

ZAC DES MARCHES

Commune de Bleury Saint-Symphorien (28700)

Cahier des Charges de Cession de Terrain



SOMMAIRE

SOMMAIRE	2
PREAMBULE	3
ARTICLE 1 - DISPOSITIONS GENERALES	3
ARTICLE 2 - DIVISION DES TERRAINS PAR LA SAEDEL AMENAGEUR	4
TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES	5
ARTICLE 3 - OBJET DU CAHIER DES CHARGES	5
ARTICLE 4 - OBJET DE LA CESSION	5
ARTICLE 5 - DELAIS D'EXECUTION	5
ARTICLE 6 - PROLONGATION EVENTUELLE DES DELAIS	6
ARTICLE 7 - SANCTIONS A L'EGARD DU CONSTRUCTEUR	6
ARTICLE 8 - VENTE, LOCATION, MORCELLEMENT DES TERRAINS CEDES OU LOUES ..	7
ARTICLE 9 - NULLITE	8
TITRE II – DROITS ET OBLIGATIONS	9
CHAPITRE I : TERRAINS DESTINES A ETRE INCORPORES A LA VOIRIE OU AUX ESPACES PUBLICS	9
ARTICLE 10 - OBLIGATIONS DE LA SAEDEL	9
ARTICLE 11 - VOIES, PLACES ET ESPACES LIBRES PUBLICS	9
CHAPITRE II : TERRAINS DESTINES A ETRE VENDUS	10
ARTICLE 12 - LIMITES DE PRESTATIONS	10
Lots individuels	15
Parcelles de logements individuels groupés	15
Parcelles d'activités et services	16
ARTICLE 13 - BORNAGE ; CLOTURES	16
ARTICLE 14 - SANCTIONS A L'EGARD DE LA SAEDEL	16
ARTICLE 15 - BRANCHEMENTS ET CANALISATIONS	16
ARTICLE 16 - ETABLISSEMENT DES PROJETS DU CONSTRUCTEUR ; COORDINATION DES TRAVAUX	17
ARTICLE 17 - EXECUTION DES TRAVAUX PAR LES ENTREPRENEURS DU CONSTRUCTEUR	17
ARTICLE 18 - PRESCRIPTIONS URBAINES, ARCHITECTURALES, PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES	18
TITRE III - REGLES ET SERVITUDES D'INTERET GENERAL	23
ARTICLE 19 - ENTRETIEN DES ESPACES LIBRES AUTRES QUE CEUX FAISANT L'OBJET DE L'ARTICLE 11	23
ARTICLE 20- USAGE DES ESPACES LIBRES ; SERVITUDES	23
ARTICLE 21- TENUE GENERALE	23
ARTICLE 22 - ASSURANCES	24
ARTICLE 23 - MODIFICATIONS DU CAHIER DES CHARGES	24
ARTICLE 24 - LITIGES ; SUBROGATION	24
ANNEXE	Erreur ! Signet non défini.

PREAMBULE

ARTICLE 1 - DISPOSITIONS GENERALES

1.1 Aux termes d'une concession d'aménagement en date du 12/04/2010 passée en application des articles L.300-4 et L. 300-5 du code de l'urbanisme, la commune de Bleury Saint-Symphorien a confié à la SAEDEL l'aménagement de la zone d'aménagement concerté (ZAC) des Marchés.

Conformément aux dispositions de l'article 12.3 du contrat de concession d'aménagement et de l'article L. 311-6 du code de l'urbanisme, la SAEDEL a établi le présent cahier des charges de cession, de location ou de concession d'usage des terrains et immeubles bâtis situés à l'intérieur du périmètre de ladite ZAC.

Cette ZAC a fait l'objet :

- D'une délibération du Conseil Municipal de Bleury-Saint-Symphorien en date du 27 février 2008, approuvant le dossier de création de la ZAC ;
- D'une délibération du Conseil Municipal de Bleury-Saint-Symphorien en date du 23 mai 2014, approuvant le Dossier de Réalisation de la ZAC.

1.2 Le présent cahier des charges est divisé en trois titres :

- **Le titre I** comprend des 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 de la SAEDEL et du constructeur pendant la durée des travaux d'aménagement de la ZAC et de construction des bâtiments. Il fixe notamment les prescriptions techniques et architecturales imposées aux constructeurs.
- **Le titre III** fixe les règles et servitudes de droit privé imposées aux constructeurs, à leurs ayants-cause à quelque titre que ce soit, ainsi qu'aux propriétaires antérieurs, qui auraient déclaré adhérer au présent cahier des charges par voie de convention avec la SAEDEL. Il détermine notamment les modalités de la gestion des ouvrages d'intérêt collectif.

1.3 Les deux premiers titres contiennent des dispositions purement bilatérales entre la SAEDEL et chaque constructeur. Elles ne comportent aucune stipulation pour autrui et ne pourront, en conséquence, ni être opposées aux autres constructeurs ou à tous tiers en général, ni être invoquées par ceux-ci à l'encontre des constructeurs, conformément aux dispositions de l'article 1165 du Code civil, sous réserve toutefois, en ce qui concerne le titre I, des prérogatives accordées au préfet par l'article L.21-3 (dernier alinéa) du code de l'expropriation.

Le titre III s'impose à tous les constructeurs et plus généralement à tous les utilisateurs de terrains ou de bâtiments, ainsi qu'à leurs ayants-cause à quelque titre que ce soit. Il s'impose également aux propriétaires antérieurs qui auraient déclaré adhérer au cahier des charges par voie de convention avec la SAEDEL. Chacun de ces assujettis aura le droit de se prévaloir des dispositions de ce troisième titre à l'encontre des autres assujettis, la SAEDEL déclarant à ce sujet, en tant que de besoin, stipuler au profit de chacun de ces assujettis.

Sauf disposition contraire prévues dans l'acte de cession ou de location, les dispositions du CAHIER DES CHARGES DE CESSIONS DE TERRAIN seront caduques à la suppression de la ZAC.

1.4 A l'expiration de la concession d'aménagement visée à l'article 1.1 ci-dessus pour quelque raison que ce soit, la collectivité publique cocontractante sera substituée de plein droit à la SAEDEL dans tous les droits et obligations résultant pour celle-ci du présent cahier des charges, sans que le constructeur ait le droit de s'y opposer.

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

- d'une part, on désignera sous le vocable de "**constructeur**" tout assujetti au présent CAHIER DES CHARGES DE CESSIONS DE TERRAIN, qu'il soit propriétaire, acquéreur, cessionnaire, bénéficiaire d'apport, copartageant, constructeur, locataire, concessionnaire d'usage, ... etc.

