif au réseau de chaleur classé Rennes Nord-Est, l'acquéreur devra consulter le PLUi (Titre IV – Article 8.2 – sous-article Réseau de chaleur du règlement littéral et annexe E-2-2 note et Annexe) pour connaître les zones de développement prioritaire, les règles et conditions dans lesquelles s'exerce une obligation de raccordement au réseau de chaleur, notamment pour les besoins en chauffage et en eau chaude sanitaire du(des) futur(s) bâtiment(s).

Si l'opération d'aménagement se situe dans le périmètre géographique du secteur Sud, le raccordement se fera au cas par cas, en fonction du PLUi et en concertation avec Rennes Métropole.

Des droits de raccordement correspondant à une participation pour les travaux de branchement et des équipements dits "primaires" seront dus. Les modalités financières et les modalités de paiement des droits de raccordement, tels que prévues dans le contrat du réseau de chauffage concerné, seront formalisées dans une convention de raccordement avec le concessionnaire (ou plus rarement avec Rennes Métropole).

La partie primaire, composée de l'antenne dédiée à l'acquéreur, depuis le réseau de distribution public sous voirie jusqu'à la station d'échange et l'(les) échangeur(s), sera réalisée par le concessionnaire du réseau de chaleur (plus rarement par Rennes Métropole), à qui Rennes Métropole en a confié la gestion.

La partie secondaire, après l'(les) échangeur(s), sera à la charge entière de l'acquéreur.

Une notice technique détaillée ("Notice générale à l'attention des constructeurs") sera fournie à l'acquéreur par le concessionnaire du réseau de chaleur ou par Rennes Métropole. L'acquéreur sera tenu de compléter la demande de branchement dans laquelle il définit ses besoins en chaleur et les caractéristiques de fonctionnement des installations secondaires.

L'acquéreur sera tenu de retourner au Concessionnaire (plus rarement à Rennes Métropole) la convention de raccordement complétée dès le programme arrêté, et au plus tôt, afin d'exécuter les travaux correspondants dans les délais qui auront été préalablement partagés entre l'acquéreur et le maître d'ouvrage du réseau de chaleur.

L'acquéreur devra réserver gratuitement dans ses immeubles, un local ad hoc appelé "sous-station".

Chaque bâtiment devra posséder sa propre sous-station, conforme à la réglementation en vigueur, et dont les modalités d'accès, le dimensionnement, l'aménagement et les équipements la constituant (y compris les équipements dits "secondaires" permettant la distribution et/ou le stockage de la chaleur), sont précisés dans la notice générale aux constructeurs. Cette notice précise aussi les limites de prestations entre l'acquéreur et le Concessionnaire (plus rarement Rennes Métropole). L'emplacement de ces sous-stations devra aussi recevoir l'accord de l'Aménageur, du Concessionnaire ou de Rennes Métropole.

Toute demande exceptionnelle de dérogation aux stipulations ci-dessus, devra être motivée et recevoir l'agrément du Concessionnaire et de Rennes Métropole.

À titre d'illustration, un seul local desservant plusieurs bâtiments d'un même programme pourrait être autorisé, à titre dérogatoire, après examen du schéma de desserte par le concessionnaire et Rennes Métropole, et sous réserve de pouvoir garantir :

- Le recours ultérieur à un propriétaire (ou copropriété) unique pour tous les bâtiments,
- Que chaque bâtiment disposera de sa propre antenne de desserte depuis la sous-station unique avec son (ses) échangeur(s) et son dispositif de comptage dédiés.

L'acquéreur prévoira ses installations secondaires et les modalités de desserte intérieure des bâtiments, de façon à permettre le comptage individuel et à pouvoir proposer du chauffage individuel collectif (C.I.C.) le cas échéant.

b) Exploitation des ouvrages

La partie primaire restera sous l'autorité du Concessionnaire (plus rarement de Rennes Métropole).

L'acquéreur s'engage à consentir à l'exploitant tous les droits nécessaires à l'exploitation de ces sous-stations de chauffage, et canalisations de desserte, notamment :

- Le droit d'entretenir et de procéder à tous types d'interventions sur les ouvrages dits "primaires" abrités au sein de ces sous-stations,
- Le libre accès (y compris pour le passage du matériel), à tout moment, de son personnel et de celui de ses entreprises, aux installations "primaires".

