

DEPARTEMENT DE LA CHARENTE MARITIME

COMMUNE D'ÉCHILLAIS

**LA
TOURASSE**

**ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ
MULTI-SITES**

**CAHIER DES CHARGES DE CESSION DES TERRAINS
Lots 39 à 64 et ilots D, E, F**

SOMMAIRE

PREAMBULE

ARTICLE 1 Dispositions générales

TITRE I : DISPOSITIONS D'ORDRE GENERAL

CHAPITRE I : CONDITIONS GENERALES DES CESSIONS ET LOCATIONS

ARTICLE 2 Objet de la cession et division des terrains
ARTICLE 3 Bornage du terrain et prise de possession
ARTICLE 4 Délais d'exécution
ARTICLE 5 Prolongation éventuelle des délais
ARTICLE 6 Sanctions à l'égard du constructeur
ARTICLE 7 Ventes - Partages - Locations des terrains cédés
ARTICLE 8 Nullité
ARTICLE 9 Obligations de maintien de l'affectation prévue

CHAPITRE II : CONDITIONS FINANCIERES ET JURIDIQUES

ARTICLE 10 Respect du cahier des charges et recours des constructeurs
ARTICLE 11 Impôts et taxes
ARTICLE 12 Paiement du prix - frais - honoraires
ARTICLE 13 Remise des titres

TITRE II : RELATIONS AMENAGEUR ET CONSTRUCTEURS

CHAPITRE I : AMENAGEMENTS COMMUNS ET VRD

ARTICLE 14 Equipements réalisés par l'Aménageur
ARTICLE 15 Délais de réalisation
ARTICLE 16 Entretien des voies - Réseaux

CHAPITRE II : PRESCRIPTIONS TECHNIQUES URBANISTIQUES ARCHITECTURALES

ARTICLE 17 Prescriptions générales de construction
ARTICLE 18 Respect du PLU
ARTICLE 19 Aménagement et équipement intérieur des parcelles vendues
ARTICLE 20 Traitement des voies, des espaces libres et plantations
ARTICLE 21 Aspect extérieur et harmonie architecturale des constructions
ARTICLE 22 Gestion des eaux pluviales privées
ARTICLE 23 Clôtures

TITRE III : REGLES ET SERVITUDES D'INTERET GENERAL

ARTICLE 24 Prescriptions techniques particulières

24.1 *Implantation des constructions*

24.2 *Canalisations - Branchements*

24.3 *Travaux*

24.4 *Reconnaissance des sols*

24.5 *Relations avec les autres propriétaires*

24.6 *Entretien extérieur des constructions*

ARTICLE 25 Utilisation - Entretien des terrains à usage privatif et public

ARTICLE 26 Dispositions visant à la bonne tenue du quartier

ARTICLE 27 Litige entre les constructeurs

ARTICLE 28 Achèvement de la ZAC

ARTICLE 29 Article L 311-6 du code de l'urbanisme

ARTICLE 30 Election de domicile

ARTICLE 31 Conditions de la cession

ANNEXES

1 - Plan du périmètre de la Z.A.C.

2 - Cahier des Prescriptions Architecturales et Paysagères et visa Architecte

3- Note technique de gestion des eaux pluviales et visa hydraulique

4 - Fiche de lot :

Cadre 1 – Identification du terrain

Cadre 2 – Dispositions d'urbanisme applicables au terrain

Cadre 3 – Dispositions relatives à la constructibilité

PREAMBULE

ARTICLE 1 – DISPOSITIONS GENERALES

1.1-

Aux termes d'un traité de concession approuvé par le Conseil Municipal du 12/12/2013, la Commune d'ECHILLAIS, représentée par son Maire en exercice,

Ci-après désignée « **LA VILLE** »

a confié à FONCIER CONSEIL SNC, société en nom collectif au capital de 5 100 000 €, dont le siège social est à PARIS, 19 rue de Vienne, enregistrée au registre du commerce de PARIS sous le n° 732.014.964, représentée par Monsieur Pascal CHAIGNEAU, Directeur d'Agence, domicilié 21 bis rue de Chaumont, 86 000 POITIERS.

Ci-après désignée « **L'AMENAGEUR** »

la réalisation de la **Zone d'Aménagement Concerté multi-sites de la Tourasse** sur la Commune d'ECHILLAIS.

1.2-

Le présent cahier des charges est établi en application de l'article L 311-6 du code de l'urbanisme ; il est divisé en 3 titres :

Le titre I comprend les dispositions d'ordre général déterminant les prescriptions imposées aux constructeurs et aux utilisateurs des terrains, pour satisfaire au respect de l'utilité publique. Elles précisent notamment le but de la cession, les conditions générales dans lesquelles la cession est consentie et résolue en cas d'inexécution des obligations. Elles comportent notamment les clauses types approuvées par le Décret n°55-216 du 3 février 1955, en application des dispositions de l'article L 21-3 du Code de l'expropriation.

Le titre II définit les droits et obligations réciproques de L'AMENAGEUR et du CONSTRUCTEUR pendant la durée des travaux d'aménagement de la zone et de construction des bâtiments. Il fixe notamment les prescriptions techniques, urbanistiques et architecturales imposées aux CONSTRUCTEURS.