- d'autre part, on désignera sous le vocable général "**acte de cession**" tout acte transférant la propriété d'un terrain ou bâtiment situé dans le périmètre d'application du présent CAHIER DES CHARGES DE CESSIONS DE TERRAIN, 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, un bail emphytéotique, ... etc.

- enfin, on désignera indifféremment sous le vocable "**SAEDEL**" ou "Société" ou "Aménageur" la Société d'économie mixte (SAEDEL) chargée de l'aménagement de la ZAC dans le cadre d'une concession d'aménagement.

1.7 Par ailleurs, il est rappelé que, conformément à la concession d'aménagement, le prix de cession ou de location du terrain est fixé par la SAEDEL en accord avec la collectivité publique cocontractante.

Cela exposé, la SAEDEL entend diviser et céder les terrains de la ZAC des Marchés dans les conditions prévues ci-dessous :

ARTICLE 2 - DIVISION DES TERRAINS PAR LA SAEDEL AMENAGEUR

Les terrains sus-indiqués feront 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 ou loués aux constructeurs publics ou privés, désignés ci-après par le terme "constructeur".

Cette division ne constitue pas un lotissement et ne sera pas soumise aux formalités de lotissement en vertu des dispositions de l'article R.315-2b du code de l'urbanisme.

TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES

Les conditions énoncées au présent titre fixent les prescriptions imposées aux utilisateurs des terrains dans le but de veiller au respect de l'utilité publique, ainsi que les sanctions encourues en cas de non respect de ces conditions.

ARTICLE 3 - OBJET DU CAHIER DES CHARGES

Le présent cahier des charges est établi en application de l'article L 311.6 du Code de l'urbanisme et a pour objet :

- les fins auxquelles doivent être utilisés les terrains cédés ou concédés, et les conditions dans lesquelles seront résolues les cessions en cas d'inexécution des charges ;
- les règles régissant la zone dénommée la ZAC des Marchés ;
- les conditions auxquelles peuvent être consenties les cessions ou locations de terrains et / ou d'immeubles s'y trouvant ainsi que le programme des constructions à réaliser ;
- les droits et obligations de l'aménageur et des acquéreurs / constructeurs et notamment les prescriptions techniques, urbanistiques et architecturales imposées aux constructeurs ;
- les conditions de gestion des installations communes et des équipements collectifs.

ARTICLE 4 - OBJET DE LA CESSION

La présente cession est consentie en vue de la réalisation du programme de bâtiments défini dans l'acte de cession.

Ces bâtiments devront être édifiés conformément aux dispositions des documents d'urbanisme en vigueur sur la commune de Bleury-Saint-Symphorien, ainsi qu'aux dispositions techniques, urbanistiques et architecturales contenues au présent CCCT applicable à la ZAC des Marchés.

Le nombre de mètres carrés de surface de plancher dont la construction est autorisée sur la parcelle cédée est précisé à l'annexe jointe au présent CCCT.

ARTICLE 5 - DELAIS D'EXECUTION

Le constructeur s'engage à :

1. commencer sans délai les études de la totalité des bâtiments autorisés sur le terrain qui lui est cédé et à communiquer à la SAEDEL son projet définitif de construction un mois au moins avant le dépôt de sa demande de permis de construire ;
2. déposer sa demande de permis de construire dans un délai de 2 mois à dater de l'acte de cession ou, étant précisé que, sauf disposition contraire du dit acte, c'est la date de la promesse de vente qui est prise en considération à ce titre ;
3. entreprendre les travaux de construction dans un délai de 6 mois à compter de la délivrance du permis de construire ;
4. avoir réalisé les constructions dans un délai de 18 mois à compter de la délivrance du permis de construire. L'exécution de cette obligation sera considérée comme remplie par la présentation à la SAEDEL d'une déclaration d'achèvement délivrée par l'architecte du constructeur sous réserve de sa vérification par la SAEDEL.

Des délais différents pourront être stipulés dans chaque acte de cession ou de location. La SAEDEL pourra de même accorder des dérogations dans des cas exceptionnels et justifiés.

ARTICLE 6 - PROLONGATION EVENTUELLE DES DELAIS

6.1 Les délais fixés à l'article 5 ci-dessus seront, si leur inobservation est due à un cas de force majeure, prolongés d'une durée égale à celle durant laquelle le constructeur a été dans l'impossibilité de réaliser ses obligations. La preuve de la force majeure et de la durée de l'empêchement est à la charge du constructeur.

6.2 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 par l'Etat 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 7 - SANCTIONS A L'EGARD DU CONSTRUCTEUR

En cas d'inobservation des obligations mises à la charge du constructeur par le présent cahier des charges, l'acte de vente ou de location et leurs annexes, la SAEDEL pourra, selon la nature de l'infraction commise, et à son choix, obtenir des dommages-intérêts et résoudre la vente, le cas échéant cumulativement, dans les conditions suivantes :

1. Dommages-intérêts (cas particuliers)

- Si le constructeur n'a pas respecté les délais prévus par l'article 5, la SAEDEL le mettra en demeure de satisfaire à ses obligations dans un délai de 10 jours en ce qui concerne les délais du § 1°, 2° et 3° ou dans un délai de 3 mois en ce qui concerne celui du § 5°.

- Si, passé ce délai, le constructeur n'a pas donné suite aux prescriptions de la mise en demeure, la SAEDEL pourra résoudre la vente dans les conditions fixées ci-après à moins qu'elle ne préfère recevoir une indemnité dont le montant est fixé à 1/1000 du prix de cession hors taxes par jour de retard avec maximum de 10 %. Lorsque le montant de l'indemnité due pour le retard aura atteint 10 %, la SAEDEL pourra prononcer la résolution du contrat dans les conditions prévues ci-après.

2. Résolution de la cession

La cession pourra être résolue par décision de la SAEDEL, notifiée par acte d'huissier, en cas d'inobservation d'un des délais fixés à l'article 5 ci-dessus.

La cession pourra également être résolue par décision de la SAEDEL, notifiée par acte d'huissier, en cas de non paiement de l'une quelconque des fractions du prix à son échéance, et ce, un mois après une mise en demeure de payer restée sans effet, et plus généralement en cas d'inexécution de l'une des obligations du présent CAHIER DES CHARGES DE CESSIONS DE TERRAIN, de l'acte de cession ou de leurs annexes.

Le constructeur aura droit, en contrepartie, à une indemnité de résolution qui sera calculée ainsi qu'il suit :

1. Si la résolution intervient avant le commencement de tous travaux, l'indemnité sera égale au prix de cession, ou le cas échéant, à la partie du prix effectivement payée, déduction faite du montant du préjudice subi par la SAEDEL, lequel sera réputé ne pas être inférieur à 10 % du prix de cession hors taxes. Ce prix, en cas d'indexation, sera réputé égal à la somme des versements

déjà effectués à la date de la résolution, augmentée d'une somme égale au solde restant dû, après application à ce solde du dernier indice connu 15 jours avant la date de la résolution.