La partie secondaire après les échangeurs sera sous l'autorité de la copropriété ou de son gestionnaire délégué. Dans le cas contraire, les installations de chauffage et d'eau chaude sanitaire seront transférées gratuitement, dès que possible, et au plus tard, le jour de la mise en service du dernier bâtiment à se raccorder sur le poste d'échange, à une association syndicale "ad hoc" dont l'acquéreur fera partie de plein droit. Avant ce transfert à l'association, la gestion du secondaire relèvera de l'acquéreur.

2) Cas des opérations d'aménagement/opérations immobilières non desservies

Des sources énergétiques obligatoires pourront être imposées dans les documents inhérents à l'opération d'aménagement. Elles résulteront des conclusions de l'étude de faisabilité sur le potentiel de développement des énergies renouvelables et de desserte énergétique. Les raccordements à ces sources devront être respectés.

D'autres prescriptions complémentaires sont à prendre en compte dans le référentiel, tel que des taux de couverture minimale en panneaux solaires sur certaines catégories de bâtiment, ou la prise en compte de production d'énergie renouvelable ou de récupération collectives ou mutualisées en concertation avec l'aménageur.

Des solutions alternatives pourront être autorisées pour certains programmes ou parties de programmes :

- Lorsque ceux-ci feront appel à des techniques particulièrement innovantes justifiant le recours à une autre source d'énergie,
- Lorsque les éléments de confort ou d'équipement projeté ne permettent pas une utilisation de l'énergie retenue dans des conditions techniques ou économiques acceptables, ou de sécurité (ICPE)...

Ces solutions alternatives seront examinées par l'aménageur sur présentation par l'acquéreur d'un bilan énergétique comparatif de l'opération portant sur les différents types d'usages de l'énergie (eau chaude sanitaire, chauffage, autres usages spécifiques à l'opération) et présentant une simulation des consommations en coût global sur 20 ans, ainsi qu'un comparatif de bilans EGES, taux d'ENR et classe climat sur la même période.

ARTICLE 23 - RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Dans le cadre de la viabilisation de l'opération d'aménagement, l'aménageur construira une infrastructure dédiée aux réseaux de communications électroniques.

Tous les opérateurs auront accès à cette infrastructure qui sera mutualisée pour le déploiement de leurs câbles.

ARTICLE 24 - SECOURS ET DÉFENSE EXTÉRIEURE CONTRE L'INCENDIE

L'aménageur établira un Schéma de Secours Incendie précisant les accessibilités (voie engin, voies échelles) et les moyens hydrauliques requis pour le secours et la défense incendie des constructions de l'opération d'aménagement. Les moyens hydrauliques mobilisables contre l'incendie seront dimensionnés selon les prescriptions du Code de la Construction et de l'Habitation, du Code du Travail et du Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie en vigueur.

L'acquéreur s'engagera à respecter les points suivants :

- Le projet de construction sur la parcelle objet de la présente cession devra être conforme en type (Habitation , ERP, Bureaux, Industrie) et en classification (Famille, Catégorie) à celles mentionnées au Schéma de Secours Incendie de l'opération d'aménagement.

- Tout changement ultérieur de destination ou de classification du projet de construction devra recevoir l'agrément écrit de l'aménageur, notamment conditionné par la possibilité d'assurer les contraintes de cette évolution de programme en termes d'accessibilité des engins de secours et de moyens de défense extérieure contre l'incendie.

- Tout projet d'immeuble d'habitation relevant de la 3ème Famille au sens de l'arrêté du 31 janvier 1986 devra adopter les dispositions constructives de 3ème Famille B et être équipé d'une colonne sèche, quel que soit son nombre d'étages.

- La capacité hydraulique assurée par le réseau d'eau potable pour contribuer à la Défense Extérieure Contre l'Incendie (DECI) du projet sera, dans le cas général, limitée à la mise à disposition d'un point d'eau public capable de délivrer 60 m3/h pendant deux heures sous 1 bar de pression dynamique, ou un volume équivalent de 120 m3, à la distance requise par les textes.

