



Commune de Mios

SARL J. DARRIET

**Cahier des charges de cession ou de
location des terrains situés à l'intérieur
de la ZAC du Parc du Val de l'Eye**

Approuvé par le Maire de la Commune de Mios

Mios, le 16 février 2012

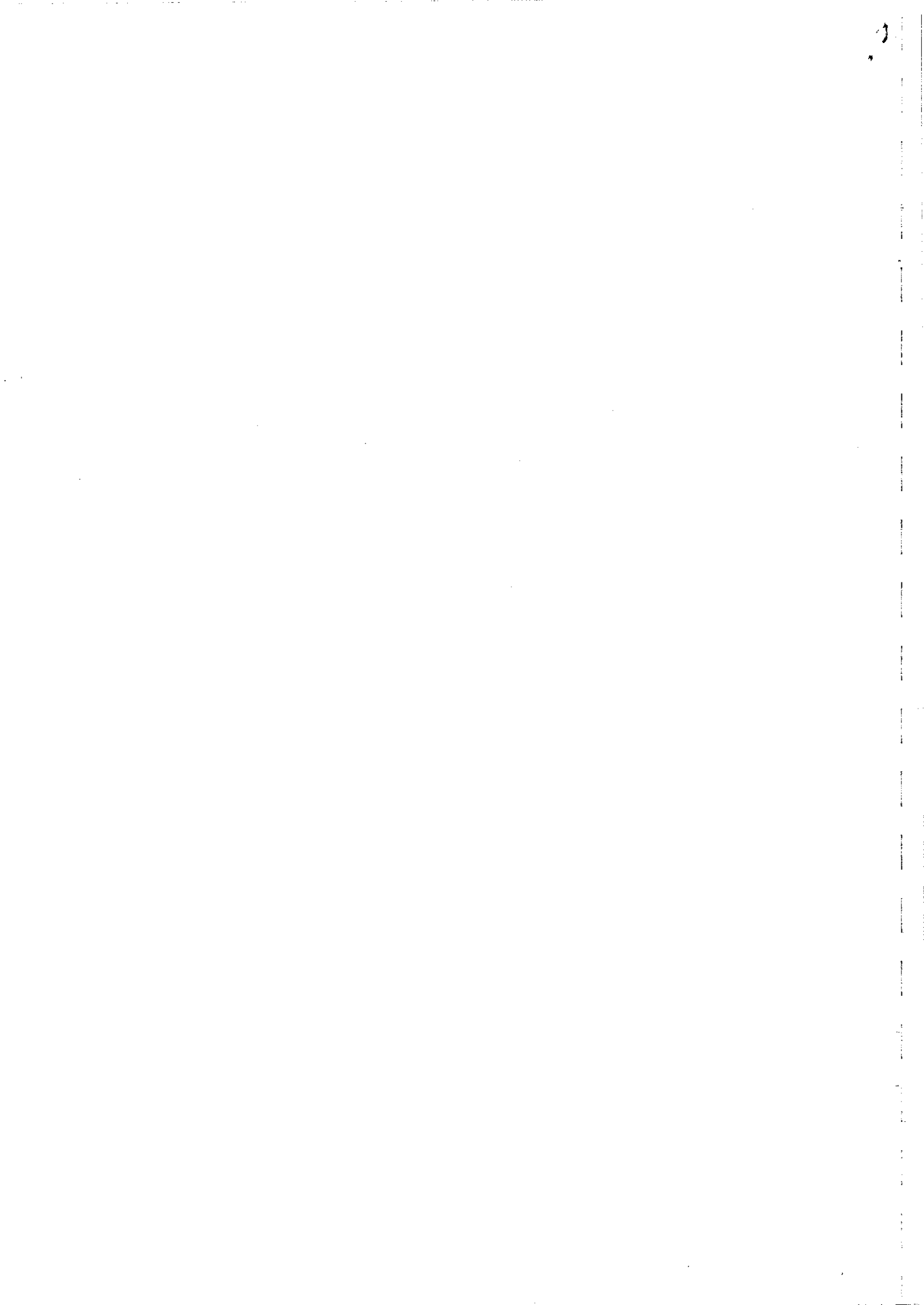
Le Maire

(Février 2012)