2. Si la résolution intervient après le commencement des travaux, l'indemnité ci-dessus est 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 coût 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, l'expert de la SAEDEL étant l'Administration des Domaines, celui du constructeur pouvant, s'il ne pourvoit pas à sa désignation, être désigné d'office par le Président du Tribunal de Grande Instance sur la requête de la SAEDEL.

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.

En cas de réalisation des constructions par tranches, ou en vue de la construction de bâtiments distincts, la résolution de la vente pourra ne porter, au choix de la SAEDEL, que sur les parties de terrain non utilisées dans les délais fixés.

3. Tous les frais seront à la charge du constructeur. Les privilèges et hypothèques ayant grevé l'immeuble ou le bail du chef du constructeur défaillant seront reportés sur l'indemnité de résolution ou de résiliation dans les conditions fixées à l'article L.21-3 du code de l'expropriation.

4. Toutefois, pour l'application du présent article, l'obligation de construire sera considérée comme remplie, le cas échéant, au jour du versement par les organismes prêteurs de la première tranche du prêt consenti par ces établissements ou d'une avance sur prêt à titre de démarrage ou de préfinancement pour la construction des bâtiments à usage d'habitation.

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

Les terrains ou les baux ne pourront être cédés par le constructeur qu'après réalisation des travaux d'aménagement et constructions prévus au programme visé à l'article 4 ci-dessus.

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, le constructeur devra aviser la SAEDEL, au moins 3 mois à l'avance, de ses intentions.

La SAEDEL 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 elle, ou, le cas échéant, que le bail soit résilié ou ne soit cédé qu'à un cessionnaire agréé par elle.

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 %. En cas de vente, à un acquéreur désigné ou agréé par la SAEDEL, de la totalité des terrains ou d'une partie non encore entièrement construite, la SAEDEL 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 la SAEDEL.

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 la SAEDEL.

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.

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 F du décret n°55-216 du 3 février 1955 : Obligation d'occuper les locaux à titre d'habitation principale

Les locaux devront exclusivement être utilisés à titre d'habitation principale par leurs occupants.

Toute location en meublé ou sous-location en meublé est interdite. L'acte de location ou de sous-location serait nul et de nul effet en application de l'article 143 du code de l'urbanisme et de l'habitation (art. L. 21-3 du code de l'expropriation).

Au cas où l'une de ces conditions cesserait d'être remplie, la commune pourra exiger que les locaux soient, après avoir été libérés, s'il y a lieu, loués nus à un habitant de la commune.

ARTICLE 9 - NULLITE

Les actes de vente, de partage, de location ou de concession d'usage ... etc, qui seraient consentis par le constructeur ou ses ayants-cause en méconnaissance des interdictions, restrictions, ou obligations stipulées dans le titre 1er 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.

Cette nullité pourra être invoquée pendant un délai de 5 ans à compter de l'acte par la SAEDEL ou à défaut par le préfet du département, sans préjudice, le cas échéant, des réparations civiles.

TITRE II – DROITS ET OBLIGATIONS

CHAPITRE I : TERRAINS DESTINES A ETRE INCORPORES A LA VOIRIE OU AUX ESPACES PUBLICS

ARTICLE 10 - OBLIGATIONS DE LA SAEDEL

La SAEDEL exécutera, en accord avec la collectivité publique cocontractante et conformément au document d'urbanisme en vigueur sur la commune de Bleury Saint-Symphorien, au dossier de réalisation, au programme des équipements publics et à leurs éventuelles modifications, tous les ouvrages de voirie, d'aménagement des espaces libres et de réseaux destinés soit à être incorporés au domaine des collectivités, soit à être remis aux organismes concessionnaires ou à l'association syndicale prévue éventuellement au présent cahier des charges.

Les limites des prestations dues à ce titre par la SAEDEL sont définies ci-après.

Sous réserve que d'autres délais ne soient pas fixés dans l'acte de cession ou dans ses annexes, la SAEDEL s'engage à exécuter :

- dans les trois mois de la cession ou de la location de chaque parcelle, d'une part, une voirie provisoire suivant le tracé de la voirie définitive et permettant l'accès à la parcelle cédée, et, d'autre part, les canalisations d'eau et d'électricité permettant une alimentation satisfaisante de ladite parcelle.
- Tous les travaux de réseaux à sa charge dans les délais nécessaires pour assurer la desserte des bâtiments au fur et à mesure de leur mise en service, sous la réserve expresse que soient respectées les dispositions du document d'urbanisme en vigueur.
- la voirie définitive dans un délai de 6 mois après la date où tous les bâtiments prévus par le document d'urbanisme en vigueur seront terminés et occupés. Toutefois, lorsque l'aménagement de la zone fera l'objet d'un programme échelonné de réalisation par tranches, ce délai s'appliquera au périmètre concerné par la tranche considérée.

ARTICLE 11 - VOIES, PLACES ET ESPACES LIBRES PUBLICS

Jusqu'à leur remise à la collectivité intéressée, la SAEDEL pourra interdire au public, et notamment aux constructeurs, la circulation et le stationnement sur tout ou partie des voies et places qu'elle aura réalisées.

Dès leur ouverture au public, la police y sera assurée par la personne publique compétente conformément à la loi.

CHAPITRE II : TERRAINS DESTINES A ETRE VENDUS

ARTICLE 12 - LIMITES DE PRESTATIONS

Les ouvrages à la charge de la SAEDEL seront réalisés par celle-ci dans le cadre de la concession d'aménagement conclue avec la commune, conformément aux prescriptions du POS et dans les délais fixés à l'article 10 ci-dessus.

12.1. Généralités

Prestations à la charge de l'AMÉNAGEUR	Prestations à la charge du CONSTRUCTEUR
<p>L'AMENAGEUR remettra au CONSTRUCTEUR le plan de bornage et le plan de récolement de ses ouvrages, à savoir :</p> <ul style="list-style-type: none">- plans de voirie avec nivellement,- plans de coordination des réseaux,- plan des aménagements extérieurs,- localisation des accès aux lots, <p>L'AMENAGEUR remettra également au CONSTRUCTEUR l'étude de sol du site.</p> <p>L'AMENAGEUR livrera le terrain libéré de toute construction superficielle et des revêtements de voirie.</p>	<p>Le CONSTRUCTEUR prend le terrain en l'état. Le CONSTRUCTEUR fera son affaire des arbres et végétaux qui pourraient exister sur le terrain cédé.</p> <p>La démolition des fondations, massifs enterrés, caves et réseaux est à la charge du CONSTRUCTEUR.</p> <p>Le CONSTRUCTEUR est tenu de respecter l'ensemble des prescriptions techniques et architecturales prévues dans le présent Cahier des Charges de Cession de Terrain et ses annexes.</p> <p>Le CONSTRUCTEUR fera son affaire de l'aménagement dans son lot de toutes les infrastructures non décrites dans cet article. Il s'assurera de la concordance entre les ouvrages réalisés par L'AMENAGEUR et les cotes de niveau qu'il aura retenues pour ses propres constructions.</p> <p>Le CONSTRUCTEUR réalisera toutes les réfections de voiries et d'espaces publics suite au chantier.</p> <p>Le CONSTRUCTEUR prendra assise avec les concessionnaires pour le raccordement du bâtiment aux réseaux. Les fondations des futures constructions situées sur le lot privatif sont à la charge du CONSTRUCTEUR.</p> <p>Le CONSTRUCTEUR est informé des niveaux de voirie et réseaux projetés et de l'altimétrie du terrain naturel. Il s'assure de la compatibilité de son projet avec ces ouvrages, sans pouvoirs porter aucune réclamation à ce sujet.</p>