En cas de recul trop important du risque à défendre vis-à-vis du réseau d'eau potable public, l'ouvrage de DECI (poteau, réserve incendie) sera installé sur la parcelle privée à la charge de l'acquéreur.

En cas de besoin hydraulique supérieur, il sera d'abord recherché une minoration du risque à couvrir au moyen d'un recoupement des surfaces de planchers du projet ou d'un sprinklage à partir d'une réserve d'eau privée. Des bâches ou réserves privées, des puisages dans des ressources naturelles permanentes pourront également venir compléter la DECI publique. Dans tous les cas, les besoins en DECI ne pourront justifier une demande de surdimensionnement des conduites du réseau d'eau potable ou une modification de sa géométrie susceptibles d'occasionner des risques sanitaires (vitesse de circulation insuffisante, "bras morts").

- Les exigences en DECI sont indiquées dans le Règlement Départemental de DECI en vigueur.

À titre d'exemples, pour avoir un besoin en DECI ne dépassant pas 60m3/h :

- Les projets d'immeubles tertiaires (activité de bureaux) ne devront pas présenter une surface non recoupée par un mur coupe-feu « une heure » supérieure à 500 m2.
- Les parcs de stationnement couverts ont des exigences différentes selon qu'ils sont liés à de l'habitation ou à un ERP notamment sur la présence de colonnes sèches et la distance d'un poteau incendie par rapport à celles-ci.

La surface non recoupée par un mur coupe-feu à l'intérieur d'un parc de stationnement ne devra pas dépasser 1350 m².

- la prise en charge par le constructeur et l'alimentation par des réserves d'eau privées de la surpression éventuellement nécessaire à l'alimentation des moyens de lutte internes à l'établissement (RIA, Sprinkers...).

- Les dispositifs de contrôle d'accès résidentiel électroniques éventuels aux espaces privés, aux parcs de stationnement, aux parties communes et aux équipements de sécurité devront être compatibles avec le code national Vigik "Services d'urgences et de sécurité". Les dispositifs mécaniques devront pouvoir se dé-condamner avec le clé polycoise en dotation au SDIS 35 (triangle intérieur de 11mm).

ARTICLE 25 - COORDINATION DES TRAVAUX

Préalablement au démarrage de leurs travaux et un mois au moins avant celui-ci, les acquéreurs auront l'obligation de soumettre à l'accord de l'aménageur le plan d'installation de leur chantier et un planning d'exécution. Un état des lieux, étayé de photos, sera à effectuer par les acquéreurs avant les travaux.

Les acquéreurs seront tenus de rester dans les limites des terrains qui leur sont cédés. En cas d'impossibilité avérée, des dérogations pourront être acceptées par les propriétaires des espaces concernés et pourront faire l'objet de redevance d'occupation.

Toute intervention ou occupation de la voirie métropolitaine devra respecter le règlement de voirie en vigueur (Disponible sur le site internet de Rennes Métropole).

Pendant la phase chantier de bâtiment, les acquéreurs devront veiller à maintenir en état de propreté les voies qu'ils empruntent, ainsi que les abords de leur chantier.

ARTICLE 26 - EXECUTION DES TRAVAUX PAR LES ENTREPRENEURS DE L'ACQUEREUR

Les entrepreneurs de l'acquéreur auront la charge des réparations des dégâts causés par eux aux ouvrages de voirie, de réseaux divers et d'aménagement en général, exécutés par l'aménageur. En lien avec l'acquéreur, ils auront également la charge de maintenir en état de propreté les voies qu'ils empruntent et les abords du chantier.

Il est rappelé que tout déversement dans les réseaux d'assainissement de béton, de gravats, de laitance de ciment ou toutes autres matières mentionnées dans le chapitre 4 du règlement d'assainissement métropolitain est interdit. Avant chaque livraison de bâtiment, l'acquéreur procédera à un passage caméra dans les réseaux d'assainissement (périmètre du passage à définir en concertation avec l'aménageur) afin de vérifier de la bonne exécution des raccordements sur les réseaux publics et l'absence de déversements interdits. En cas de présence de désordres, les prestations de passages caméras supplémentaires et travaux de remise en état des réseaux seront à la charge des entrepreneurs de l'acquéreur.