Le titre III fixe les conditions de la gestion des installations communes et ouvrages publics, détermine les règles et servitudes de droit privé imposées à l'acquéreur, aux concessionnaires, ou locataires, à leurs héritiers ou ayant-droits à quelque titre que ce soit.

1.3-

Le présent Cahier des Charges de Cession de Terrain est opposable aux CONSTRUCTEURS, mais également à leurs héritiers, ou ayant-droits, ainsi qu'à leurs concessionnaires ou locataires à quelque titre que ce soit.

A l'expiration du traité de concession liant L'AMENAGEUR à la VILLE, et de la commercialisation de l'ensemble des terrains, LA VILLE se substituera à L'AMENAGEUR dans tous les droits et obligations résultant pour elle du présent C.C.C.T. sans que le CONSTRUCTEUR ait le droit de s'y opposer ainsi que ses ayants droits ou ayants cause.

Le présent C.C.C.T. comporte des règles de droit privé destinées à fixer pour le présent et l'avenir les règles des relations entre l'aménageur, personne morale de droit privé et les

futurs propriétaires ou occupants de la ZAC, de même que les dits propriétaires et occupants entre eux.

1.4 -

La Zone d'Aménagement Concerté multi-sites de la Tourasse est située sur la commune d'ECHILLAIS. Elle recouvre une superficie d'environ 18.9 hectares.

La zone est classée en zone AU et UB du PLU.

Le plan de périmètre figure en annexe 1 du présent C.C.C.T.

1.5 -

L'AMENAGEUR a été chargé par la VILLE de la réalisation des opérations d'aménagement et d'équipement de la Z.A.C. par un traité de concession signé en date du 10 mars 2014.

Les terrains feront l'objet de divisions qui ne seront pas soumises aux formalités de lotissement en vertu des dispositions de l'article R 315-2 b du code de l'urbanisme.

1.6-

Le présent cahier des charges sera annexé 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.

1.7-

Par mesure de simplification et pour la clarté du texte on désignera :

- d'une part, sous le vocable de « CONSTRUCTEUR » tous les assujettis au présent cahier des charges, qu'ils soient propriétaire, acquéreur, concessionnaire, bénéficiaire d'apport, copartageant, constructeur, locataire, concessionnaire d'usage etc. ...

- d'autre part, 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 cahier des charges, 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 ...

TITRE I : DISPOSITIONS D'ORDRE GÉNÉRAL

CHAPITRE 1 - CONDITIONS GENERALES DES CESSIONS ET LOCATIONS

ARTICLE 2 : OBJET DE LA CESSION ET DIVISION DES TERRAINS

Les terrains sus-indiqués feront l'objet d'une division, conformément au plan de composition indicatif et aux stipulations du règlement du PLU 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 CONSTRUCTEURS.

Le présent C.C.C.T. précise dans l'article 3 ci-après la Surface de plancher autorisée par lot ou ilot.

En conformité avec les dispositions du code de l'urbanisme, il tient donc lieu de certificat d'urbanisme.

La cession est consentie en vue de la construction d'un programme de bâtiment(s), défini dans l'acte de cession.

Chaque acquéreur reconnaît avoir pris connaissance de l'ensemble des documents d'urbanisme régissant la constructibilité et celui-ci devra respecter toutes les prescriptions du PLU et de ses annexes. L'Aménageur ne pourra en aucun cas être tenu pour responsable de modifications que l'administration apporterait à ce dernier, quelles que soient leurs dates.

La présente cession est consentie à :

- La Société ...

Ou

- Monsieur et Madame ...

Portant sur le bien immobilier suivant :

N° du lot ou ilot	Surface en m ²	Surface de plancher autorisée en m ²

En vue de la construction d'une maison individuelle comprenant un seul logement par maison ou d'un groupement d'habitations.

Cette maison / Ce groupement d'habitation devra être édifée en conformité avec les dispositions du PLU et du dossier de réalisation de la ZAC.

ARTICLE 3 : BORNAGE DU TERRAIN ET PRISE DE POSSESSION

Tout acquéreur prend la parcelle vendue en l'état où elle se trouve au jour de la vente, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité ou diminution du prix en raison dudit état.

Conformément à l'article L111-5-3 du code de l'urbanisme, le terrain fera l'objet d'un bornage et d'un plan de vente individuel par les soins du géomètre de l'AMENAGEUR et à ses frais.

Un plan régulier sera dressé par un géomètre-expert pour chaque terrain. Ce plan définira les limites du terrain, sa contenance définitive, les servitudes éventuelles et devra être utilisé pour établir le plan de masse annexé à la demande de permis de construire.

L'Aménageur garantit à l'Acquéreur la surface au m² près de la parcelle vendue lors de la signature de l'acte.

Si l'Acquéreur fait exécuter un bornage contradictoire, à ses frais, celui-ci devra avoir lieu avant la signature de l'acte de cession.

Un état des lieux contradictoire sera dressé préalablement à la prise de possession du terrain. Tout commencement de travaux par l'Acquéreur vaut réception de sa parcelle.

