

COMMUNE DE LA FERRIERE



Quartier d'habitation "Le Plessis"

Cahier des Charges de Cession de Terrains

 **CITADIA**
CONSEIL

 **INFRA**
SERVICES

INGÉNIEUR
MAÎTRISE D'ŒUVRE
INFRASTRUCTURE
AMÉNAGEMENT URBAIN

ZI Sud Est - 11 RUE DE LA PRÉBARDÈRE
CENTRE D'AFFAIRES - BUREAU 205
35 577 CESSON SÉVIGNÉ CEDEX
TEL : 02.99.41.94.07 - FAX : 02.99.41.94.48

REGION.DAEH@INFRA SERVICES.FR

I) PREAMBULE

La ZAC du Plessis – Bergeret à la Ferrière

L'opération du Plessis a fait l'objet d'une procédure de ZAC dénommée « ZAC du Plessis ».

Situé en extension du tissu urbain existant, au sud du centre-bourg de La Ferrière, la ZAC du Plessis s'étend sur une superficie totale de 20 hectares environ. Ce secteur, composé initialement de terres agricoles cultivées, a été classé en zone 1AUB et 2AUB.

Le dossier de création de la ZAC a été approuvé en 2010 et le dossier de réalisation en juillet 2016 par délibération du Conseil Municipal de La Ferrière.

Cette opération est destinée à créer un quartier d'habitat sous forme de modes d'habitat variés à hauteur d'environ 350 logements répartis en 7 tranches. Les objectifs prioritaires de la ZAC du Plessis sont les suivants :

- Proposer des modes d'habitat variés et accueillir de nouveaux ménages en venant renforcer l'offre existante en centre-bourg tout en favorisant une intégration du projet dans son environnement : travail sur l'épannelage (gestion et gradations des hauteurs) notamment,
- Finaliser l'enveloppe urbaine du centre-bourg en venant travailler les emprises foncières comprises entre le centre au nord et la RD 101 au sud du site,
- Permettre l'accueil de population de tous âges, de jeunes ménages mais aussi des seniors en leur permettant d'habiter le centre-bourg à proximité des équipements publics et des services,
- Concilier des espaces de vie privée avec une mutualisation d'espaces collectifs,
- Créer des espaces de promenades tous modes et de liaison avec l'Étang du Plessis-Bergeret, espace naturel et de loisirs de la commune,
- Encourager les mobilités durables en proposant des liaisons piétonnes et cycles dans la continuité de l'existant.

Aux termes d'une convention partenariale approuvée par délibération du Conseil Municipal en 2012, la commune a confié le portage financier de cette opération à l'Établissement Public Foncier (EPF) de la Vendée. Depuis cette date, l'EPF procède donc à l'acquisition des terrains en prévision du futur développement de cette zone. La commune de La Ferrière a, depuis, racheté par tranche les terrains à l'EPF (1^{ère} tranche achetée en 2016, puis 2019 et totalité des lots prévu à échéance de la convention).

ARTICLE 1 – PRECISIONS LIMINAIRES SUR LE CCCT

1.1 Établissement du CCCT

Le présent Cahier des Charges de Cession de Terrains (CCCT) est établi au regard de l'article L.311-6 du Code de l'Urbanisme :

« 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 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. »

1.2 Structure du CCCT

Ainsi, le présent document (CCCT) a pour objet de définir les modalités et conditions de cession, de location ou de concession d'usage par l'Aménageur des terrains situés dans la ZAC du Plessis.

Le présent cahier des charges est organisé en quatre titres :

- Le TITRE I contient des dispositions venant encadrer les constructions qui seront réalisées sur le terrain cédé ou loué. Il régit donc les obligations respectives de l'Aménageur et des futurs cessionnaires de lots ou immeubles bâtis inclus dans le périmètre de la ZAC,
- Le TITRE II définit les obligations que l'Aménageur de la ZAC et le constructeur déclarent volontairement s'engager à respecter pendant la durée des travaux d'aménagement et de construction à venir,
- Le TITRE III détermine les modalités de gestion des équipements communs qui seront réalisés et les servitudes de droit privé que les parties s'imposent dans un but d'intérêt général,
- Le TITRE IV prévoit les délais d'exécution et les sanctions applicables en cas de méconnaissance des obligations découlant des trois premiers titres.

A cela s'ajoute les annexes suivantes :

- ANNEXE 1 : Le Cahier de Prescriptions Architecturales, Urbaines, Paysagères et Environnementales (CPAUE),
- ANNEXE 2 : le cahier des prescriptions techniques particulières,

1.3 Opposabilité du CCCT

Le TITRE I contient des dispositions susceptibles d'être approuvées par l'autorité publique dans les conditions visées au 1.1 et ainsi de posséder une nature réglementaire (les dispositions visées aux articles 4 et 5). Dans le cas où ces dispositions revêtent une telle nature, elles sont opposables dans le cadre de la délivrance des autorisations d'urbanisme touchant le lot cédé.