François CAZIS

créham



Sommaire

Pages

PRÉAMBULE	1
TITRE A - IDENTIFICATION DU TERRAIN ET DE SES CARACTÉRISTIQUES CONSTRUCTIVES	2
TITRE B - DISPOSITIONS GÉNÉRALES	3
1 – Champ d'application	3
2 – Objet et portée	3
3 – Affectation et division de la zone	4
4 – Adaptations mineures	4
TITRE C - PRESCRIPTIONS RELATIVES À LA CESSION DES TERRAINS	5
1 – Objet de la cession	5
2 – Délais d'exécution	5
3 – Sanctions à l'égard du constructeur	6
4 – Vente – Location – Morcellement des terrains cédés ou loués	7
5 – Nullité	8
6 – Obligations de l'aménageur et limite des prestations	8
7 – Utilisations, entretien et réparations des espaces publics et de leurs interfaces	9
8 – Droit de modifications et extensions de l'opération	10
TITRE D - PRESCRIPTIONS URBAINES, ENVIRONNEMENTALES, PAYSAGÈRES ET ARCHITECTURALES	11
1 – Règles d'urbanisme et d'architecture	11
2 – Dispositions applicables aux lots destinés à l'habitat	12
3 – Dispositions applicables aux lots destinés aux autres programmes (hébergement hôtelier, bureau, commerce, artisanat, constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif)	17
TITRE E - PRESCRIPTIONS TECHNIQUES	21
1 – Bornage et clôtures	21
2 – Desserte des terrains cédés ou loués	21
3 – Sanction à l'égard de l'aménageur	21
4 – Branchements et canalisations	22
ANNEXE 1 : Plan de délimitation de la ZAC	
ANNEXE 2 : Plan des dispositions particulières d'implantation sur le lot	

Préambule

Vous avez choisi d'acquérir un terrain dans la ZAC du Parc du Val de l'Eyre à Mios.

- Le Cahier des Charges a un caractère obligatoire. Il est régi par l'article L.311.6 du Code de l'Urbanisme, qui stipule qu'il devient caduc à la date de la suppression de la ZAC.

- Ce Cahier des Charges est aussi un document contractuel qui permet de vous aider dans l'implantation de votre projet ainsi que de vous informer sur les prescriptions (urbaines, environnementales, paysagères, architecturales et techniques) à suivre, en complément des règles contenues dans le Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Mios.

Ces prescriptions ont pour but de :

- permettre une image homogène de l'ensemble de la zone, tout en permettant une liberté de choix ;

- participer au traitement qualitatif de la ZAC et de ses limites.

Titre A - Identification du terrain et de ses caractéristiques constructives

Objet de la cession :

La cession consentie par la SARL J. DARRIET à :

—
— Adresse :
.....
.....

porte sur un terrain d'une contenance de m² tel qu'il résulte d'un plan dressé par Monsieur, Géomètre-Expert à

Identification du terrain :

N° du lot :

Ou Références cadastrales :

Superficie du terrain :

SHON autorisée :

Programmes autorisés :

- affectation principale :
.....
- autres affectations :
.....

Avant sa cession, le terrain devra faire l'objet d'un bornage par géomètre.

Titre B - Dispositions générales

1 – Champ d'application

Le présent Cahier des Charges s'applique aux terrains à l'intérieur du territoire de la ZAC, dont la création a été approuvée par délibération du Conseil Municipal du 11 décembre 2008 et dont le Dossier de Réalisation a été approuvé en Conseil Municipal le 2 février 2010.

Le périmètre de la ZAC est indiqué explicitement par le plan en Annexe extrait du Dossier de Création de la ZAC.

Le Cahier des Charges est régi par l'article L.311-6 du Code de l'Urbanisme.

2 – Objet et portée

Le présent Cahier des Charges est organisé en quatre parties :

L'identification du terrain et de ses caractéristiques constructives (Titre A)

Les dispositions générales (Titre B)

Les prescriptions relatives à la cession ou location des terrains (Titre C)

Ces prescriptions s'imposent 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.

Les prescriptions urbaines, environnementales, paysagères et architecturales (Titre D)

Elles complètent ou précisent les dispositions réglementaires du PLU, qui restent applicables.

Les prescriptions techniques (Titre E)

Ces documents constituent un ensemble cohérent de dispositions et de règles, et de ce fait ne peuvent être dissociés. Celles-ci s'imposent aux personnes physiques comme morales de droit public et de droit privé, sans préjudice des prescriptions résultant de législations spécifiques, susceptibles d'avoir des effets sur l'occupation du sol, du sous-sol et du sur-sol et ce sans limitation de durée.

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.

3 – Affectation et division de la zone

Le territoire de la ZAC est couvert par un Cahier des Charges applicable à l'ensemble du périmètre. La nature et le mode d'utilisation du sol sont définis par les articles des Titre A et D du présent Cahier des Charges et par les indications mentionnées dans les annexes de ce document.