ARTICLE 4 - DELAIS D'EXECUTION

Le CONSTRUCTEUR s'engage à:

- 1) déposer sa demande de permis de construire dans un délai maximum de **12 mois** à compter de la date de l'acte de cession du lot.
- 2) entreprendre les travaux de construction dans un délai de **12 mois** à compter de la délivrance du permis de construire, ce délai étant porté à 18 mois pour les ilots de promotion.
- 3) Avoir réalisé les constructions dans un délai de **24 mois** à compter de la délivrance du permis de construire. L'exécution de cette obligation sera considérée comme remplie par la présentation d'une déclaration d'achèvement délivrée par le CONSTRUCTEUR.

ARTICLE 5 - PROLONGATION EVENTUELLE DES DELAIS

Les délais d'exécution prévus au cahier des charges sont, si leur inobservation est due à un cas de force majeure, prolongés d'une durée égale à celle durant laquelle le CONSTRUCTEUR aura été dans l'impossibilité de réaliser ses obligations.

La preuve de force majeure et de la durée de l'empêchement est à la charge du CONSTRUCTEUR.

ARTICLE 6 - SANCTIONS A L'EGARD DU CONSTRUCTEUR

En cas d'inobservation par le CONSTRUCTEUR de l'un des délais mentionnés à l'article 4 ou de manquement grave à l'une des obligations prévues au présent cahier des charges, dans l'acte de cession ou les annexes, l'AMENAGEUR le mettra en demeure de satisfaire

à ses obligations dans un délai de 10 jours. Passé ce délai, L'AMENAGEUR aura le choix :

A) soit de réclamer des DOMMAGES ET INTERETS correspondant au préjudice causé en compromettant la réalisation de l'aménagement et la vente des terrains. En particulier une indemnité fixée à 10% du prix de cession du terrain sera exigible par L'AMENAGEUR dans les cas suivants :

- ✚ non-conformité avec l'une des dispositions du C.C.C.T. qui aura été notifiée par L'AMENAGEUR au CONSTRUCTEUR par lettre recommandée avec accusé de réception, et que le CONSTRUCTEUR n'a pas solutionné dans un délai de 10 jours francs à dater de la notification ;
- ✚ non-respect des délais de démarrage des travaux et de présentation du procès-verbal de réception.

Le paiement de ces indemnités ne dispense pas le CONSTRUCTEUR de respecter les obligations pour lesquelles il a été sanctionné.

B) soit de prononcer la RESOLUTION DE LA VENTE notifiée par acte d'huissier, en cas d'inobservation d'un des délais fixés ou de manquement à l'une des obligations du C.C.C.T., de l'acte de cession et de ses annexes.

Dans ce cas une indemnité sera versée au CONSTRUCTEUR, son montant sera égal :

- ✚ au prix de cession diminué des dommages et intérêts fixés ci-dessus si la résolution s'effectue avant le commencement des travaux,
- ✚ au prix de cession augmenté de la plus-value apportée au terrain ou diminué de la moins-value correspondant aux travaux réalisés si la résolution s'effectue après commencement des travaux, sans que cette somme puisse dépasser la valeur des matériaux et le prix de la main-d'œuvre utilisée.

La plus-value ou la moins-value sera fixée par voie d'expertise contradictoire. A défaut d'accord entre les parties sur le choix de l'expert. Celui-ci sera désigné par le Président du Tribunal de Grande Instance statuant en référé à la requête de la partie la plus diligente. Le CONSTRUCTEUR supportera tous les frais correspondants.

ARTICLE 7 - VENTES - PARTAGES - LOCATIONS DES TERRAINS CEDES

Les terrains ne peuvent être cédés par le CONSTRUCTEUR qu'après réalisation des travaux d'aménagement et des constructions prévues.

Toutefois, le CONSTRUCTEUR peut procéder à la vente globale des terrains ou, si une partie des aménagements et des constructions a déjà été effectuée, à la vente globale de la partie des terrains non utilisée, à charge pour le nouvel acquéreur de réaliser ou d'achever les travaux d'aménagement et de construction sur l'îlot concerné.

Avant toute cession, le CONSTRUCTEUR doit aviser au moins trois mois à l'avance l'AMENAGEUR de ses intentions. L'AMENAGEUR peut, jusqu'à l'expiration de ce délai, exiger soit, que les terrains lui soient rétrocédés dans les conditions prévues à l'article 6B, soit, qu'ils soient vendus à un acquéreur agréé par la VILLE.

ARTICLE 8 – NULLITE

Les actes de cession, de location ou de concession d'usage, qui seraient consentis par le CONSTRUCTEUR ou ses ayants-cause en méconnaissance des interdictions, restrictions ou obligations stipulées dans le titre I du présent cahier des charges, seraient nuls et de nul effet conformément aux dispositions de l'article L 21-3 du Code de l'expropriation.

ARTICLE 9 -OBLIGATION DE MAINTIEN DE L'AFFECTION PREVUE

Après achèvement des travaux, le CONSTRUCTEUR est tenu de ne pas modifier l'affectation du bâtiment sans en avoir avisé L'AMENAGEUR par lettre recommandée avec accusé de réception au moins trois mois à l'avance.