Le TITRE II contient des dispositions de nature purement contractuelle et bilatérale. Ces dispositions ne comportent, sauf indication expresse contraire, aucune stipulation pour autrui et ne pourront, en conséquence, ni être opposées à d'autres personnes, ni être invoquées par elles à l'encontre de l'aménageur de la ZAC ou du constructeur, conformément à l'article 1203 du Code Civil.

Le TITRE III détermine les modalités de gestion des équipements communs et impose des servitudes d'intérêt général au cessionnaire ou locataire du lot, ainsi qu'à ses ayants-cause à quelque titre que ce soit. À ce titre, l'utilisateur du lot prend l'engagement d'imposer à un sous-acquéreur ou à un sous-locataire éventuel, de s'engager lui-même directement sur ces obligations envers l'aménageur.

Le TITRE III prévoyant l'obligation de créer une Association Syndicale Libre (ASL) à laquelle sont tenus d'adhérer les propriétaires de lots, et envers laquelle les propriétaires sont tenus d'obligations, ainsi que des obligations à charge du cessionnaire ou locataire du lot au profit des autres utilisateurs de lots, ses dispositions peuvent être considérées comme contenant des stipulations pour autrui au sens de l'article 1205 du Code Civil.

Enfin, le TITRE III s'impose également aux propriétaires antérieurs qui auraient déclaré adhérer au présent cahier des charges par voie de convention avec l'aménageur de la ZAC.

Chaque assujetti est donc fondé à se prévaloir des dispositions du titre troisième à l'encontre des autres assujettis, l'aménageur de la ZAC déclarant à ce sujet, en tant que de besoin, stipuler au profit de chacun d'eux.

Sauf disposition contraire prévue dans l'acte de cession ou de location, les dispositions du CCCT seront caduques à la suppression de la ZAC, à l'exception de celles du TITRE III.

1.4 Sens des termes employés

Par mesure de simplification, et pour la clarté du texte :

- D'une part, on désignera sous le terme de « constructeur » tout assujetti au présent CCCT, qu'il soit propriétaire, acquéreur, cessionnaire, bénéficiaire d'apport, copartageant, constructeur, locataire, concessionnaire d'usage ... et ce, en raison de son obligation principale de construire sur le lot acquis ou loué afin de permettre la réalisation des objectifs et du programme des constructions de la zone d'aménagement concerté,
- D'autre part, on désignera, sous l'expression d'« acte de cession », tout acte transférant la propriété d'un terrain ou bâtiment situé dans le périmètre d'application du présent CCCT, que ce soit une vente, un apport, un partage, une donation... et, par « location » ou « bail » tout acte conférant la jouissance temporaire de l'un des dits biens, que ce soit un bail à construction, un bail emphytéotique, ...,
- Enfin, on désignera indifféremment par l'expression « l'aménageur de la ZAC », la personne publique (que ce soit une SEM, une SPL, une SPLA ou tout autre personne publique) ou privée chargée de l'aménagement de la ZAC dans le cadre d'une concession d'aménagement.

1.5 Insertion obligatoire dans l'acte de cession

Le présent cahier des charges sera inséré 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.

1.6 Substitution de co-contractant

A l'expiration de la concession d'aménagement visée aux articles 1.1 et 1.4 ci-avant, pour quelque raison que ce soit, la personne publique concédante sera substituée de plein droit à l'aménageur de la ZAC dans tous les droits et obligations résultant pour celui-ci du présent cahier des charges, sans que le constructeur ait le droit de s'y opposer.

ARTICLE 2 – PRECISIONS LIMINAIRES SUR LA DIVISION DES TERRAINS CEDES

Les terrains compris dans le périmètre de la ZAC font l'objet d'une division entre, d'une part, les terrains destinés à être incorporés à la voirie ou aux espaces libres publics, et d'autre part, ceux destinés à être cédés aux utilisateurs publics ou privés. Cette division ne constitue pas un lotissement au sens du code de l'urbanisme et n'est donc pas soumise aux formalités prévues pour les lotissements, en vertu des dispositions des articles R.442-1 (c) et R.442-2 de ce code.

TITRE I – Encadrement réglementaire des constructions à venir

ARTICLE 3 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

La cession ou la location du lot est consentie en vue de la réalisation du programme de constructions précisé dans l'acte de cession ou de location, lequel participe lui-même de la réalisation du programme des constructions de la ZAC figurant dans son dossier de création.

Ces bâtiments devront être édifiés conformément aux dispositions des documents réglementaires en vigueur sur la commune de La Ferrière (PLU, PPRI, etc.) ainsi qu'aux dispositions techniques, urbanistiques, environnementales et architecturales contenues dans le CPAUPE (Annexe du présent CCCT) applicable à la ZAC du Plessis et les différentes autorisations telles autorisation environnementale unique et les arrêtés complémentaires / modificatifs.

ARTICLE 4 – SURFACE DE PLANCHER AUTORISEE

Le droit de construire qui s'applique à la ZAC est exprimé en mètres carrés de Surface de Plancher (m² SDP). La SDP des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

La SDP que le constructeur est autorisé à construire est précisée dans l'acte de cession ainsi dans l'attestation PCMI9 ET 10.