Les terrains inclus dans le périmètre de la ZAC feront l'objet d'une division entre, d'une part les terrains destinés à être incorporés à la voirie ou aux espaces libres publics, d'autre part ceux destinés à être cédés ou loués aux constructeurs publics ou privés, désignés ci-après par le terme "constructeur".

Les divisions de lots représentées sur les documents graphiques ne constituent pas un lotissement et ne seront pas soumises aux formalités de lotissement en vertu des dispositions de l'article R.442-1b du Code de l'Urbanisme.

4 – Adaptations mineures

Les règles et servitudes définies par le présent Cahier des Charges ne peuvent être l'objet de dérogations, à l'exception des adaptations mineures qui pourront être accordées par arrêté motivé de l'autorité compétente, en ce qui concerne les conditions d'occupation du sol soumises à des dispositions particulières du présent Cahier des Charges. Elles devront être intégrées au CCCT sous forme d'avenant.

Ces adaptations devront être rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Elles pourront éventuellement être prises en compte suite à une demande motivée du porteur de projet.

Titre C - Prescriptions relatives à la cession des terrains

1 – Objet de la cession

La cession ou la location est consentie en vue de la réalisation d'un programme dont la destination principale est définie dans l'acte de cession ou de location et dans le CCCT. L'identification et les caractéristiques constructives propres à chaque terrain sont spécifiées au Titre A.

Les constructions et installations devront être effectuées en respectant les dispositions urbaines, environnementales, paysagères et architecturales spécifiées au Titre D et les dispositions techniques spécifiées au titre E.

2 – Délais d'exécution

Le constructeur s'engage à :

- 2.1 commencer sans délai les études de la totalité des bâtiments autorisés sur le terrain qui lui est cédé ou loué, et à **communiquer à l'aménageur son projet définitif de construction 1 mois au moins avant le dépôt de sa demande de permis de construire** ; le cas échéant, présenter en même temps à l'approbation de l'aménageur un programme échelonné de réalisation par tranches annuelles ;
- 2.2 **déposer sa demande de permis de construire dans un délai de 4 mois maximum** à dater de l'acte de cession ou de location, étant précisé que, sauf disposition contraire dudit acte, c'est la date de signature de l'acte sous seing privé qui est prise en considération à ce titre ; en cas de réalisation par tranches :
 - la demande de permis de construire afférente à toute tranche autre que la première devra être déposée suivant l'échéancier annexé aux présentes et approuvé par l'aménageur, ou à défaut au plus tard dans les 6 premiers mois de l'année correspondant à la tranche considérée ;
 - si la demande de permis de construire initial ne comporte pas la tranche considérée, la demande de permis de construire de la tranche considérée devra être soumise à l'aménageur pour validation 1 mois minimum avant tout dépôt de demande ;
- 2.3 **entreprendre les travaux de construction dans un délai de 6 mois à compter du permis de construire rendu définitif, purgé du droit du recours des tiers et du Préfet** ;
- 2.4 **avoir réalisé les constructions dans un délai de 24 mois à compter du permis de construire rendu définitif** ; l'exécution de cette obligation sera considérée comme remplie par la présentation à l'aménageur de la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux, délivrée par l'architecte ou le maître d'œuvre du constructeur, sous réserve de sa vérification par l'architecte de l'aménageur ou de la fourniture par le service instructeur de l'attestation de non contestation de conformité.

Des délais différents pourront être stipulés dans chaque acte de cession ou de location. L'aménageur pourra de même accorder des dérogations dans des cas exceptionnels et justifiés. Les délais fixés précédemment 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.

Les difficultés de financement ne sont pas considérées comme constituant des cas de force majeure, sauf les retards imputables au constructeur dans l'octroi des prêts aidés par l'Etat en matière de logement social. 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.

3 – Sanctions à l'égard 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, l'aménageur 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 :

3.1 Dommages-intérêts

- Si le constructeur n'a pas respecté les délais prévus par l'article 2, l'aménageur le mettra en demeure de satisfaire à ses obligations dans un délai de 10 jours en ce qui concerne les délais du § 2.1, 2.2 et 2.3 et dans un délai de 3 mois en ce qui concerne celui du § 2.4.
- Si, passé ce délai, le constructeur n'a pas donné suite aux prescriptions de la mise en demeure, l'aménageur 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 1/1.000 du prix de cession hors taxes par jour de retard avec maximum de 10/100 (10 %). Lorsque le montant de l'indemnité due pour le retard aura atteint 10 %, l'aménageur pourra prononcer la résolution du contrat dans les conditions prévues ci-après.
En cas de dérogation dans l'acte de cession sur les délais mentionnés à l'article 4, les modalités et pénalités fixées au présent article seront applicables dans les mêmes conditions si les délais dérogatoires sont dépassés.