CHAPITRE 2 - CONDITIONS FINANCIERES ET JURIDIQUES

ARTICLE 10 - RESPECT DU CAHIER DES CHARGES ET RECOURS DES CONSTRUCTEURS

L'AMENAGEUR pendant la durée de la convention d'aménagement, ou la VILLE, veilleront à l'application des clauses du présent cahier des charges particulières.

Tout CONSTRUCTEUR d'un terrain est subrogé aux droits de L'AMENAGEUR ou des collectivités publiques. Il peut exiger le respect des conditions imposées, auxquelles un autre constructeur aurait contrevenu.

Tout litige entre les CONSTRUCTEURS doit se régler directement entre eux, sans que, dans aucun cas, et sans aucun prétexte, L'AMENAGEUR ou les collectivités publiques puissent être mis en cause.

ARTICLE 11 – IMPOTS ET TAXES

Le CONSTRUCTEUR paiera les impôts et contributions de toute nature afférentes aux terrains acquis par lui, à compter du jour de son entrée en jouissance, l'AMENAGEUR ayant à sa charge le coût des équipements.

ARTICLE 12 - PAIEMENT DU PRIX - FRAIS - HONORAIRES

Le montant des prix de vente sera versé suivant les modalités portées aux contrats de vente.

Chaque CONSTRUCTEUR devra payer, le jour de la signature de l'acte de cession, en sus du prix de vente entre les mains et sur simple quittance du Notaire désigné pour recevoir les actes:

1. Les frais de vente et de publication et les honoraires du Notaire, participation aux frais du dépôt de pièces.
2. En général, tous les frais, taxe à la valeur ajoutée ou droits d'enregistrement relatifs à la vente,

ARTICLE 13 - REMISE DES TITRES

L'AMENAGEUR ne remet au CONSTRUCTEUR aucun ancien titre de propriété, mais du seul fait des ventes qui leur sont consenties, les CONSTRUCTEURS sont subrogés dans les droits de L'AMENAGEUR pour se faire délivrer personnellement et à leurs frais tout extrait et expédition d'actes concernant la parcelle par eux acquise.

TITRE II : RELATIONS AMENAGEUR ET CONSTRUCTEURS

CHAPITRE 1 - AMENAGEMENTS COMMUNS ET V.R.D.

ARTICLE 14 - EQUIPEMENTS REALISES PAR L'AMENAGEUR

14.1 Conformément aux dispositions de la concession d'aménagement passée entre la VILLE et l'AMENAGEUR, celui-ci prend en charge la réalisation et le financement des équipements d'infrastructures nécessaires à la réalisation du plan d'aménagement de la Z.A.C.

Les travaux sont conduits de telle sorte que toute demande d'autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol, conforme aux dispositions du PLU, puisse être délivrée au plus tard au terme du délai réglementaire d'instruction.

L'AMENAGEUR exécute les réseaux conformément au Plan d'Exécution des Ouvrages établi et approuvé dans les conditions fixées par le traité de concession passée entre l'AMENAGEUR et la VILLE.

Les limites des prestations fournies par l'AMENAGEUR et celles revenant au CONSTRUCTEUR figurent en annexe 2.

L'AMENAGEUR déclare bénéficiaire pour les terrains ou îlots commercialisés de la garantie d'achèvement prévue à l'article 22 du traité de concession de la Z.A.C.

L'AMENAGEUR a le droit de placer aux endroits qu'il jugera adéquats, les candélabres, bornes à incendie, postes de transformation, poteaux indicateurs, etc..., en respectant les distances légales par rapport au domaine privatif, et ce conformément aux prescriptions techniques de la VILLE.

L'AMENAGEUR se réserve le droit de modifier à tout moment, sans que les CONSTRUCTEURS puissent s'y opposer, la structure des parcelles invendues, après accord des autorités municipales.

14.2 Tout CONSTRUCTEUR accepte l'équipement général de la Z.A.C. tel qu'il est déjà réalisé ou projeté et a l'obligation de se brancher sur les réseaux collectifs (eaux usées, eau potable, réseau électrique).

Chaque CONSTRUCTEUR déclare connaître les caractéristiques des réseaux desservant ou devant desservir la parcelle et les accepte telles qu'elles existent ou sont en projet.

Le CONSTRUCTEUR n'est pas autorisé à ouvrir sur son terrain des accès aux voies autres que ceux prévus aux avant-projets. Tous travaux décidés par l'AMENAGEUR ou la collectivité, causés par le non-respect de cette interdiction, seront exclusivement à la

charge du CONSTRUCTEUR et supportés par lui, ce qui est expressément accepté par le CONSTRUCTEUR qui s'y oblige.

ARTICLE 15 - DELAIS DE REALISATION

Les équipements de toute nature nécessaire à la viabilité des terrains cédés doivent être réalisés dans un délai maximum de six mois à compter de leur date de cession, ou de l'entrée en jouissance si elle est postérieure, à l'exclusion des revêtements définitifs de voirie, de l'éclairage public, des plantations d'arbres et de haies, murets et autres mobiliers.

L'AMENAGEUR s'engage à exécuter la voirie, les plantations et équipements annexes attachés aux trottoirs conformément aux programmes annuels remis à la VILLE dans les délais nécessaires pour assurer la desserte des bâtiments au fur et à mesure de leur mise en service.