12.2. Voiries et voirie provisoire

Prestations à la charge de l'AMÉNAGEUR	Prestations à la charge du CONSTRUCTEUR
<p>Les voies réalisées par L'AMENAGEUR sont les voies publiques primaires et secondaires. Le Plan d'aménagement de la ZAC est joint au présent dossier.</p> <p>Certains travaux peuvent être différés pour faciliter l'exécution des chantiers de construction.</p>	<p>Le CONSTRUCTEUR réalisera tous les aménagements nécessaires à la desserte de son lot à partir des voiries réalisées par L'AMENAGEUR.</p> <p>Il aura à sa charge, outre la voirie intérieure à son lot, les raccordements sur les voies réalisées par L'AMENAGEUR.</p> <p>Le revêtement définitif des voies secondaires étant réalisé avant le démarrage des chantiers des constructions privées, toutes réparations du domaine public suite à des dégradations causées</p>

	<p>par les chantiers de constructions privées resteront à la charge des CONSTRUCTEURS.</p> <p>Il réalisera également toutes les réfections de chaussées et d'espaces publics consécutives à la réalisation de ses ouvrages de branchement.</p> <p>Le CONSTRUCTEUR réalisera tous les aménagements de voirie nécessaires à l'accessibilité de son lot par les engins des services de secours et de lutte contre l'incendie (voie engin).</p> <p>Le CONSTRUCTEUR utilisera les voies existantes comme voies de chantier.</p> <p>Après travaux, les voies seront restaurées à l'identique par le CONSTRUCTEUR et à ses frais.</p>
--	--

12.3. Cheminements piétonniers, trottoirs et espaces verts

Prestations à la charge de l'AMÉNAGEUR	Prestations à la charge du CONSTRUCTEUR
<p>Les circulations piétonnes hors des lots privatifs seront réalisées par L'AMENAGEUR.</p> <p>L'AMENAGEUR réalise les aménagements et cheminements nécessaires à la desserte des espaces publics, hors des lots privatifs.</p>	<p>Les cheminements piétons, trottoirs et espaces verts seront réalisés par le CONSTRUCTEUR dans son lot pour toutes les voies autres que celles réalisées par L'AMENAGEUR (exemple : logement social).</p> <p>Les aménagements intérieurs aux lots privatifs sont à la charge du CONSTRUCTEUR.</p>

12.4. Stationnements publics et privés

Prestations à la charge de l'AMÉNAGEUR	Prestations à la charge du CONSTRUCTEUR
<p>L'AMENAGEUR crée des places publiques de stationnement sur l'ensemble du périmètre de la ZAC.</p>	<p>Les installations de stationnement à l'intérieur du lot cédé sont à la charge du CONSTRUCTEUR, suivant les indications définies au document d'urbanisme en vigueur.</p> <p>La position et le nombre de places de stationnement sur les lots privés se référeront aux documents d'urbanisme en vigueur.</p>

12.5. Accès aux garages et parkings privés

Prestations à la charge de l'AMÉNAGEUR	Prestations à la charge du CONSTRUCTEUR
<p>L'AMENAGEUR réalisera les bateaux d'accès permettant d'accéder aux lots privés ainsi que les places de jour, d'une dimension de 5,50m x 5,50m, précisées au plan de lot (pour les lots individuels).</p>	<p>Les accès aux garages et parkings privés sont à la charge du CONSTRUCTEUR et doivent être situés dans l'emprise de son lot privatif.</p> <p>Pour les lots individuels, une surface non close de 5,50m x 5,50m (sauf indication contraire ou impossibilité technique) sera créée pour le stationnement dans la parcelle.</p> <p>Le CONSTRUCTEUR devra impérativement utiliser les accès automobiles prévus par l'AMENAGEUR et qui figurent sur le plan de composition de la ZAC, sans en créer d'autres sur la voirie publique.</p> <p>Lorsque le garage est en alignement de l'espace</p>

	public, le CONSTRUCTEUR devra respecter les côtes altimétriques de la voirie pour positionner les niveaux de sol. A partir des niveaux donnés par L'AMENAGEUR, il assurera l'écoulement des eaux de pluie avec un minimum de pente, ainsi que l'accessibilité handicapé.
--	--

12.6. Accès aux logements

Prestations à la charge de l'AMÉNAGEUR	Prestations à la charge du CONSTRUCTEUR
L'AMENAGEUR réalisera les accès aux lots à partir des voies publiques.	<p>Les accès aux entrées de logements sont à la charge du CONSTRUCTEUR et doivent être réalisés dans l'emprise de son lot privatif, à partir des aménagements publics prévus par l'AMENAGEUR.</p> <p>Le CONSTRUCTEUR devra veiller, notamment en agissant auprès de ses entrepreneurs et ouvriers, au maintien en bon état des ouvrages communs (voies, réseaux, plantations, espaces verts, ...), pendant la construction de son projet.</p> <p>Le CONSTRUCTEUR est tenu, avant le démarrage du chantier, de protéger provisoirement, l'entrée du lot, au moyen d'un film polyane recouvert d'une couche de sable ou calcaire, ou tout autre procédé équivalent.</p> <p>Le CONSTRUCTEUR est également tenu de réaliser au démarrage du chantier une plate-forme provisoire ou définitive en calcaire entre l'entrée et la future construction.</p> <p>En cas de défaillance, la SAEDEL ou la Commune de BLEURY-SAINT-SYMPHORIEN, après l'avoir dûment constaté, adressera une mise en demeure au contrevenant et en cas de non-réalisation, fera procéder aux travaux de réparation ou de nettoyage aux frais du CONSTRUCTEUR.</p>