3.2 Résolution de la vente

La cession pourra être résolue par décision de l'aménageur, notifiée par acte d'huissier, en cas d'inobservation d'un des délais fixés à l'article 2 ci-dessus.

La cession pourra également être résolue par décision de l'aménageur, notifiée par acte d'huissier, en cas de non paiement de l'une quelconque des fractions du prix à son échéance, et ce 1 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 CCCT, 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 :

- si la résolution intervient avant le commencement des 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 l'aménageur, lequel sera réputé ne pas être supérieur à 10 % du prix de cession hors taxes.
- 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 ou aux nécessités de démolition.

La plus-value, ou la moins-value, sera fixée par voie d'expertise contradictoire, l'expert de l'aménageur 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 l'aménageur.

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 l'aménageur, que sur les parties de terrain non utilisées dans les délais fixés.

3.3 Résiliation de l'acte de location

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

3.4 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 – Vente – Location – Morcellement des terrains cédés ou loués

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 aux chapitres ci-dessus.

Toutefois, le constructeur pourra procéder à la cession globale des terrains, si une partie des constructions a déjà été effectuée, à la vente globale de la partie des terrains non encore utilisés, 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 l'aménageur, au moins 3 mois à l'avance, de ses intentions.

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

En cas de rétrocession, le prix de rétrocession sera calculé dans les conditions prévues pour l'indemnité de résolution, sans qu'il y ait lieu à une réduction de 10 %.

En cas de vente à un acquéreur désigné ou agréé par l'aménageur, de la totalité des terrains ou d'une partie non encore entièrement construite, l'aménageur pourra exiger que le prix de vente soit fixé dans les mêmes conditions.

En cas de cession de bail, le prix de cession ne pourra être supérieur au montant des loyers déjà versés à l'aménageur.

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

Aucune location des terrains cédés ne pourra être consentie tant qu'ils n'auront pas reçu l'affectation prévue.

Toutefois, le constructeur aura la possibilité de consentir des contrats de crédit-bail immobilier à la condition que les crédit-preneurs aient reçu l'agrément préalable de l'aménageur.

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 CCCT, notamment l'obligation de maintenir l'affectation prévue après réalisation des travaux.

Tout morcellement ultérieur sera soumis préalablement à l'avis de l'aménageur et devra respecter la réglementation en vigueur.

5 – Nullité

Les actes de vente, de partage, 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 C 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 l'aménageur ou à défaut par le Préfet du département, sans préjudice, le cas échéant, des réparations civiles.

6 – Obligations de l'aménageur et limite des prestations

L'aménageur exécutera conformément 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 des réseaux destinés à être incorporés au domaine des collectivités ou à être remis aux organismes concessionnaires.

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

- dans les 6 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 autres 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 d'urbanisme en vigueur.
- la voirie définitive dans un délai de 6 mois après la date où tous les bâtiments prévus sur la zone seront terminés. 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.

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

Les limites des prestations dues à ce titre par l'aménageur sont définies comme suit :

- pour les lots destinés à être cédés à des particuliers, notamment pour leur construction individuelle, les travaux seront livrés bornage, accès et coffrets de branchement compris (intégrés le cas échéant à un muret technique),
- pour les lots destinés à être cédés à des opérateurs professionnels sous forme d'ilot ou de macro-lot destiné à des constructions groupées, ou collectives, ou individuelles impliquant une nouvelle division des terrains, les travaux seront livrés avec un bornage et un accès limité à l'échelle de l'ilot ou du macro-lot. Les bornages, accès et coffrets de branchement supplémentaires, nécessités par les constructions groupées ou collectives ou individuelles sont à la charge de l'opérateur professionnel. Leur exécution devra être coordonnée par avenant avec le maître d'œuvre de la ZAC désigné par l'aménageur. Les constructeurs auront à leur charge tous les autres travaux, notamment clôtures, plantations et VRD internes à leur lot, ainsi que les frais de branchement divers.

7 – Utilisations, entretien et réparations des espaces publics et de leurs interfaces

7.1 Utilisation

Jusqu'à leur remise à la collectivité intéressée, l'aménageur 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.

7.2 Entretien

Jusqu'à leur remise à la collectivité intéressée, chaque constructeur sera tenu de contribuer à l'entretien des voies, espaces libres, réseaux divers et le cas échéant, aux frais d'éclairage, d'arrosage, d'enlèvement des boues et neiges... etc, ainsi qu'au paiement des taxes et impôts y afférent.