L'acquéreur devra imposer ces obligations et charges aux entrepreneurs participant à la réalisation de ces bâtiments et travaux par l'insertion des clauses nécessaires dans les marchés. En cas de défaillance des entrepreneurs pour le paiement, dans les trois mois, des sommes qui leur sont réclamées par l'aménageur, celui-ci pourra se retourner contre l'acquéreur qui sera tenu solidairement responsable des dégâts occasionnés par ses entrepreneurs.

Dans le cas où l'auteur des dégâts n'aurait pu être déterminé, le montant de la réparation sera réparti entre tous les acquéreurs ayant des chantiers en cours d'exécution à l'époque où les dégâts auront été constatés et ce, au prorata du nombre de mètres carrés de plancher des programmes de chaque acquéreur, tels qu'ils résulteront du permis de construire ou de la déclaration préalable.

Passé le délai prévu à l'article 5 du titre I et sous réserve de l'application de l'article 6 l'aménageur fera effectuer ou effectuera les dits travaux aux frais, charges et responsabilités de l'acquéreur.

Toute dégradation non autorisée d'un patrimoine végétal fera l'objet d'une procédure de dommage telle que définie à l'article 16.

TITRE 3

REGLES ET SERVITUDES D'INTERET GENERAL

ARTICLE 27 - ENTRETIEN DES ESPACES LIBRES PRIVATIFS

L'acquéreur ou ayants cause devra entretenir ses espaces libres en bon état de façon permanente 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. Il aura la charge de faire remplacer les arbres morts ou détruits.

Une gestion durable de ces espaces est attendue dans le respect de l'environnement et de la diversité du site (pas d'intrants phytosanitaire, gestion différenciée, élimination des plantes invasives, valorisation des déchets verts sur site, etc.)

ARTICLE 28 - ESPACES LIBRES PRIVATIFS NON CLOS - SERVITUDES

L'acquéreur sera tenu de subir sans indemnités toutes les servitudes nécessitées par le passage sur son terrain et dans sa construction, des canalisations publiques d'eau, gaz, électricité, chauffage urbain, télécommunications, éclairage public, égouts, etc., telles qu'elles seront réalisées par l'aménageur, l'acquéreur, les concessionnaires ou pour leur compte (les plans de ces réseaux seront communiqués à l'acquéreur, après réalisation).

Ceux-ci seront tenus en outre de supporter toutes les servitudes publiques qui seraient nécessaires pour les circulations automobiles au sein des parkings privés.

Les parties non construites des terrains qui feront l'objet d'une cession ou d'une location selon le Titre II, chapitre II, du présent document, sauf celles dites "parties privatives" expressément désignées dans l'acte de cession ou de location pour certains cas exceptionnels, seront affectées à usage de parc, de passage, et groupées en un ensemble dont chaque partie servira à l'utilité de tous les autres fonds indistinctement.

L'acquéreur ou ses ayants cause aura droit d'usage à titre de parc et de passage sur toutes les parties non construites de tous les terrains concernés et telles que définies à l'alinéa précédent. Les allées pour la promenade et le repos, les parterres, jeux d'enfants, pelouses et bassins ou décorations d'agrément qui seront réalisés, seront à la disposition des propriétaires, copropriétaires ou occupants de tous les immeubles construits sur lesdits fonds. Ils seront également à la disposition des invités des mêmes personnes, de leurs visiteurs et des gens à leur service.

Les affectations ci-dessus auront lieu à titre de servitude réciproque. En conséquence, chacun des propriétaires de l'un des terrains ci-dessus définis, sera réputé, par le seul fait de son acquisition, consentir et accepter la constitution de toute servitude active et passive aux effets ci-dessus.

En cas de servitude affectant une ou plusieurs parcelles de l'acquéreur, l'aménageur prendra l'initiative, en amont de la signature de l'acte notarié de cession, de proposer une ou plusieurs conventions précisant la portée et les modalités contractuelles de cette ou ces servitudes (périmètre, durée, partage des attributions etc.). Cette convention sera portée à la connaissance de la Ville de Rennes pour accord et sera annexée à l'acte notarié de cession. Une copie signée par l'aménageur et l'acquéreur sera communiquée à la Ville de Rennes.