12.7. Assainissement des Eaux Usées

Prestations à la charge de l'AMÉNAGEUR	Prestations à la charge du CONSTRUCTEUR
<p>Le réseau collecteur sera réalisé par L'AMENAGEUR dans l'emprise des voies et cheminements piétons qu'il réalise.</p> <p>L'AMENAGEUR indiquera au CONSTRUCTEUR la position des regards de branchement dans lesquels il pourra se raccorder ainsi que les côtes altimétriques des fils d'eau au niveau des regards, qui seront fournis et posés par L'AMENAGEUR hors du lot privatif.</p> <p>L'AMENAGEUR réalisera les boîtes de branchement sur le domaine public avec une antenne de raccordement bouchonnée en diamètre 160 mm sur environ 3 mètre à</p>	<p>Le CONSTRUCTEUR devra réaliser tous travaux de raccordement des canalisations nécessaires à l'assainissement des eaux usées à partir de l'antenne de raccordement en attente.</p> <p>Le CONSTRUCTEUR réalisera tous les travaux intérieurs aux habitations.</p> <p>Le CONSTRUCTEUR acquittera la taxe de raccordement au réseau d'assainissement.</p>

l'intérieur du lot.	
---------------------	--

12.8. Assainissement des eaux pluviales

Prestations à la charge de l'AMÉNAGEUR	Prestations à la charge du CONSTRUCTEUR
<p>Le réseau collecteur de la ZAC sera réalisé par L'AMENAGEUR en bordure des voies ou cheminements piétons qu'il réalise, sous forme de noues de collecte et de bassins de rétention. L'AMENAGEUR indiquera au CONSTRUCTEUR, la position des regards de branchement ou des noues de collecte, qui seront fournis et posés par L'AMENAGEUR hors du lot privatif (sauf exceptions ci-après), dans lesquels il pourra se raccorder. L'AMENAGEUR indiquera également les côtes altimétriques des fils d'eau au niveau des regards et des noues. L'AMENAGEUR attire l'attention du CONSTRUCTEUR sur la faible profondeur des branchements. Certains branchements peuvent être positionnés à l'arrière des lots selon la topographie du terrain. Une servitude de passage de réseau est inscrite en fond des lots 5 et 9.</p>	<p>Le CONSTRUCTEUR devra réaliser tous travaux de raccordement des canalisations nécessaires à l'assainissement des eaux pluviales à partir des regards de branchement ou noues de collecte prévues par l'AMENAGEUR lorsqu'elles existent. Seules les eaux pluviales devront être rejetées dans ce réseau.</p> <p>Aucune prestation en domaine public ne sera à réaliser par le constructeur.</p> <p>La Mairie, concessionnaire, pourra faire des visites de conformité des installations sur le lot.</p> <p>Le CONSTRUCTEUR sera tenu d'entretenir le réseau d'assainissement à l'intérieur de son lot afin d'éviter la saturation du réseau de collecte, notamment dans le cas d'une collecte à ciel ouvert.</p> <p>Le CONSTRUCTEUR acquittera la taxe de raccordement au réseau d'assainissement.</p>
Caractéristiques des rejets à respecter :	
	<p>Le CONSTRUCTEUR est autorisé à rejeter la totalité de ses eaux pluviales dans le réseau public.</p> <p>Il devra réaliser les travaux de raccordement jusqu'à la boîte de branchement située en limite de domaine public, y compris toutes sujétions liées à la profondeur du réseau public et/ou au positionnement des constructions.</p> <p>Il est recommandé de prévoir un dispositif de gestion des eaux pluviales à la parcelle ainsi qu'une citerne de récupération des eaux pluviales enterrée d'une capacité de 1 m3.</p>

12.9. Réseau d'adduction d'eau potable

Prestations à la charge de l'AMÉNAGEUR	Prestations à la charge du CONSTRUCTEUR
<p>Des conduites nouvelles seront posées sous les voiries projetées de la ZAC par le concessionnaire du réseau à la charge de L'AMENAGEUR</p> <p>Les travaux relevant du futur domaine public sont à la charge de L'AMENAGEUR et ce jusqu'aux regards de branchement, qui seront fournis et posés par l'AMENAGEUR en limite de lot privatif.</p> <p>Le réseau structurant de la voie principale sera réalisé à l'aide d'une canalisation PVC Ø 160</p>	<p>Le CONSTRUCTEUR réalisera tous travaux de distribution intérieure.</p> <p>Le branchement et les compteurs seront mis en place par le fermier du concessionnaire du réseau à la charge du CONSTRUCTEUR et sur sa demande. Le CONSTRUCTEUR fera son affaire des contrats et abonnements.</p> <p>Les poteaux d'incendie éventuellement nécessaires dans l'emprise du terrain cédé seront réalisés par le CONSTRUCTEUR et à sa charge.</p>

<p>mm alors que celui de la voie secondaire sera réalisé avec une canalisation PVC Ø 100 mm ou PE Ø 50 mm.</p> <p>L'AMENAGEUR réalisera les antennes en Ø 25 mm pour les logements individuels et en Ø 50 mm pour les logements collectif et d'activité avec une antenne de raccordement sur environ 1 à 2 mètres à l'intérieur sur le lot.</p> <p>L'implantation des poteaux d'incendie à créer sera coordonnée par les services de sécurité incendie.</p>	<p>Le CONSTRUCTEUR est tenu de réaliser ou faire réaliser les essais de pression et des tests d'hygiène sur les réseaux qu'il réalise.</p> <p>Le CONSTRUCTEUR fera la demande auprès du concessionnaire pour la mise en place du ou des compteur(s) sur domaine privé.</p>
---	--

12.10. Alimentation gaz

Prestations à la charge de l'AMÉNAGEUR	Prestations à la charge du CONSTRUCTEUR
<p>L'AMENAGEUR réalise l'ensemble des travaux de génie civil du réseau de gaz dans l'emprise des voies qu'il réalise et ce jusqu'en limite de lot privatif sur coffret de branchement, ce dernier étant fourni et posé par L'AMENAGEUR.</p>	<p>Le CONSTRUCTEUR réalisera, à sa charge, le réseau d'alimentation gaz dans le lot privé à partir des coffrets de branchement mis en place par L'AMENAGEUR en limite de lot privé.</p> <p>Le branchement et les compteurs seront mis en place par le concessionnaire du réseau à la charge du CONSTRUCTEUR et sur sa demande. Le CONSTRUCTEUR fera son affaire des contrats et abonnements.</p> <p>Les diamètres des tuyaux de raccordement seront indiqués par le concessionnaire du réseau en fonction des caractéristiques et des débits des installations intérieures indiqués par le CONSTRUCTEUR.</p>