ARTICLE 5 – PRESCRIPTIONS TECHNIQUES, URBANISTIQUES ET ARCHITECTURALES

Pour assurer une cohérence architecturale à l'ensemble du site et conformément aux dispositions de l'article L.300-6 du Code de l'Urbanisme, le présent cahier des charges fixe des prescriptions de nature techniques, urbanistiques et architecturales pour la durée de la réalisation de la zone d'aménagement concerté, qui sont annexées au présent document (ANNEXE 1 – CPAUPE).

Ces prescriptions lorsqu'elles sont approuvées par une personne publique dans les conditions visées au 1.1 et font l'objet des mesures de publicités prévues par la réglementation revêtent une portée réglementaire. Elles deviennent alors opposables dans le cadre de la délivrance des autorisations d'urbanisme concernant le lot cédé, dans la mesure où elles n'expriment pas de règles plus sévères que celles découlant expressément du document local d'urbanisme en vigueur (PLU de La Ferrière) pour chaque point particulier réglementé.

Quelque soit leur nature, réglementaire ou contractuelle, ces prescriptions devront être prises en compte durant la phase d'étude des projets portés par le constructeur, dans le cadre des demandes d'autorisation afférentes auxdits projets et durant leur réalisation.

En fonction des différents secteurs, ces prescriptions pourront notamment régir l'implantation ou l'alignement des constructions, les volumétries, ainsi que les accès aux parcelles.

D'une façon générale, la qualité architecturale des constructions s'imposera comme une donnée fondamentale dans la démarche de conception des projets qui devront notamment prendre en compte les principaux thèmes de composition de l'architecture urbaine de la ZAC.

CHAPITRE 1 – TERRAINS DESTINES A UN USAGE PUBLIC OU COLLECTIF

ARTICLE 6 – OBLIGATIONS A CHARGE DE L'AMENAGEUR DE LA ZAC

L'aménageur de la ZAC exécutera, en accord avec la personne publique concédante de l'opération et conformément au document local d'urbanisme en vigueur, au dossier de réalisation et au programme des équipements publics de la ZAC, tous les ouvrages de voirie, d'aménagement des espaces libres et de réseaux destinés soit à être incorporés au domaine des collectivités compétentes, soit à être remis aux organismes concessionnaires ou à l'association syndicale dont la constitution est prévue au présent cahier des charges.

Les limites des prestations dues à ce titre par l'aménageur de la ZAC sont définies dans le cahier des limites de prestations générales (ANNEXE 2 – Prescriptions techniques particulières).

Sous réserve que d'autres délais ne soient prévus dans l'acte de cession ou location ou dans ses annexes, l'aménageur de la ZAC s'engage à exécuter dans les 3 mois de la cession de chaque lot :

- Si besoin pour le chantier de construction des lots, une voirie provisoire permettant l'accès aux parcelles vendues,
- Préalablement à la livraison de chaque programme de construction, une voie publique dessert des bâtiments, équipée des réseaux publics tels que définis dans le dossier de réalisation de ZAC et dans l'annexe n°2 du présent cahier des charges (sous la réserve expresse que le constructeur n'ait pas mis d'entrave à la réalisation des travaux de la voie et à la condition que les concessionnaires – EDF, GDF, ... - soient en mesure d'assurer correctement et complètement les dessertes leur incombant).

Lorsque cela apparaît nécessaire, l'aménageur se réserve le droit de différer dans le temps le revêtement définitif des voiries publiques ainsi que certaines prestations liées (espaces verts, bordures, ...).

Toutefois les délais prévus ci-dessus ne sauraient être opposés à l'aménageur de la ZAC si les travaux étaient rendus irréalisables du fait de la saison, des intempéries ou pour des cas de force majeure.

ARTICLE 7 – GARDE ET ENTRETIEN

7.1 Remise des ouvrages réalisés par l'aménageur de la ZAC

Conformément aux termes de la concession d'aménagement en vigueur, la remise intervient à l'achèvement, qui est réputé accompli aux plus tard, pour les voies et espaces libres, dès leur ouverture au public, et pour les réseaux et superstructures publiques, dès leur mise en exploitation.

7.2 Garde, entretien, utilisation et police

Les espaces et ouvrages réalisés par l'aménageur de la ZAC demeurent à sa garde, et sous son entretien, jusqu'à leur remise à la collectivité compétente, au concessionnaire ou l'association syndicale habilités. L'aménageur pourra interdire au public, et notamment aux constructeurs, la circulation et le stationnement sur tout ou partie de ces voies, places et espaces publics.

Dès l'ouverture de ces ouvrages au public, et notamment dès l'ouverture des voiries à la circulation publique, la police y sera assurée par la personne publique compétente.

7.3 Ouvrages réalisés par les constructeurs

Lorsqu'ils sont destinés à être intégrés au domaine public, les espaces et ouvrages réalisés par les constructeurs demeurent sous leur garde tant que cette remise n'a pas eu lieu. Jusqu'à leur remise à la

collectivité compétente ou à l'association syndicale, chaque constructeur sera tenu de contribuer à leur entretien, qu'il s'agisse de voies, espaces libres ou réseaux divers, ainsi que le cas échéant, de participer aux frais d'éclairage, d'arrosage, d'enlèvement des boues et neiges... ainsi qu'au paiement des taxes et impôts y afférent.