L'AMENAGEUR s'engage à réaliser tous les autres travaux de réseaux et de voirie définitive de manière à assurer la desserte des constructions au fur et à mesure de leur mise en service, et suivant les possibilités techniques d'une telle exécution.

En cas d'inexécution par l'AMENAGEUR des travaux qui lui incombent 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 de six mois, de réclamer à l'AMENAGEUR une indemnité de dommages et intérêts pour le préjudice direct, matériel et certain, qui aurait pu lui être causé du fait de la défaillance de l'AMENAGEUR.

ARTICLE 16 - ENTRETIEN DES VOIES - RESEAUX

16.1 Après la réalisation de la voirie définitive et avant la prise de possession par la ville des équipements réalisés, les voies, réseaux et espaces verts définis à l'article 15 du présent cahier des charges seront entretenus par L'AMENAGEUR. Cette obligation s'arrête en limite des terrains cédés.

Le CONSTRUCTEUR est personnellement responsable à l'égard de L'AMENAGEUR des dégradations faites aux voiries et réseaux par les entreprises ou transporteurs qui effectuent des travaux ou livrent des matériaux pour son propre compte. Il lui appartient de prendre toutes garanties à l'égard de ces tiers.

Le CONSTRUCTEUR doit imposer ses obligations et charges aux entrepreneurs participant à la réalisation de ses 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'AMENAGEUR, celui-ci peut se retourner contre le CONSTRUCTEUR qui est tenu solidairement responsable des dégâts occasionnés par ses entrepreneurs.

Toute aggravation de charges provenant du fait ou de la faute d'un CONSTRUCTEUR est supportée exclusivement par lui.

16.2 Afin de garantir les éventuelles dégradations ou aggravations de charges, il est versé entre les mains du notaire, au moment de la signature de l'acte d'acquisition et en sus des

prix, frais et honoraires prévus, une somme forfaitaire de **800 euros** par lot individuel cédé.

Dans le cas de macro-lots, cette somme sera fixée entre l'Aménageur et le constructeur. Cette somme, sous réserve de complément, est destinée à payer les éventuels travaux de remise en état qui seraient la conséquence de dégradations du fait des CONSTRUCTEURS, de leurs ayants droit ou ayants cause, lors des travaux d'édification des constructions et de réalisation des jardins privatifs sur l'ensemble des lots ou îlots.

L'AMENAGEUR utilisera cette provision, en cas de défaillance du CONSTRUCTEUR, pour l'exécution des travaux de remise en état, nécessités pour la rétrocession à la VILLE.

Cette somme pourra également être mobilisée de manière solidaire et égalitaire auprès de chaque CONSTRUCTEUR de la zone pour financer les travaux de remise en état nécessités pour la rétrocession à la VILLE pour les dégradations dont les auteurs n'ont pu être identifiés.

Le reliquat, sera remboursé au CONSTRUCTEUR, avec, le cas échéant, la production des justificatifs de frais de remise en état, dès que la VILLE aura réceptionné et pris en charge les ouvrages communs, et après constat de l'achèvement des clôtures par le constructeur et la production du certificat de conformité des travaux de construction.

En cas de nécessité, sur justification, un appel de fond complémentaire pourra être effectué par l'AMENAGEUR.

CHAPITRE 2 - PRESCRIPTIONS TECHNIQUES, URBANISTIQUES ET ARCHITECTURALES
--

ARTICLE 17 - PRESCRIPTIONS GENERALES DE CONSTRUCTION

Les constructions édifiées dans la Z.A.C. doivent avoir satisfait aux obligations résultant de la législation générale de la construction (code de la construction et de l'habitation), aux règles d'urbanisme applicables à la zone, ainsi qu'aux règles inscrites dans le présent cahier des charges et ses annexes.

ARTICLE 18 - RESPECT DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Les CONSTRUCTEURS et l'AMENAGEUR s'engagent à respecter les dispositions du PLU en vigueur dans l'ensemble de ses documents constitutifs (règlements, servitudes, plans...) et toutes les modifications qui seraient éventuellement apportées à celui-ci par procédure réglementaire.

Tout CONSTRUCTEUR est réputé connaître parfaitement les obligations du PLU (règlements, servitudes, plans...), dont il est rappelé qu'il constitue un document réglementaire relevant en conséquence du régime de droit public.

ARTICLE 19 - AMENAGEMENT ET EQUIPEMENT INTERIEUR DES PARCELLES VENDUES

La réalisation des voies et réseaux intérieurs à chaque parcelle vendue et les branchements aux réseaux extérieurs exécutés par l'AMENAGEUR, incombent en tout état de cause aux CONSTRUCTEURS.

ARTICLE 20 - TRAITEMENT DES VOIES, DES ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les CONSTRUCTEURS veilleront, de manière générale, à ce que l'ensemble des voies intérieures et espaces libres des parcelles soient d'un entretien commode et aisé.

Les CONSTRUCTEURS doivent, en attendant l'exécution des travaux de construction, assurer un entretien correct de leur terrain.