12.11. Alimentation électrique

Prestations à la charge de l'AMÉNAGEUR	Prestations à la charge du CONSTRUCTEUR
<p>L'AMENAGEUR a la charge de la réalisation du réseau électrique basse tension sous l'emprise des voies qu'il réalise et ce jusqu'en limite de lot privatif, sur coffret de branchement, fourni et posé par L'AMENAGEUR.</p>	<p>Le réseau de desserte basse tension du lot privé sera réalisé par le CONSTRUCTEUR à sa charge et à partir des coffrets de branchement mis en place par le concessionnaire du réseau en limite de lot privatif.</p>

12.12. Téléphone

Prestations à la charge de l'AMÉNAGEUR	Prestations à la charge du CONSTRUCTEUR
<p>L'AMENAGEUR réalise l'ensemble des travaux de génie civil du réseau téléphonique dans l'emprise des voies qu'il réalise ainsi que la mise en place des chambres de tirage dont les implantations seront indiquées à le CONSTRUCTEUR.</p> <p>Les chambres de tirage seront posées au plus près des limites de lots privatifs, et le réseau sera amené jusqu'en limite de lot privatif (fourreau en attente) jusqu'à un regard d'interface 300x300 béton qui sera fourni et</p>	<p>Le CONSTRUCTEUR se raccordera au réseau réalisé par L'AMENAGEUR suivant l'accord technique du concessionnaire du réseau.</p> <p>Ce raccordement est à la charge de Le CONSTRUCTEUR ainsi que la fourniture et la pose du regard d'interface en limite du lot privé.</p> <p>Le CONSTRUCTEUR fera son affaire de l'acceptation par le concessionnaire des cheminements intérieurs à ses constructions.</p>

posé par L'AMENAGEUR dans le lot privé.	
---	--

12.13. Fibre optique

Prestations à la charge de l'AMÉNAGEUR	Prestations à la charge du CONSTRUCTEUR
<p>L'AMENAGEUR réalise l'ensemble des travaux de génie civil du réseau de fibre optique dans l'emprise des voies qu'il réalise ainsi que la mise en place des chambres de tirage dont les implantations seront indiquées au CONSTRUCTEUR.</p> <p>Rappel : La commune n'est actuellement pas desservie par la fibre optique.</p>	<p>Le CONSTRUCTEUR se raccordera au réseau réalisé par L'AMENAGEUR suivant l'accord technique du concessionnaire.</p> <p>Ce raccordement est à la charge du CONSTRUCTEUR ainsi que la fourniture et la pose du regard d'interface en limite du lot privé.</p> <p>Le CONSTRUCTEUR fera son affaire de l'acceptation par le concessionnaire des cheminements intérieurs à ses constructions.</p>

12.14. Eclairage

Prestations à la charge de l'AMÉNAGEUR	Prestations à la charge du CONSTRUCTEUR
<p>L'AMENAGEUR réalise l'ensemble de l'éclairage le long des voies qu'il réalise sur le domaine public.</p>	<p>Le CONSTRUCTEUR installe à ses frais l'éclairage des façades des bâtiments et des espaces extérieurs privés dans l'emprise de son lot.</p> <p>Le réseau d'éclairage du CONSTRUCTEUR sera réalisé en basse tension.</p>

12.15. Signalisation et mobilier urbain

Prestations à la charge de l'AMÉNAGEUR	Prestations à la charge du CONSTRUCTEUR
<p>L'AMENAGEUR réalise les travaux de signalisation horizontale et verticale et la fourniture et pose du mobilier urbain sur les espaces publics.</p>	<p>Les aménagements d'espaces communs, de mobilier urbain, de jeux d'enfants, sur l'emprise du lot cédé sont à la charge du CONSTRUCTEUR.</p> <p>Le CONSTRUCTEUR prend à sa charge l'installation des clôtures autour du lot, selon le principe stipulé ci-après.</p>

12.16. Clôtures et murets techniques

Prestations à la charge de l'AMÉNAGEUR	Prestations à la charge du CONSTRUCTEUR
Lots individuels	
<p>L'AMENAGEUR réalise la fourniture et la pose de clôtures situées le long du domaine public, ainsi que les murets techniques mesurant 1,50m de hauteur et 1,75m de largeur, et comprenant les coffrets encastrés et la réservation pour la boîte à lettres.</p>	<p>Le CONSTRUCTEUR réalisera les clôtures privatives.</p> <p>Le CONSTRUCTEUR prend à sa charge la pose de portail, de portillon, de la boîte à lettres, l'installation et le raccordement de sonnettes.</p>
Parcelles de logements individuels groupés	
	<p>Le CONSTRUCTEUR prend à sa charge la pose des clôtures, portail et portillon définis par l'aménageur, l'installation et le raccordement de sonnettes et les murets techniques.</p>

Parcelles d'activités et services	
	Le CONSTRUCTEUR prend à sa charge la pose des clôtures, portail et portillon définis par l'aménageur, l'installation et le raccordement de sonnettes et les murets techniques.

ARTICLE 13 - BORNAGE ; CLOTURES

- 12.1 La SAEDEL déclare avoir procédé, préalablement à la signature de la promesse de vente ou du compromis de vente, au bornage du terrain conformément aux dispositions de l'article L.111-5-3 du Code de l'urbanisme et que le descriptif du terrain mentionné dans ledit acte résulte de ce bornage.
- 12.2 Tout cessionnaire d'une parcelle contigüe à des lots non encore cédés par la SAEDEL ne peut, en aucun cas, réclamer à celle-ci la moitié du coût d'établissement de la clôture.
- En revanche, tout constructeur sur une parcelle bénéficiant d'une clôture mitoyenne déjà existante a l'obligation de rembourser au constructeur voisin 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.
- 12.3 Interdiction de clore les espaces privatifs non clos
- Les espaces privatifs non clos prévus et identifiés au plan de composition ne pourront jamais être clos.

ARTICLE 14 - SANCTIONS A L'EGARD DE LA SAEDEL

En cas d'inexécution par la SAEDEL 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 d'un mois, de réclamer à la SAEDEL une indemnité pour le préjudice direct, matériel et certain qui aura pu lui être causé du fait de la défaillance de la SAEDEL.

ARTICLE 15 - BRANCHEMENTS ET CANALISATIONS

Jusqu'à la remise des ouvrages par la SAEDEL à la collectivité intéressée, aux sociétés concessionnaires, le constructeur devra, suivant le planning des travaux et conformément aux dispositions des plans joints au permis de construire, se brancher à ses frais sur les canalisations d'eau, de gaz, d'électricité, égouts, ... etc, établis par la SAEDEL, et conformément aux avant-projets généraux approuvés par le service compétent.

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.

Le constructeur fera son affaire de la remise en état des sols et revêtements à l'identique après l'exécution des travaux, ainsi que, éventuellement, du versement des taxes et des indemnités de branchement à l'égout susceptibles de lui être réclamées par la collectivité ou le service public.