Cette contribution sera proportionnelle au nombre de m² de Surface de Plancher des édifices construits "hors eau" sur la parcelle cédée par rapport à la Surface de Plancher de l'ensemble des immeubles construits "hors eau" sur la zone. Toutefois au cas où il existerait une Association Syndicale, la facture sera adressée à l'Association Syndicale et les dépenses seraient réparties conformément aux statuts de l'association.

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

Dès leur remise à la collectivité publique intéressée, celle-ci en assurera l'entretien.

7.3 Réparations

Jusqu'à la réalisation de son programme objet de la cession, l'acquéreur aura l'obligation de maintenir en état de propreté le terrain d'assiette de son immeuble.

L'acquéreur veillera à ce que tant lui-même que ses entreprises n'occasionnent la moindre dégradation aux espaces et voiries communes.

Si tel était néanmoins le cas, l'acquéreur serait tenu d'assurer la réparation des désordres pouvant être directement imputés à son action ou à celle de ses entreprises.

S'agissant des désordres dont l'auteur demeure inconnu, les acquéreurs seront tenus de contribuer à leur réparation au prorata des mètres carrés de Surface de Plancher qui leur ont été attribués.

A cet effet, une Association Syndicale ou un fonds de caution sera créé(e) et aura pour but de garantir l'entretien et la réparation des espaces communs pendant la phase du chantier jusqu'aux opérations de réception définitive après levée des réserves.

Afin de garantir les éventuelles dégradations ou aggravations de charges, d'une part, et de s'assurer de la bonne réalisation des clôtures par le constructeur, d'autre part, 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 qui sera déposée sur un compte bloqué ouvert au nom de l'aménageur. Cette obligation est transférée au sous-acquéreur à l'acte chez le notaire.

Cette provision, d'un montant de 4 € par Surface de Plancher attribuée, 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, des clôtures et des jardins privatifs.

L'aménageur utilisera cette provision, en cas de défaillance du constructeur, pour l'exécution des travaux de remise en état.

De stipulation expresse, le constructeur autorise dès à présent le notaire dépositaire, à remettre le montant de cette provision à l'aménageur, sur sa première demande et sans autre formalité, hors sa présence et sans autre autorisation.

Cette provision ou son reliquat, sera remboursé au constructeur, avec, le cas échéant, la production des justificatifs des frais de remise en état, après constat de l'achèvement des clôtures conformes par le constructeur (déclaration d'achèvement des travaux validée par la Mairie), En cas de nécessité, sur justification, un appel de fond complémentaire pourra être effectué par l'aménageur.

Avant le début des travaux de construction par les acquéreurs, il sera procédé à un état des lieux contradictoire pour les espaces communs.

Chaque parcelle faisant l'objet par l'acquéreur d'une réception individuelle, ce n'est qu'après cette réception et la levée des éventuelles réserves que l'acquéreur pourra démarrer sa propre construction.

8 – Droit de modifications et extensions de l'opération

Dans le cadre des évolutions éventuelles de périmètre de la ZAC, les continuités d'emprises et de fonctionnalités nécessaires à la réalisation et à l'exploitation des voiries et réseaux divers devront être assurées par l'aménageur.

Elles ne peuvent faire l'objet d'aucune restriction opposée par les constructeurs ou les Associations Syndicales préalablement installées.

Titre D - Prescriptions urbaines, environnementales, paysagères et architecturales

1 – Règles d'urbanisme et d'architecture

- Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Mios est le document applicable dans la ZAC.

Les projets d'aménagement et de construction s'inscrivant dans le périmètre de la ZAC devront respecter à la fois :

- l'ensemble des règles et orientations définies au Plan Local d'Urbanisme, notamment le règlement d'urbanisme dans ses dispositions générales et ses dispositions particulières applicables sur la zone de la ZAC du Parc du Val de l'Eyre,
- l'ensemble des prescriptions définies au présent Cahier des Charges.

Le constructeur devra établir ses projets en concertation avec l'aménageur. Celui-ci s'assurera que les travaux projetés sont compatibles avec l'environnement général et la destination de la zone, ainsi qu'avec les ouvrages et infrastructures publiques réalisées ou projetées.

- A la date d'approbation du présent document, le règlement de la zone du PLU applicable sur la ZAC du Parc du Val de l'Eyre est celui de la zone AU1g.