ARTICLE 21 - ASPECT EXTERIEUR ET HARMONIE ARCHITECTURALE DES CONSTRUCTIONS

Les constructions édifiées sur toute parcelle doivent constituer un ensemble présentant une unité de structure et de composition. Pour ce faire, l'AMENAGEUR coordonne, avec l'architecte qu'il a désigné, les plans de masse établis par chaque CONSTRUCTEUR afin de faire respecter l'harmonie architecturale de la zone.

Le CONSTRUCTEUR s'engage :

A commencer sans délai, à partir de la signature du contrat de réservation les études du ou des bâtiments autorisés par le PLU sur le terrain qui lui est cédé,

A respecter le PLU et les prescriptions techniques, urbanistiques et architecturales correspondant à la parcelle concernée, définies en annexe 3.

A faire viser son projet de demande de permis de construire par l'architecte urbaniste concepteur de la ZAC, de manière à assurer la cohérence d'ensemble de l'opération. Le document support du visa architecte est annexé au CPAP figurant en annexe 2. Aucun permis de construire ne pourra être déposé auprès de la VILLE sans l'obtention du visa architecte.

ARTICLE 22 – GESTION DES EAUX PLUVIALES PRIVATIVES

Les eaux de pluie des constructions et de leurs abords seront gérées sur chaque parcelle privative par et à la charge de chaque CONSTRUCTEUR. Aucun rejet des eaux pluviales privatives n'est autorisé sur les ouvrages du domaine public (noues, bassin).

Le type de dispositif de gestion des eaux pluviales, son implantation et son dimensionnement (note de calcul à fournir) devront être soumis au Bureau d'étude

Hydraulique désigné par l'Aménageur pour visa préalablement au dépôt du permis de construire. Aucun permis de construire ne pourra être déposé auprès de la VILLE sans l'obtention du visa hydraulique.

Le principe de gestion des eaux pluviales est détaillé dans la note hydraulique de gestion des eaux pluviales figurant en annexe 3 du présent CCCT.

ARTICLE 23 – CLÔTURES

Le plan des clôtures sera impérativement joint aux demandes de permis de construire.

Les clôtures prévues au permis de construire doivent être réalisées, y compris le revêtement, dans l'année suivant l'occupation de la construction.

Les clôtures seront maintenues en bon état par le CONSTRUCTEUR. En cas de dégradation, cette remise en état pourra être exigée par la VILLE.

TITRE III - RÈGLES ET SERVITUDES D'INTÉRÊT GÉNÉRAL

ARTICLE 24 - PRESCRIPTIONS TECHNIQUES PARTICULIERES

24.1 Implantation des constructions

Le CONSTRUCTEUR doit, lors de l'implantation tant altimétrique que planimétrique du bâtiment, prendre en référence la cote constatée de la voirie réalisée (soit provisoire en procédant aux corrections nécessaires, soit définitive) au droit du terrain. Il est obligatoire aux CONSTRUCTEURS des lots de confier l'implantation de leur construction au géomètre-expert auteur du bornage préalable, et ce à leur frais.

24.2 Canalisations - Branchements

L'AMENAGEUR réalise sur chaque parcelle un regard pour les réseaux d'eaux usées, conformément aux prescriptions du service concessionnaire. Le CONSTRUCTEUR doit prendre toutes précautions auprès de ses entreprises afin d'exécuter dans les règles de l'art et conformément aux prescriptions des services concessionnaires, les raccordements à ces regards.

Dès signature de l'acte de vente, le CONSTRUCTEUR fait son affaire personnelle du repérage et de la conservation des branchements qui auraient été exécutés pour desservir son terrain. Il est responsable de toutes dégradations ou utilisations qui entraîneraient des conséquences dommageables pour les réseaux principaux.

Les CONSTRUCTEURS de bâtiment comportant des sous-sols doivent se prémunir des eaux pluviales en retour. En aucun cas, la responsabilité de l'AMENAGEUR ou de la VILLE ne pourra être engagée.

24.3 Travaux

Le CONSTRUCTEUR doit, suivant le planning des travaux et conformément aux dispositions des plans joints au permis de construire, se raccorder à ses frais sur les

branchements d'eaux usées, d'eau potable, de réseaux d'électricité, de téléphone réalisés par l'AMENAGEUR.

Le CONSTRUCTEUR a le droit d'ouvrir des tranchées sur son domaine privé exclusivement pour l'exécution de ses branchements et raccordements particuliers.

Ceux-ci aussi, comme les installations intérieures correspondantes, doivent respecter les lois et les règlements qui leur sont applicables et que le CONSTRUCTEUR est réputé connaître.

Il fait son affaire personnelle de tous contrats et abonnements à passer avec les services publics ou concédés.

Après remise des ouvrages, ceux-ci sont soumis au règlement applicable à chacun des réseaux.

Le CONSTRUCTEUR fait son affaire de la remise en état des sols et revêtements à l'identique après l'exécution des travaux, susceptibles de lui être réclamés par la VILLE ou les services publics. Tous travaux décidés par l'AMENAGEUR ou la VILLE dus au non-respect de ses obligations par le CONSTRUCTEUR, sont exclusivement à la charge du CONSTRUCTEUR, et supportés par lui, ce qui est expressément accepté par le CONSTRUCTEUR qui s'y oblige.