Après remise des ouvrages par la SAEDEL, ceux-ci seront soumis au règlement applicable à chacun des réseaux.

ARTICLE 16 - ETABLISSEMENT DES PROJETS DU CONSTRUCTEUR ; 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, la SAEDEL ne pourra être tenue d'apporter des modifications aux ouvrages qui lui incombent ou d'en modifier les plans.

ARTICLE 17 - EXECUTION DES TRAVAUX PAR LES ENTREPRENEURS DU CONSTRUCTEUR

Les entrepreneurs du constructeur 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 la SAEDEL. Il sera procédé contradictoirement, à l'entrée dans les lieux par le constructeur, à un état des lieux entre le constructeur et la SAEDEL. Le constructeur devra imposer ces 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 la SAEDEL, celle-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 plancher des programmes alloués à chaque constructeur, tels qu'ils résulteront du permis de construire.

18.1. Prescriptions urbaines

18.1.1 Caractéristiques des lots

Le CONSTRUCTEUR se référera au plan d'aménagement de la ZAC pour connaître les limites des lots par rapport aux emprises publiques.

18.1.2 Implantation des bâtiments par rapport aux limites de publiques

De manière générale et suivant leur implantation, les bâtiments respecteront les alignements ou retraits suivants :

- retraits d'implantation minimum de 6m pour toutes les maisons sous réserves de prescriptions particulières indiquées au plan de lot : dans ces cas ces prescriptions seront prépondérantes;

18.1.3 Entrées et adressage des lots

Le CONSTRUCTEUR se référera aux documents graphiques pour la localisation des entrées carrossables. La position des entrées indiquées au plan de lot est obligatoire et ne peut en aucun cas être modifiée.

Pour les lots individuels, une emprise d'au minimum 5,50m (largeur) x 5,50m (profondeur) positionnée à l'entrée indiquée au plan de composition sera impérativement traitée comme stationnement extérieur non clos (voir supra pour interdiction de clore), sauf impossibilité technique démontrée ou indication contraire au plan de composition.

Les entrées carrossables des lots seront adjacentes dans la majeure partie des cas. Cette disposition vise à limiter les accès sur voirie.

Tous les lots seront adressés sur la voie permettant l'accès automobile, excepté pour les maisons sur placette. Ces dernières auront un adressage directement sur les placettes.

18.2. Prescriptions architecturales

18.2.1 Matériaux

Façades

Les principaux revêtements de façades seront limités à deux par bâtiment –hors garages- et aideront à la lisibilité des volumes.

Les enduits seront de type gratté fin ou lissé et les encadrements de fenêtres et soubassements identifiés (enduit lissé, trait de marque...).

La modénature pastiche régionaliste ou hors contexte (colonnes à ordres grecques ou romaines, ornement à référence bords de mer ou exotique...) est formellement interdite.

Menuiseries et volets

Les coloris des menuiseries extérieures des fenêtres et des éléments d'occultation (stores, persiennes, volets) seront de couleur unie et devront s'harmoniser avec l'ensemble du bâtiment.

Les volets traditionnels en bois seront obligatoirement peints.

Les volets roulants sont autorisés si le coffre est intégré en façade.

Annexes

Les garages et abris de jardin doivent être en matériaux traditionnels (pierre, brique, parpaing enduit...) ou en bois. Les chalets sont interdits.

18.2.2 Couleurs

Pour tous les lots, les couleurs des façades des constructions seront naturelles et limitées à deux teintes dominantes maximum qui accompagneront les différents types de revêtements. Les teintes vives sont interdites.

18.2.3 Eléments techniques

Armoires techniques, grilles de protection, trappes, etc.

Les grilles de protection, les portes d'accès, trappes en façades et armoires d'implantation technique présenteront un dessin cohérent au traitement des façades. Ces différents éléments seront intégrés aux façades et masqués.

Antennes paraboliques / TV, pompes à chaleur

Les antennes paraboliques, les antennes TV et les pompes à chaleur ne seront pas visibles depuis l'espace public.

18.3. Prescriptions paysagères

18.3.1 Respect du terrain naturel

Le niveau du terrain naturel, au moment de la vente du lot devra obligatoirement être maintenu.

La terre et matériaux extraits lors des travaux de terrassement pour les fondations des constructions devront impérativement être évacués et non régalez sur le terrain, afin d'éviter des différences d'altimétrie entre les parcelles.

18.3.2 Limites de propriété

Clôtures

En façade le long des voies ouvertes à la circulation :

Les clôtures doivent être :

- soit un grillage en treillis soudé ou un barreaudage métallique de couleur noir, d'une hauteur de 1,50 m maximum ;
- soit une clôture à claire-voie composée d'un mur-bahut de 0,80 m maximum de hauteur (en pierres locales, en briques d'aspect traditionnel ou en maçonnerie enduite) surmonté ou non d'un grillage en treillis soudé noir ou d'un barreaudage métallique; la hauteur totale de la clôture à claire voie ne pourra pas dépasser 1,50 m.
- composées ou doublées d'une haie végétale limitée à 1,50m maximum de hauteur et composées d'essences mélangées.

En façade, le long de la rue du Parc :

Les clôtures doivent être :

- une clôture à claire-voie composée d'un mur-bahut de 0,80 m maximum de hauteur, surmonté d'un barreaudage métallique de couleur noir; la hauteur totale de la clôture à claire voie ne pourra pas dépasser 1,50 m.

En limite séparative et fonds de parcelles :

Les clôtures doivent être :

- en treillis soudés, grillage souple, barreaudage métallique supportés ou non par un soubassement béton (de 25cm maximum hors sol) et d'une hauteur de 1,50m maximum, de couleur noir,
- en treillage ou panneau de bois d'une hauteur totale de 1,50m maximum,
- composées ou doublées d'une haie végétale limitée à 2m maximum de hauteur et composées d'essences mélangées.

Toutes les clôtures en poteaux et plaques béton sont interdites.

Les haies accompagnant les clôtures sur rue et les clôtures séparatives devront comprendre des espèces variées. Les résineux (thuya, cyprès...) sont interdits.

L'utilisation des essences locales suivantes est préconisée :

Nom français	Nom latin
Charme	Carpinus betulus
Erable champêtre	Acer campestre
Aubépine	Crataegus monogyna
Bourdaine	Frangula alnus
Prunellier	Prunus spinosa
Viorne obier	Viburnum opulus
Troène	Ligustrum vulgare
Chèvrefeuille des bois	Lonicera periclymenum
Cornouiller sanguin	Cornus sanguinea
Buis	Buxus sempervirens

Pare-vues

Seules sont autorisés les pare-vues en matériaux naturels. La hauteur des pare-vues est limitée à la hauteur de la clôture. Ils peuvent constituer un support à des plantations grimpantes. Ils seront réalisés en bois non peint, brut de traitement.