Cette contribution sera proportionnelle au nombre de m² de surface de plancher des édifices construits hors eau sur la parcelle cédée ou louée par rapport à la surface de plancher de l'ensemble des immeubles construits hors eau sur la zone. Toutefois, au cas où il existerait une association syndicale, la facture sera adressée directement à l'association et les dépenses seront réparties entre les membres conformément aux statuts de l'association.

Les sommes dues à l'aménageur de la ZAC seront comptabilisées par celui-ci sur un compte spécial. Elles lui seront versées dans le mois suivant l'envoi de la facture correspondante.

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

La collectivité compétente ou l'association syndicale libre assure la garde et l'entretien des ouvrages dès leur remise.

7.4 Documentation

A la remise des ouvrages et au plus tard à la réception, le constructeur fournit à la collectivité compétente, aux concessionnaires de service public, et aux administrations publiques compétentes, ou à l'association syndicale tous documents sur les ouvrages tels qu'ils ont été exécutés sous sa maîtrise, ainsi que tous les documents nécessaires à leur exploitation.

CHAPITRE 2 – TERRAINS DESTINES A ETRE CEDES OU DONNES A BAIL

ARTICLE 8 – URBANISME ET ARCHITECTURE

8.1 Lien avec la ZAC

Tout projet de construction porté par l'utilisateur d'un lot, préalablement au dépôt de la demande de permis de construire, sera soumis à l'avis de l'urbaniste de la ZAC désigné par l'aménageur.

8.2 Lien avec le document local d'urbanisme

Le constructeur et l'aménageur de la ZAC s'engagent à respecter les dispositions applicables du PLU de la commune de La Ferrière dans l'ensemble de ses documents constitutifs et toutes les modifications qui seraient apportées à celui-ci par l'autorité compétente.

En aucun cas la responsabilité de l'aménageur de la ZAC ne pourra être engagée en raison des dispositions du PLU, ou des évolutions que l'autorité publique compétente apporterait à ce dernier, quelle que soit leur date.

8.3 Prescriptions énergétiques et environnementales

Le constructeur s'engage à respecter l'esprit de la zone dans laquelle il s'insère notamment dans ses composantes urbaines, architecturales, paysagères et environnementales. Pour cela, il doit respecter les prescriptions figurées en annexe n°1 du présent cahier des charges qui doivent être un guide pour le constructeur et sur la base desquelles, en plus du PLU, sera élaboré le projet, conformément à la démarche décrite dans le présent cahier des charges.

Ces prescriptions et recommandations sont partie intégrante des phases d'information, de concertation et de contrôle qui composent la démarche d'obtention du permis de construire.

ARTICLE 9 – BORNAGE ET CLOTURE

9.1 Bornage

L'aménageur de la ZAC fera procéder à ses frais par un géomètre-expert DPLG, à :

- L'établissement du ou des documents d'arpentage qui est ou sont nécessaire(s) à la vente ;
- et au bornage du terrain.

Pour les opérations de constructions d'immeubles d'habitation ou mixte (professionnel et d'habitation), le bornage ainsi que le descriptif du terrain résultant de ce bornage sont établis pour la signature de la promesse de vente, conformément aux dispositions de l'article L.115-4 du code de l'urbanisme.

Un état des lieux avec l'aménageur sera fait avant tout commencement de travaux. En cas de non-réalisation de l'état des lieux, ces derniers seront réputés être en bon état. Aucune retenue de garantie n'est demandée.

L'acquéreur est tenu de respecter scrupuleusement les limites fixées. En aucun cas, il ne pourra faire état de la disparition des bornes pour justifier l'implantation d'ouvrages ou de clôtures à l'extérieur du terrain qui lui est attribué. Il devra veiller à ce que les fondations de ses immeubles, clôtures et tous ouvrages se situent à l'intérieur de son terrain, sauf accord écrit de l'aménageur de la ZAC.

Ces dispositions, qui concernent notamment les fondations, s'appliquent à toute limite séparative du domaine privé et du domaine public, y compris après rétrocession éventuelle. En outre, lorsque la limite de propriété correspondra à celle d'un immeuble bâti, l'acquéreur sera tenu de faire procéder à l'implantation de ce dernier par un géomètre-expert DPLG.

Le constructeur pourra désigner, s'il le souhaite, un géomètre agréé pour qu'il soit procédé, à ses frais, un bornage contradictoire à cette opération.

En outre, dans le cas où une modification du découpage initial aurait été demandée, les frais en seraient également à la charge du constructeur.

9.2 Clôtures et mitoyenneté

Tout cessionnaire d'une parcelle contigüe à des lots non encore cédés par l'aménageur de la ZAC ne peut, en aucun cas, réclamer à ce dernier la moitié du coût d'établissement de la clôture.

Les clôtures communes à deux ou plusieurs lots seront établies soit en toute propriété, soit « à cheval » sur la limite séparative (l'axe de la clôture correspondant à la limite) avec l'accord du riverain.

Dans ce cas, chaque acquéreur devra participer pour moitié dans l'établissement de la clôture ou en rembourser la moitié du coût à l'époque de l'accord.