24.4 Reconnaissance des sols

L'AMENAGEUR a fait procéder à des études préliminaires de reconnaissance des sols dans le périmètre de la Z.A.C. Les études sont remises au constructeur, cependant elles ne dispensent pas celui-ci de procéder à ses propres sondages et études de sols préalablement à l'édification des constructions qu'il envisage.

Le CONSTRUCTEUR a été autorisé à pénétrer sur le terrain objet de la présente vente, en vue de la réalisation de ses études de sol, dès avant la signature de l'acte authentique.

24.5 Relations avec les autres constructeurs

Le CONSTRUCTEUR est tenu, par lui-même et par ses entrepreneurs et ouvriers, de n'imposer aux autres CONSTRUCTEURS que la gêne résultant inévitablement des travaux et de prendre toutes précautions pour que celle-ci ne soit pas aggravée.

Il est tenu à l'égard des autres CONSTRUCTEURS, de réparer tous désordres causés de son fait aux voies, réseaux et clôtures.

Il lui est interdit de créer, par lui-même ou par ses entrepreneurs et ouvriers, des dépôts de matériaux ou de gravats sur les voies ou sur les parcelles voisines, Il doit procéder dans le meilleur délai à l'enlèvement des tas de terre, gravats et déblais de toute nature existants sur son propre terrain, du fait des travaux de construction.

Il est, en particulier interdit, sur la voie publique, de gâcher du mortier et d'installer des engins de levage.

Il doit procéder au nettoyage de la chaussée autant que nécessaire ou participer aux frais occasionnés par cette opération.

24.6 Entretien extérieur des constructions

Les constructions doivent être constamment tenues en excellent état de propreté et d'entretien.

Les portes, volets, persiennes, et plus généralement les éléments extérieurs en bois, doivent être peints autant que nécessaire, de façon à maintenir l'ensemble dans un aspect soigné.

Les enduits ou peintures des murs de façades doivent être entretenus.

ARTICLE 25 – UTILISATION - ENTRETIEN DES TERRAINS A USAGE PRIVATIF ET PUBLIC

A) UTILISATION ET ENTRETIEN DES TERRAINS PRIVATIFS

1. Le CONSTRUCTEUR entretient soigneusement sa parcelle, avant, pendant et après la construction.
2. Le CONSTRUCTEUR ne peut faire aucun autre usage des terrains et des constructions que celui prévu au PLU. Le droit de jouissance du terrain oblige le CONSTRUCTEUR à ne pas nuire aux droits des autres CONSTRUCTEURS, notamment en ce qui concerne la sécurité, les nuisances de bruit et d'odeur.
3. Les espaces verts aménagés par l'AMENAGEUR sur l'emprise privative (en particulier les haies bocagères réalisées en accompagnement des clôtures) et par le CONSTRUCTEUR feront l'objet de soins d'arrosage et de tailles régulières.
4. Le CONSTRUCTEUR n'est pas autorisé à utiliser son terrain pour effectuer des dépôts de quelque nature que ce soit.
5. Les arbres de haute tige seront implantés à 2 mètres minimum des limites parcellaires. Les haies entretenues à moins de 2 mètres de hauteur devront être implantées à 50 cm minimum des limites parcellaires, être régulièrement taillées et ne pas déborder sur les parcelles ou emprises de voirie et espaces publics.

B) CONDITIONS DE GESTION DES INSTALLATIONS COMMUNES ET OUVRAGES COLLECTIFS

1. L'emprise des voies, places, passages piétons, espaces libres et de stationnement collectif, demeure affectée à la circulation publique.
La VILLE, qui a approuvé le traité de concession signé avec l'AMENAGEUR par délibération du Conseil Municipal en date du 12 décembre 2013, assurera l'entretien des voies et espaces libres au fur et à mesure de leur classement par la VILLE dans le domaine communal.

La présente clause ne peut faire obstacle d'une part, aux dispositions de l'article 15, d'autre part à la responsabilité décennale des entrepreneurs ayant exécuté les ouvrages ou obligations contractuelles qui leur incombent jusqu'à la réception des travaux.

ARTICLE 26 - DISPOSITIONS VISANT LA BONNE TENUE DU QUARTIER

En raison du nombre de logements prévus dans la Z.A.C, les règles suivantes s'appliquent à tout acquéreur de terrain comme à tout occupant de logement :

1. **Les lots 45 à 55 présenteront leurs containers d'ordures ménagères le / les jour(s) de ramassage sur l'aire de collecte prévue à cet effet située le long du lot 44 à l'entrée de la venelle. Une fois le ramassage effectué, chaque acquéreur a l'obligation de ramener ses containers dans sa propriété.**

Les lots 39 à 44, 56 à 64 et les ilots D, E, F se conformeront aux règles de collecte des ordures ménagères déterminés par le gestionnaire de la collecte.

2. Il est interdit de modifier l'écoulement de l'eau de ruissellement des pluies, et notamment d'entraver l'obligation pour chacun de recevoir les eaux provenant du fond supérieur,

3. Il est interdit d'étendre du linge aux fenêtres, balcons ou terrasses, dans les jardins individuels entre maison et voie d'accès, ainsi que sur toutes les parties communes. Il est toléré de le faire dans la partie du jardin non visible des voies publiques à condition que cet étendage soit discret et qu'en aucun cas il ne dépasse la hauteur maximale admise pour les haies.