Les pare-vues en bâche plastifiée sont strictement interdits.

Portails et portillons

Les portes, portails et portillons d'accès seront de la même hauteur que la clôture sur voie publique, sans décor ni festonnage.

Ils seront obligatoirement de couleur noire :

- . Soit en bois plein ou ajouré,
- . Soit en aluminium peint ,
- . Soit en acier peint.

18.4. Prescriptions environnementales

18.4.1 Performance énergétique des bâtiments de logements

Les bâtiments atteindront un objectif minimum de performance énergétique équivalent aux Bâtiments Basse Consommation ou RT2012.

18.4.2 Stationnement véhicules

Deux places de stationnement minimum seront prévues sur chaque lot (y compris place de jour).

18.4.3 Gestion des eaux pluviales

Le raccordement du réseau d'eaux pluviales sur les noues de collecte lorsqu'elles existent est obligatoire.

En plus des obligations signifiées à l'article « limite de prestations », au moins 70% des espaces extérieurs non construits sur chaque parcelle seront perméables. Si le constructeur choisit de mettre en place une cuve de récupération sur son terrain, celle-ci sera obligatoirement enterrée.

18.4.4 Déchets ménagers

La collecte des déchets ménagers sera réalisée au porte à porte à l'exception des parcelles desservies par les placettes. Pour ces dernières, le ramassage des déchets est envisagé par la présence de deux points d'apports volontaires sur l'espace public au niveau des placettes.

Toutefois, un espace suffisant pour le tri des déchets sera prévu dans chaque logement.

Le CONSTRUCTEUR se référera auprès des services concernés pour connaître l'organisation de la collecte pour son/ses lot(s).

18.4.5 Chantier propre

Le CONSTRUCTEUR définira une charte chantier propre de son opération de construction, dans laquelle il présentera au minimum les objectifs et moyens mis en œuvre par les entreprises :

- pour l'organisation du chantier, la propreté du site et la gestion des flux,
- pour la maîtrise des nuisances sur les riverains et sur le personnel de chantier,
- pour la limitation des pollutions,
- pour la coordination avec les autres chantiers sur la ZAC,
- pour la gestion et le suivi des déchets,
- en faveur de la démarche qualité qu'il souhaite développer.

Cette charte s'appliquera à toutes les entreprises de son opération et sera transmise à l'aménageur de la ZAC.

18.4.6 Respect des noues en bordure de lot privé réalisées par l'AMENAGEUR et des arbres existants

Pendant toute la durée du chantier à l'intérieur du lot privé, le CONSTRUCTEUR devra porter son attention sur le respect des noues réalisées par l'AMENAGEUR pour l'assainissement des eaux pluviales sur l'ensemble du quartier. Ces noues sont indispensables pour un bon fonctionnement de l'assainissement.

Toute détérioration des noues devra être signalée à l'AMENAGEUR et réparée par l'entreprise travaillant pour le compte du CONSTRUCTEUR, à ses frais.

Les entrées lot privé (places de jour), devront être protégées avant qu'elles ne soient empruntées par les engins de chantier du lot privé. En fin de chantier du lot privé, elles devront être remis en état et nettoyées par l'entreprise du CONSTRUCTEUR.

Les arbres existants le long des rues devront être protégés par l'entreprise chargée de réaliser les travaux pour le compte du CONSTRUCTEUR, pendant toute la durée du chantier.

IMPORTANT : Toute dégradation du domaine public se trouvant en face des limites du lot privé sera imputée au CONSTRUCTEUR, et réparée à ses frais, et ce durant toute la période du chantier du lot privé.

Un agent communal assermenté en matière d'urbanisme pourra visiter le lot durant le chantier.

TITRE III - REGLES ET SERVITUDES D'INTERET GENERAL

ARTICLE 19 - ENTRETIEN DES ESPACES LIBRES AUTRES QUE CEUX FAISANT L'OBJET DE L'ARTICLE 11

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 20- USAGE DES ESPACES LIBRES ; SERVITUDES

19.1 Les parties non construites des terrains qui font l'objet du chapitre II du titre II du présent cahier des charges de cession de terrain, sauf d'une part ceux cédés pour la construction de bâtiments publics et sauf d'autre part les parties dites "espaces privatifs" expressément désignées dans l'acte de cession ou de location, sont 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.

Les constructeurs ou leurs ayants-cause auront droit d'usage à titre de parc et de passage sur toutes les parties non construites de tous les terrains concernés, sous réserve des exclusions précisées à l'alinéa ci-dessus.

19.2 Les affectations ci-dessus ont lieu à titre de servitude réciproque et sans indemnité de part ni d'autre.

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.

19.3 Le constructeur sera tenu de subir, sans indemnité, toutes les servitudes nécessitées par le passage sur son terrain, et éventuellement dans les immeubles bâtis, des canalisations publiques d'eau, gaz, électricité, réseaux de télécommunication, éclairage public, chauffage urbain, égouts, câbles ... etc, telles qu'elles seront réalisées par la SAEDEL, la commune, les concessionnaires ou toute autre personne publique ou privée, ou pour leur compte.

Sont notamment concernées, les servitudes de passage pour le réseau d'eaux pluviales sur les lots 5 et 9.

ARTICLE 21- TENUE GENERALE

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

Aucun dispositif extérieur de réception ne sera admis lorsque les immeubles seront reliés à un réseau de télédistribution ou à une antenne collective.

Il est interdit, à tout propriétaire ou locataire, 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. La société pourra, toutefois, accorder des dérogations et en fixer les conditions, mais seulement pendant la durée de la concession.

ARTICLE 22 - ASSURANCES

Tout constructeur 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 personnes morales de droit public.

ARTICLE 23 - MODIFICATIONS DU CAHIER DES CHARGES

Les dispositions contenues dans le titre III du présent cahier des charges de cession de terrain, à l'exception de celles relatives aux servitudes (article 19), pourront être modifiées dans les conditions de majorité prévues par la loi en matière de modification des documents d'un lotissement, sous la réserve que la majorité en superficie soit calculée, pour l'application du présent article, d'après le nombre de m² de surface de plancher que chaque constructeur est autorisé à construire. Toutefois, les modifications qui intéressent les services publics distributeurs de fluides ou d'énergie devront, en outre, recevoir l'accord préalable du service concerné.

ARTICLE 24 - LITIGES ; SUBROGATION

Les dispositions contenues dans le titre III du présent cahier des charges de cession de terrain feront loi tant entre la société et chaque constructeur qu'entre les différents autres constructeurs.

La société subroge, en tant que de besoin, chaque constructeur dans tous ses droits et actions, de façon que tout constructeur puisse exiger des autres l'exécution des dispositions en cause.