Lorsqu'une clôture sera établie en limite de l'espace public et de l'espace privé, celle-ci devra faire l'objet d'un projet précis inclus dans la demande de permis de construire ou d'aménager.

ARTICLE 10 – DESSERTE DES TERRAINS CEDES OU LOUES

10.1 Limites des prestations et définition

La limite des prestations dues par l'aménageur de la ZAC et la définition des obligations des constructeurs au titre des divers réseaux de desserte des terrains cédés sont précisées dans un cahier des prescriptions techniques particulières annexé à l'acte de vente et figure en annexe 2 du présent CCCT.

Les ouvrages à la charge de l'aménageur de la ZAC seront réalisés par celui-ci dans le cadre de la concession d'aménagement conclue avec la personne publique concédante, conformément aux prescriptions du PLU et dans les délais fixés à l'article 6 ci-dessus.

10.2 Sanctions à l'égard de l'aménageur de la ZAC

En cas d'inexécution par l'aménageur de la ZAC des travaux lui incombant dans les délais prévus, et sauf dispositions particulières de l'acte de cession, le constructeur est en droit, après mise en demeure restée sans effet dans le délai d'un mois, de lui réclamer une indemnité pour le préjudice direct, matériel et certain qui aura pu lui être causé du fait de sa défaillance.

ARTICLE 11 – BRANCHEMENTS ET CANALISATIONS

Jusqu'à la remise des ouvrages par l'aménageur de la ZAC à la collectivité compétente, aux sociétés concessionnaires ou aux associations syndicales, le constructeur devra, suivant le planning des travaux et conformément aux dispositions des plans joints au permis de construire, faire exécuter à ses frais par l'aménageur ou par lui-même, après accord et sous le contrôle de celui-ci, les branchements aux différents réseaux publics : assainissement, eaux usées, eaux pluviales, canalisations de gaz, d'électricité, téléphone... établis par l'aménageur de la ZAC, et conformément aux avant-projets généraux approuvés par le service compétent. Tous les réseaux seront enterrés.

Il aura le droit d'ouvrir des tranchées pour l'exécution de ces branchements. Ceux-ci, ainsi que les installations intérieures correspondantes, devront respecter les lois et règlements qui leur sont applicables et que le constructeur est réputé connaître.

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

La remise en état des sols et revêtements à l'identique après l'exécution des travaux seront supportés

intégralement par le constructeur ainsi que, éventuellement, le versement des taxes et indemnités de branchement à l'égout susceptibles de lui être réclamées par la collectivité ou le service public.

Les travaux de remise en état feront l'objet d'un procès-verbal dressé contradictoirement avec l'aménageur de la ZAC. En cas de réserves émises par l'aménageur, le constructeur s'engage à réaliser les travaux modificatifs dans un délai de 30 jours, tout dépassement de ce délai entraînant l'application de pénalités telles que prévues à l'article 26.

Après remise des ouvrages publics par l'aménageur de la ZAC aux collectivités compétentes, aux sociétés concessionnaires ou aux associations syndicales, ceux-ci seront soumis au règlement applicable à chacun des réseaux.

ARTICLE 12 – ELECTRICITE

Lorsque des postes de transformation et de distribution publique d'électricité seront prévus sur leur terrain, les constructeurs devront mettre à la disposition du gestionnaire du réseau public de distribution d'électricité les terrains ou les locaux nécessaires. L'implantation et les caractéristiques de ceux-ci devront être établies en accord avec le gestionnaire.

Cette mise à disposition fera l'objet de conventions particulières entre le gestionnaire du réseau public de distribution et le constructeur.

Il appartient au constructeur de se faire préciser auprès du gestionnaire du réseau public de distribution les éléments techniques imposés par les textes réglementaires en vigueur.

Le constructeur s'engage, en outre, à consentir au gestionnaire du réseau public de distribution, tous les droits nécessaires à l'équipement et à l'exploitation de ces postes de transformation, notamment celui d'établir et d'entretenir, en amont et en aval de ces ouvrages, toutes canalisations de raccordement aux réseaux, le libre accès, à tout moment, de son personnel et celui de ses entreprises, aux canalisations et aux locaux en cause, et les dégagements permanents permettant le passage du matériel.

Les engagements du constructeur, ci-dessus définis, ont été requis par l'aménageur de la ZAC tant à son profit qu'à titre de stipulation pour autrui au profit du gestionnaire du réseau public de distribution. En conséquence, ce dernier pourra s'en prévaloir pour obliger directement le constructeur, au besoin par voie de justice, au respect de ses engagements, à moins que mieux ne lui plaise l'allocation de dommages-intérêts.

ARTICLE 13– GAZ

Les installations intérieures de distribution de gaz devront être réalisées suivant les règles de l'art, conformément aux prescriptions réglementaires et, en outre, à celles des DTU (documents techniques unifiés) en vigueur à la date de dépôt de la demande de permis de construire.

Après la réalisation des installations de gaz, le constructeur devra obtenir le certificat de conformité prévu par les textes en vigueur.