2 – Dispositions applicables aux lots destinés à l'habitat

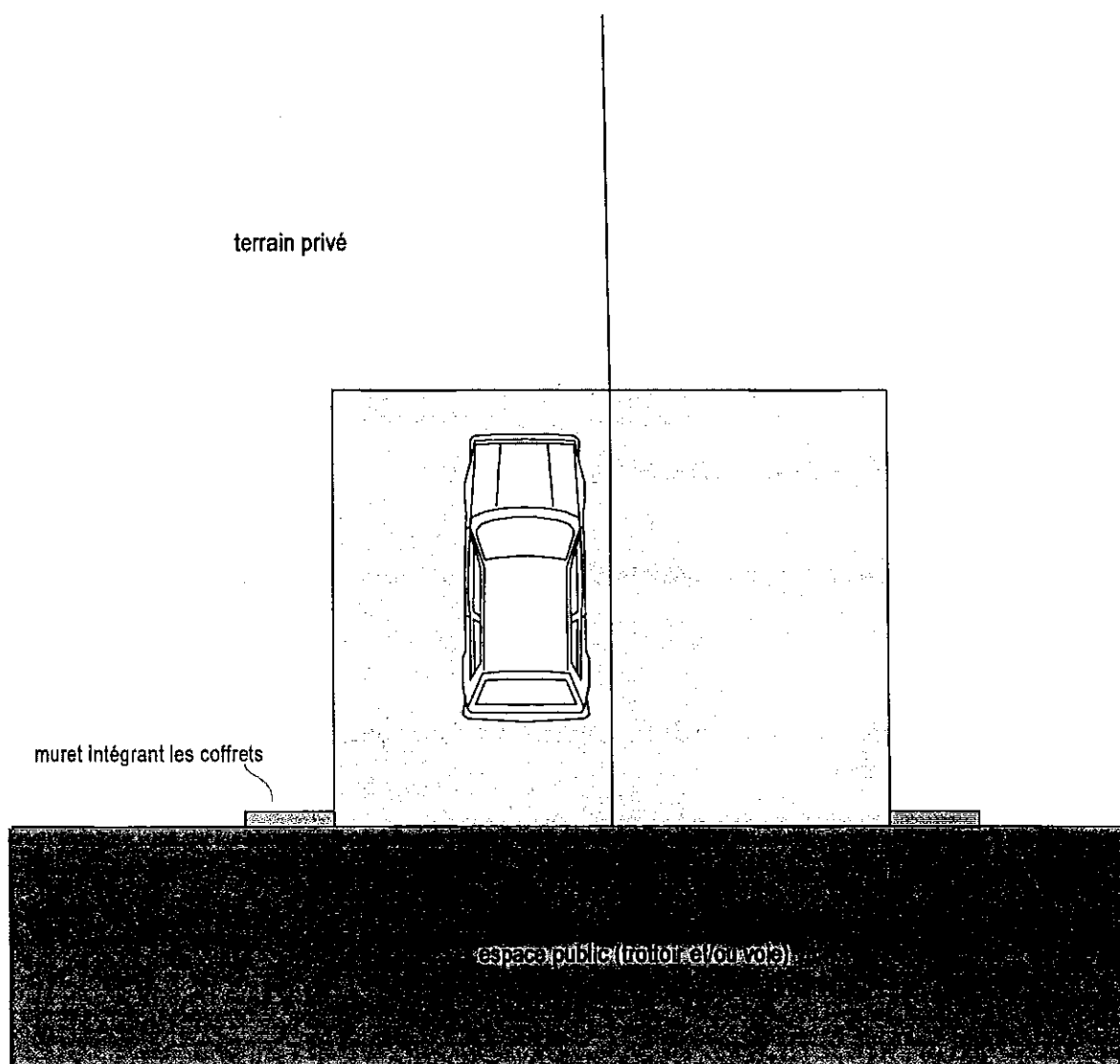
2.1 – Accès

2.1.1 Lots libres (largeur de façade > à 14m)

Chaque parcelle ne peut avoir qu'un seul accès automobile sur l'espace public. Cette entrée est livrée avec le terrain avec une zone nommée parking du midi permettant le stationnement de véhicules et un muret permettant l'intégration des coffrets techniques et de la boîte aux lettres (non fournie). Les accès sont situés au Nord de la parcelle ou sont regroupés par deux sauf en cas d'impossibilité ou de localisation particulière de la parcelle. Les propriétaires ne peuvent en aucun cas les déplacer ou les modifier.

La limite centrale partageant l'aire de stationnement commune aux 2 lots ne peut être clôturée.

Cet accès ne peut être fermé à l'alignement avec la limite publique, les portails éventuels seront donc en retrait.