En ce qui concerne les immeubles collectifs, il est interdit de faire sécher du linge sur les balcons.

4. Toute publicité ou affichage est interdit, sous réserve des exceptions suivantes :

- a) Panonceaux indiquant qu'une construction est à louer ou à vendre,
- b) Panneaux de chantier des constructeurs ou de l'aménageur,
- c) Panneaux de commercialisation de l'AMENAGEUR.
- d) Les plaques de professions libérales

5. Bruits : d'une manière générale, le CONSTRUCTEUR doit respecter la tranquillité du voisinage et du quartier.

6. Antennes : toute installation d'antenne sur les bâtiments sera réalisée de façon discrète.

Le diamètre des paraboles devra être inférieur à 1m² sur les pavillons, elles doivent être discrètes et dans la mesure du possible non visible de la voirie. Les paraboles sont interdites sur les balcons et appuis de fenêtres.

Publicité, éclairage : compte tenu de leur importance pour la tenue du nouveau quartier tout projet de panneaux publicitaires relatifs à l'exercice d'une profession à l'intérieur des secteurs d'habitation est interdit.

7. Assurance contre l'incendie : le CONSTRUCTEUR doit contracter une assurance incendie et recours des tiers pour les constructions édifiées sur son terrain.

ARTICLE 27 - LITIGE ENTRE LES CONSTRUCTEURS

Les dispositions contenues au présent cahier des charges feront loi, tant entre l'AMENAGEUR et le CONSTRUCTEUR, qu'entre les différents autres CONSTRUCTEURS.

L'AMENAGEUR subroge le CONSTRUCTEUR dans tous ses droits ou actions, de façon que tout propriétaire puisse exiger des autres l'exécution des conditions imposées par le présent cahier des charges.

Tout propriétaire peut demander l'application des règles de droit privé incluses dans le présent cahier des charges à l'encontre d'un propriétaire défaillant. En cas de transgression et de différent, le Tribunal de Grande Instance de La Rochelle est compétent pour connaître de toute action en exécution forcée ou en dommages et intérêts.

ARTICLE 28 - ACHEVEMENT DE LA Z.A.C

A compter de l'achèvement de la Z.A.C, le présent cahier des charges deviendra caduc conformément aux dispositions de l'article L 311-6 du code de l'urbanisme issu de la loi n° 2000-1208 du 13 Décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain. Les règles de droit privé incluses dans le présent cahier des charges sont permanentes et ne deviendront pas caduques au moment de la suppression de la zone.

ARTICLE 29 – ARTICLE L311-6 DU CODE DE L'URBANISME

Le présent cahier des charges de cession de terrain est délivré en application de l'article L 311-6 du Code de l'Urbanisme et est approuvé par le Maire lors de chaque cession. La seule reproduction ou mention d'un document d'urbanisme dans un cahier des charges ne confère pas à ce document ou règlement un caractère contractuel.

ARTICLE 30 - ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des clauses du présent cahier des charges, l'AMENAGEUR fait élection de domicile en l'étude du Notaire dépositaire dudit cahier.

ARTICLE 31 – CONDITIONS DE LA CESSION

Conformément aux dispositions du décret n° 55-216 du 3 Février 1955 et du décret n° 86-517 du 14 Mars 1986, le présent cahier des charges de cession devra obligatoirement être annexé à l'acte de cession du terrain.

Fait à ECHILLAIS,

Le

Le Constructeur

L'Aménageur

Le Maire

FICHE DE LOT

Cadre 1 – Identification du terrain

Adresse du terrain : Commune d'ECHILLAIS ZAC multi-sites de la Tourasse

Lot n°

Superficie: m²

Identité du CONCESSIONNAIRE

NEXITY FONCIER CONSEIL

Agence domiciliée : 21 bis rue de Chaumont – 86 000 POITIERS

Tél : 05-49-00-29-13

Fax : 05-49-00-29-14

Identité du CONSTRUCTEUR

NOM – Prénom :

Adresse :

Tél fixe :

Tél portable :

Cadre 2 – Dispositions d'urbanisme applicables au terrain

Le PLU de la Commune d'ECHILLAIS a été approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 19 mars 2004 et modifié le 28 février 2012.

Le Terrain présentement vendu se situe en zone AU du PLU. La construction à édifier sur le terrain présentement vendu devra respecter les articles du règlement de cette zone du PLU, ainsi que les prescriptions architecturales et paysagères du quartier annexées au présent CCCT, dont certaines peuvent être plus restrictives que le PLU.

Cadre 3 – Dispositions relatives à la densité

La Surface de Plancher maximum susceptible d'être édifiée sur la parcelle affectée au terrain vendu est de m².

Le demandeur est avisé que l'utilisation effective de la constructibilité n'est possible que si le projet respecte les servitudes d'utilité publique, et les règles d'urbanisme applicables au lot.

A le

LE CONSTRUCTEUR
(Mention 'Lu et approuvé' et signature)

L'AMENAGEUR
(Mention 'Lu et Approuvé' et signature)

Approuvé en Mairie d'ECHILLAIS, LE MAIRE
Le.....