En temps opportun, et au plus tard avant l'exécution des travaux, le constructeur soumettra au gestionnaire du réseau public de distribution de gaz, pour accord, le projet des installations qu'il se propose de réaliser.

Le constructeur s'engage à mettre à disposition du gestionnaire du réseau public de distribution, les sols, terrains, locaux ad hoc, nécessaires à l'établissement des ouvrages d'alimentation et de distribution de gaz, la pose des canalisations, l'implantation de postes de détente, de comptage... Le constructeur s'engage, en outre, à consentir au gestionnaire du réseau public de distribution, tous les droits nécessaires à l'accomplissement de ses obligations de concessionnaire du réseau public de distribution, c'est-à-dire la possibilité de vérifier, avant la mise en service et ultérieurement, les installations intérieures.

Le constructeur, propriétaire des terrains traversés par une canalisation de transport ou de distribution de gaz et ses ayants-droits s'abstiennent de tout fait de nature à nuire à la construction, à la bonne utilisation et à l'entretien de la canalisation dans les conditions définies par les textes en vigueur. Les engagements du constructeur, ci-dessus définis, ont été requis par le vendeur tant à son profit qu'à titre de stipulation pour autrui au profit du gestionnaire du réseau. En conséquence, cet organisme pourra s'en prévaloir pour obliger directement le constructeur, au besoin par voie de justice, au respect de ses engagements, à moins que mieux ne lui plaise l'allocation de dommages-intérêts.

ARTICLE 14 - TELECOMMUNICATIONS

14.1 Internet

Lorsque l'aménageur de la ZAC réalisera une infrastructure de télécommunication avec une chambre de tirage à proximité, de façon à permettre la desserte des constructions par plusieurs opérateurs distincts jusqu'en limite de propriété du constructeur, le constructeur devra poursuivre cette infrastructure jusqu'à son projet de construction dans la continuité et en conformité avec celle ci-dessus.

Le constructeur devra respecter les normes de construction en vigueur pour réaliser la desserte intérieure de l'immeuble. Le coût des travaux de desserte intérieure de l'immeuble est à la charge du constructeur.

ARTICLE 15 – ETABLISSEMENT DES PROJETS ET COORDINATIONS DES TRAVAUX

16.1 Établissement des projets

Le processus de mise au point par le constructeur de son projet architectural fera l'objet d'une démarche concertée s'accompagnant de validations systématiques par l'urbaniste de la ZAC aux différentes étapes de sa conception conformément aux modalités définies dans le CPAUPE – annexe 1 du présent cahier des charges. À cet égard, le constructeur devra fournir à l'urbaniste de la ZAC, l'ensemble des plans permettant d'analyser le projet et de vérifier sa connexion aux espaces publics de la ZAC.

Le constructeur devra établir ses projets en concertation étroite avec l'aménageur de la ZAC et lui communiquera le projet définitif pour accord préalable, dans le délai précisé à l'article 24.

Le constructeur devra établir ses projets en conformité avec le cahier des prescriptions techniques et des limites de prestations, le cahier des prescriptions techniques, architecturales et urbanistiques qui pourra inclure des dispositions particulières au projet d'aménagement de la ZAC (prescriptions urbanistiques, architecturales et paysagères).

Le constructeur devra respecter les directives de l'urbaniste de la ZAC.

Le constructeur devra communiquer à l'aménageur de la ZAC une copie du dossier complet de demande de permis de construire déposé dans le délai prévu à l'article 24, afin que l'aménageur de la ZAC puisse s'assurer que les travaux projetés sont compatibles avec les ouvrages à sa charge, qu'ils permettent une circulation normale et non dangereuse, une bonne desserte et d'assurer aisément la sécurité publique (éclairage notamment).

L'aménageur de la ZAC pourra vérifier que l'architecture du projet est compatible avec l'environnement général et la destination de la zone et pourra subordonner son accord aux modifications qui s'avèreraient nécessaires de ce chef.

L'aménageur pourra établir les documents définissant l'utilisation du sol pour les îlots ou parcelles cédés. À cet effet, il pourra notamment établir des plans masses définissant le parti architectural d'organisation, ainsi que les contraintes techniques particulières qui en procèdent.

L'aménageur s'assurera, sans que sa responsabilité puisse être engagée à ce titre, que les prescriptions

architecturales (annexe 1) ont été observées et que l'aspect extérieur des bâtiments que le constructeur se propose de construire ne peut nuire à l'utilisation des terrains voisins.

L'examen du dossier par l'aménageur de la ZAC ne saurait engager sa responsabilité, le constructeur restant seul responsable de ses études et de ses choix comme du respect de ses obligations.

16.2 Coordination des travaux

Le raccordement aux voies et réseaux pourra être refusé si les ouvrages ne sont pas compatibles ou si les règlements n'ont pas été observés.

En aucun cas, l'aménageur de la ZAC ne pourra être tenu d'apporter des modifications aux ouvrages qui lui incombent ou d'en modifier les plans.

En cas de réalisation de tirants ou de dispositifs équivalents sous le domaine public ou sous des terrains appartenant à l'aménageur de la ZAC pour les besoins de sa construction, le constructeur devra fournir à l'aménageur ou à la collectivité selon le cas, les plans d'exécution.