2.1.1 Lots groupés (largeur de façade \leq à 14m)

Chaque parcelle ne peut avoir qu'un seul accès automobile sur l'espace public. Les accès sont regroupés par deux sauf en cas d'impossibilité ou de parti d'aménagement particulier. Les propriétaires ne peuvent en aucun cas les déplacer ou les modifier.

Si la parcelle est prévue avec un dispositif de parking du midi, alors :

- la limite centrale partageant l'aire de stationnement commune aux 2 lots ne peut être clôturée,
- cet accès ne peut être fermé à l'alignement avec la limite publique, les portails éventuels seront donc en retrait.

2.2 – Desserte par les réseaux

Les constructions devront être implantées selon les prescriptions techniques décrites au Titre E.

2.3 – Récupération et réutilisation des eaux de toiture

Dans le cadre de la gestion de l'assainissement pluvial et de la réduction des consommations d'eau potable, il est recommandé de collecter les eaux pluviales pour les raccorder à un récupérateur d'eaux pluviales (de dimension adaptée aux besoins de nettoyage ou d'arrosage par exemple). Il fera l'objet d'une intégration enterrée ou d'une intégration discrète hors sol, en harmonie avec l'architecture et l'aspect des constructions.

Le trop plein sera raccordé au réseau assainissement eaux pluviales en entrée de parcelle.

2.4 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les règles du PLU dans la zone AU1g s'appliquent.

2.5 – Implantation par rapport aux limites séparatives

Les règles du PLU dans la zone AU1g s'appliquent.

2.6 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Les règles du PLU dans la zone AU1g s'appliquent.

2.7 – Emprise au sol des constructions

Les règles du PLU dans la zone AU1g s'appliquent.

2.8 – Hauteur maximale des constructions

Les règles du PLU dans la zone AU1g s'appliquent.

2.9 – Aspect extérieur des constructions

Les dispositions du PLU, auquel le constructeur devra se référer, sont complétées et précisées par les dispositions ci-après pour une meilleure intégration dans le cadre de la Charte du Parc Naturel Régional des Landes de Gascogne.

2.9.1 Constructions

Toutes les constructions devront présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec une bonne économie de la construction.

Les constructions de formes compactes sont privilégiées pour favoriser les économies d'énergie, notamment en matière de chauffage.

Toutes les constructions, y compris celles des annexes, doivent être traitées avec le même enduit. Seul le bois pourra être accepté dans le cas de différence de traitement.

2.9.2 Ouvertures

Les ouvertures plus hautes que larges seront recommandées.

Les volets en bois et les portes de garage à lames larges verticales sont à privilégier.

Les matériaux traditionnels comme le bois sont à privilégier.

2.9.3 Toitures

Pour l'habitat et ses annexes, les matériaux de couverture doivent être en général la tuile de terre cuite (notamment tuile canal, tuile canal océane, tuile romane canal, tuile mécanique de Marseille) et dans les tons de rouge orangé mélangé sans dessin voire rouge brun, panaché.

Les toitures terrasses ou des couvertures, autres que la tuile, peuvent être autorisées lorsqu'elles découlent de l'application d'une démarche de qualité environnementale et énergétique avec l'utilisation d'énergies renouvelables (panneaux photovoltaïques, capteurs solaires, orientations bioclimatiques passifs) et qu'en même temps elles ne sont pas de nature à nuire à l'homogénéité de l'ensemble :

- caractère architectural du bâtiment principal et des constructions avoisinantes,
- homogénéité de la rue,
- caractère particulier du site ou du paysage, ...

2.9.4 Clôtures et portails

Les clôtures et portails ne sont pas obligatoires.

Dans le cas où le projet prévoit la fermeture de la parcelle :

- le portail sera réalisé côté intérieur (le parking de midi doit rester ouvert côté espace public),
- les clôtures en façade auront une hauteur inférieure ou égale à 1,50 m.

2.10 – Stationnement des véhicules

Le stationnement extérieur des véhicules doit se faire sur les emplacements prévus à cet effet :

- sur les aires d'accès/stationnement en entrée de lot,
- sur les aires de stationnement implantées le long des voies.

Ces emplacements ne peuvent servir, en aucun cas, pour le stockage ou le stationnement permanent de véhicules.

Le stationnement sur les trottoirs est interdit.

2.11 – Espaces libres et plantations

Ces prescriptions ont pour but :

- de permettre une image homogène à la fois sur les espaces publics et les espaces privés,
- de favoriser l'emploi de végétaux adaptés au sol et au climat du site,
- d'éviter l'utilisation de végétaux en décalage avec l'environnement général.