ARTICLE 29 - TENUE GENERALE

Il ne pourra être établi, ni sur les façades des bâtiments ni sur les terrains, rien qui puisse nuire à la propreté, au bon aspect, au bon fonctionnement, à la tranquillité d'un quartier d'habitation 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 l'autorisation d'urbanisme requise.

Il est interdit, à tout propriétaire ou locataire, de louer pour publicité ou affichage ou d'employer soi-même à cet effet, tout ou partie du terrain ou des constructions.

ARTICLE 30 - ASSOCIATION SYNDICALE

Il sera créé, si nécessaire et, à l'initiative de l'aménageur, entre tous les propriétaires de terrains ou de constructions situés dans l'opération d'aménagement, pour leur construction, une ou plusieurs associations syndicales libres.

Le cas échéant, le périmètre de chaque association sera défini par l'aménageur au fur et à mesure de l'avancement de la zone.

Dans le cas d'une telle création, chaque acquéreur fera partie de plein droit de l'association syndicale dans le périmètre de laquelle se trouve son terrain. Au cas où le propriétaire céderait ses droits à un preneur, celui-ci serait tenu, pendant toute la durée de sa jouissance, de faire partie de l'association au lieu et place de son bailleur.

En conséquence, l'acquéreur, par le seul fait de la vente (ou du bail selon le cas), adhèrera définitivement à ladite association syndicale.

L'association syndicale sera obligatoirement constituée pour un ou plusieurs des objets suivants : la propriété, la gestion, l'administration, la police et l'entretien de la voirie, des espaces libres, des aires de jeux, des parkings, parcs et espaces verts, des réseaux de toute nature, et généralement de tous ouvrages d'intérêt commun appartenant aux syndicaux ou à l'association syndicale elle-même.

L'association syndicale aura la propriété des terrains et ouvrages d'intérêt collectif réalisés par l'aménageur et que cette dernière n'aurait pas soit remis à un concessionnaire soit cédé aux syndicaux. L'association syndicale aura l'obligation d'accepter ce transfert de propriété dans la mesure où celui-ci serait consenti gratuitement ou pour une somme symbolique.

Elle ne pourra aliéner les biens immobiliers dont elle serait propriétaire sans les avoir offerts préalablement et gratuitement à la commune ou à l'établissement public compétent.

La répartition des voix et charges sera obligatoirement proportionnelle au nombre de mètres carrés de surface de plancher tel que mentionné dans l'acte de cession ou résultant de transfert de droits ou de surdensité autorisée, les m² étant calculés selon les règles applicables à la définition de la surface de plancher.

Des associations syndicales spéciales pourront être créées en ce qui concerne certains réseaux divers auxquelles les acquéreurs adhéreront définitivement par le seul fait de la vente ou du bail.

Dans ce cas, et en ce qui concerne le chauffage urbain ou collectif, les voix seront réparties proportionnellement au nombre de calories souscrites et les charges proportionnellement aux consommations indiquées par les compteurs.

La (ou les) associations(s) syndicale(s), selon le cas, pourra(ont) être constituée(s) à l'initiative de l'aménageur par la vente ou la location du premier lot de la zone ou du périmètre syndical.

Rappel : en cas de rétrocession d'espaces communs dans le domaine public, une convention tripartite Ville de Rennes, Rennes Métropole et Acquéreur devra être établie et faire partie du dossier de demande permis d'Urbanisme.

ARTICLE 31 - ASSURANCES

Tout acquéreur devra faire assurer les constructions élevées sur son terrain à 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 32 - LITIGES - SUBROGATION

Les dispositions contenues dans le titre III du présent document feront loi, tant entre l'aménageur et les acquéreurs, qu'entre les différents autres acquéreurs.

L'aménageur subrogera, en tant que de besoin, l'acquéreur dans tous ses droits ou actions, de façon à ce que tout acquéreur puisse exiger des autres l'exécution des conditions imposées par les dispositions en cause.