ARTICLE 16 – EXECUTION DES TRAVAUX PAR LE CONSTRUCTEUR OU SES ENTREPRENEURS

Le constructeur ou, s'il n'effectue pas lui-même les travaux, les entrepreneurs intervenant pour son compte auront la charge financière des réparations des dégâts causés par eux aux ouvrages de voirie, de réseaux divers et d'aménagement en général, exécutés par l'aménageur de la ZAC.

Il sera procédé contradictoirement, à l'entrée dans les lieux par le constructeur, à un état des lieux entre ce dernier et l'aménageur. Le constructeur devra imposer ces obligations et charges de réparation aux entrepreneurs participant à la réalisation de ses bâtiments et travaux par l'insertion des clauses nécessaires dans les marchés. En cas de défaillance du constructeur ou des entrepreneurs intervenant pour son compte pour le paiement, dans les trois mois, des sommes qui leur sont réclamées par l'aménageur de la ZAC, celui-ci pourra se retourner contre le constructeur qui sera tenu solidairement responsable des dégâts occasionnés par ses entrepreneurs.

Dans le cas où l'auteur des dégâts n'aurait pas pu être déterminé, le montant de la réparation sera réparti entre tous les constructeurs ayant des chantiers en cours d'exécution à l'époque où les dégâts auront été constatés, et ce, au prorata du nombre de m² de surface de plancher des programmes alloués à chaque constructeur, tels qu'ils résulteront du permis de construire.

ARTICLE 17 – ENTRETIEN DES ESPACES LIBRES

Chaque constructeur devra entretenir ses espaces libres en bon état, de façon permanente et à ses frais, de manière à conserver le site dans un état satisfaisant et à ne pas nuire à la bonne tenue des terrains voisins. Il aura la charge de faire remplacer les arbres morts ou détruits.

ARTICLE 18 – USAGE DES ESPACES LIBRES, SERVITUDES

Le constructeur sera tenu de subir sans indemnité, toutes les éventuelles servitudes d'utilité publique ainsi que les servitudes nécessitées par le passage sur son terrain, et éventuellement, dans les immeubles bâtis, des canalisations publiques, d'eau, électricité, France Telecom ou autre réseau, éclairage public, chauffage urbain, égouts, etc., telles qu'elles seront réalisées par la collectivité, les concessionnaires ou pour leur compte.

ARTICLE 19 – TENUE GENERALE

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

Les immeubles collectifs devront obligatoirement être équipés d'antennes collectives, avec un maximum d'une antenne par cage d'escalier, les antennes individuelles étant formellement prohibées.

Il est interdit, à tout propriétaire, de céder pour publicité ou affichage ou d'employer soi-même à cet effet tout ou partie du terrain ou des constructions autres que ceux affectés à usage commercial.

L'aménageur pourra accorder des dérogations aux interdictions susvisées et en fixer les conditions.

ARTICLE 20 – ASSOCIATION SYNDICALE DES PROPRIETAIRES

21.1 Création d'une ASL, modèle de statuts et objets

Il sera créé, entre tous les propriétaires de lots situés dans la ZAC, à l'exception des personnes publiques, une ou plusieurs associations syndicales libres. Le cas échéant, le périmètre de chaque association sera défini par l'aménageur de la ZAC au fur et à mesure de l'avancement de l'aménagement de la zone.

Chaque propriétaire fera partie de plein droit de l'association syndicale dans le périmètre de laquelle se trouve son fonds. Au cas où le propriétaire céderait ses droits à construire à un preneur, celui-ci serait tenu, pendant toute la durée de sa jouissance, de faire partie de l'association aux lieu et place de son bailleur. En conséquence, le propriétaire, par le seul fait de la vente ou du bail, adhère définitivement à ladite association syndicale.

La (ou les) association(s) syndicale(s) aura obligatoirement pour objet : la propriété, la gestion, l'administration, la police et l'entretien de la voirie, des espaces libres, des aires de jeux, des parkings, des parcs et espaces verts, des réseaux de toute nature, et généralement de tous ouvrages d'équipement d'intérêt

collectif 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 de la ZAC et que ce dernier n'aurait pas, soit cédé aux syndicaux, soit remis aux collectivités ou à leurs concessionnaires. L'association 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 sera propriétaire sans les avoir proposés préalablement et en tant que bien de retour à la personne publique compétente.

La répartition des voix et des charges sera proportionnelle au nombre de m² de surface de plancher pouvant être construits sur les parcelles de chacun des constructeurs.

21.2 Constitution automatique

La ou les association(s) syndicale(s), selon le cas, sera automatiquement constituée dès la première vente ou location par le vendeur d'une parcelle située à l'intérieur du périmètre syndical.

Les statuts-types de l'association précisent notamment que, dans le cas de copropriété régie par la loi du 10 juillet 1965, les copropriétaires devront obligatoirement être représentés par le syndic.

21.3 Répartition des voix

Pour la répartition des voix et des charges, les fonds non encore vendus ou loués par l'aménageur de la ZAC ne seront pas pris en compte.

ARTICLE 21 – ASSURANCES

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

Le présent article n'est pas applicable aux personnes morales de droit public.

ARTICLE 22 – MODIFICATION DU CAHIER DES CHARGES

Les dispositions contenues dans le présent Cahier des Charges, à l'exception de celles relatives aux servitudes, pourront être changées dans les conditions prévues par la loi.

Toutefois, les dispositions qui intéressent les services publics distributeurs de fluides ou d'énergie devront, en outre, recevoir l'accord du service concerné.

ARTICLE 23 – DELAI D'EXECUTION

Le constructeur s'engage à :

- Commencer sans délai les études de la totalité des constructions autorisées sur le terrain qui lui est cédé et à communiquer à l'aménageur de la ZAC son projet conformément aux indications présentes dans l'annexe 1 du présent cahier des charges pages 9 et 10
- Déposer sa demande de permis de construire dans un délai de 8 mois à dater de la date de signature de la promesse de vente
- Entreprendre les travaux de construction dans un délai de trois mois à compter de la délivrance du permis de construire,
- Les acquéreurs auront un délai de 18 mois à compter de la signature de l'option pour la signature de l'acte de cession avec paiement du terrain.

Dans le cas d'un permis de construire modificatif, les délais visés ci-dessus s'entendront à partir de la date d'obtention du permis de construire initial.

ARTICLE 24 – PROLONGATION EVENTUELLE DES DELAIS D'EXECUTION

Les délais fixés à l'article 24 ci-dessus seront prolongés d'une durée égale à celle durant laquelle le constructeur aura été dans l'impossibilité de réaliser ses obligations, si leur inobservation est due à un cas de force majeure. La preuve de la force majeure et de la durée de l'empêchement est à la charge du constructeur.

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

Toutefois, seront considérés, pour l'application du présent article, comme constituant des cas de force majeure, les retards non imputables au constructeur dans l'octroi des prêts aidés en matière de logement. Mais, dans ce cas, le constructeur ne sera pas dispensé du paiement des intérêts de retard sur la partie du prix de cession qu'il n'aura pas réglée aux échéances fixées.

ARTICLE 26 – VENTES, LOCATION, MORCELLEMENT DES TERRAINS CEDES

Hormis l'hypothèse d'un recours à la vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) au sens de l'article 1601-3 du code civil expressément approuvé par l'aménageur de la ZAC, les terrains ne pourront être librement cédés par le constructeur, et aucun droit ne pourra être consenti sur les terrains, même à titre précaire, qu'après réalisation des travaux d'aménagement et constructions prévus au programme visé à l'article 3 ci-dessus.

En cas d'intention de recourir à la VEFA par le constructeur, sans que l'aménageur de la ZAC n'ait au préalable donné expressément son accord à ce type de vente, l'aménageur pourra exiger que les terrains lui soient rétrocédés ou soient cédés à un acquéreur désigné ou agréé par lui, jusqu'à la passation du contrat de VEFA du constructeur avec les sous-acquéreurs et sous réserve que les travaux n'aient pas encore commencé. Toutefois, le constructeur pourra procéder à la cession globale de la propriété des terrains ou à la cession du bail ou, si une partie des constructions a déjà été effectuée, à la vente globale de la partie des terrains non encore utilisés, ou à la cession partielle du bail, à charge pour le bénéficiaire de la cession de réaliser ou d'achever les travaux d'aménagement et de construction.

Avant toute cession dans le contexte ci-dessus évoqué, le constructeur devra aviser l'aménageur de la ZAC de ses intentions, au moins trois mois à l'avance. L'aménageur de la ZAC 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 15 %.

En cas de vente, à un acquéreur désigné ou agréé par l'aménageur de la ZAC, 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 de la ZAC.

Le constructeur est cependant autorisé à céder le terrain ou le bail à un organisme de crédit-bail, à la condition expresse que celui-ci consente le crédit-bail au profit du constructeur lui-même.

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

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables en cas de mise en copropriété des locaux dans les termes de la loi du 10 juillet 1965, ni en cas de vente d'immeuble à construire au sens de l'article 1601-1 du code civil.

Tout morcellement, quelle qu'en soit la cause, des terrains cédés est interdit, même après réalisation des travaux prévus, sauf autorisation spéciale et expresse accordée par l'aménageur de la ZAC et ce, sans préjudice, s'il y a lieu, de l'application des dispositions législatives et réglementaires relatives aux lotissements.

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

Le cahier des charges annexé à chacun des actes de vente ou de location des lots ou d'attribution dans le partage sera soumis à l'agrément de l'aménageur de la ZAC. Ce cahier des charges devra obligatoirement comporter une clause prévoyant les délais dans lesquels l'acquéreur, le locataire ou l'attributaire sera tenu, sous peine de résolution de plein droit de la vente, de la location ou de l'attribution à la requête du constructeur ou de l'aménageur de la ZAC, de déposer la demande de permis de construire et d'édifier la construction prévue.

Les actes de vente, d'attribution, dans le partage ou de location qui seraient consentis par le constructeur en méconnaissance des dispositions du présent article seraient nuls en application de l'article L. 411-3 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.