Le site de la ZAC possède un sous-sol sableux, sablo-argileux et la présence épisodique de couche d'aliôs. Les végétaux devront donc satisfaire à ces critères.

> Les espaces verts en pleine terre:

Les espaces devront être regroupés en surfaces significatives, non résiduelles, participant au mieux à l'intégration urbaine et paysagère des constructions dans l'environnement.

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 d'abattre ou de remplacer les arbres morts ou détruits. Toute modification du projet initial devra faire l'objet d'une demande d'accord auprès de l'aménageur.

Dans tous les cas :

- la hauteur des arbres ne peut pas être limitée exagérément par la taille ou l'élagage,
- les arbres devront être placés à distance respectable des habitations. La distance des arbres avec les habitations devra être au moins égale au rayon de l'arbre (âge adulte) et jamais inférieure à 3 m,
- les arbres devront s'intégrer à l'environnement local.

Les plantations arborées à l'intérieur du lot sont préconisées selon la palette végétale ci-après.

Palette végétale principale préconisée pour les arbres :

nom commun	nom latin
Chêne pédonculé	Quercus robur
Pin maritime	Pinus pinaster
Bouleau pubescent	Betula pubescens
Aulne glutineux	Alnus glutinosa

Palette végétale complémentaire préconisée pour les arbres:

nom commun	nom latin
Chêne tauzin	Quercus pyrenaica
Chêne liège	Quercus suber
Chêne vert	Quercus ilex
Châtaignier	Castanea sativa
Pin franc	Pinus taeda
Peuplier tremble	Populus Tremula
Saule roux	Salix atrocinerea
Tilleul	Tilia cordata
Aubépine	Crataegus oxyacantha
Frêne	Fraxinus excelsior
Sorbier	Sorbus umbellata

Poirier	<i>Pyrus communis</i>
Pommier sauvage	<i>Malus</i>
Pêcher	<i>Prunus persica</i>
Cerisier	<i>Prunus cerasus</i>
Prunier	<i>Prunus domestica</i>

> **Les haies en façade de l'espace public et en limites séparatives :**

La plantation des haies, en façade avec l'espace public et en limites séparatives, devra se conformer à la palette végétale ci-après, afin d'homogénéiser l'ensemble du quartier et être adaptée à la nature des sols.

Dans tous les cas, les haies mono-spécifiques sont interdites. **Les végétaux tels que thuya et cyprès de Leyland, éléagnus, laurier et fusain doré sont interdits en façade de l'espace public.**

Palette végétale principale préconisée pour les arbustes de haie :

nom commun	nom latin
Bourdaine	<i>Frangula alnus</i>
Houx commun	<i>Ilex aquifolium</i>
Ajonc d'Europe	<i>Ulex europaeus</i>

Palette végétale complémentaire préconisée pour les arbustes de haie :

nom commun	nom latin
Noisetier	<i>Corylus avellana</i>
Arbousier	<i>Arbutus unedo</i>
Laurier sauce	<i>Laurus nobilis</i>
Néflier	<i>Mespilus germanica</i>
Cognassier	<i>Chaenomeles speciosa</i>
Sureau	<i>Sambucus nigra</i>
Figuier	<i>Ficus carica</i>
Genêts	<i>Cytisus scoparius</i>
Bruyère cendrée	<i>Erica cinerea</i>
Callune	<i>Calluna vulgaris</i>
Aubépine	<i>Crataegus monogyna</i>
Chèvrefeuille	<i>Lonicera periclymenum</i>
Saule roux	<i>Salix atrocinerea</i>
Bourdaine	<i>Frangula alnus</i>
Bouleau pubescent	<i>Betula pubescens</i>
Brande	<i>Erica scoparia</i>

3 – Dispositions applicables aux lots destinés aux autres programmes (hébergement hôtelier, bureau, commerce, artisanat, constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif)

3.1 – Accès

Les principaux accès définis dans les dispositions particulières au lot (en annexe 2) doivent être respectés.

3.2 – Desserte par les réseaux

Les constructions devront être implantées selon les prescriptions techniques décrites au Titre E.

3.3 – Récupération et réutilisation des eaux de toiture

Dans le cadre de la gestion de l'assainissement pluvial et de la réduction des consommations d'eau potable, il est recommandé de collecter les eaux pluviales pour les raccorder à un récupérateur d'eaux pluviales (de dimension adaptée aux besoins de nettoyage ou d'arrosage par exemple). Il fera l'objet d'une intégration enterrée ou d'une intégration discrète hors sol, en harmonie avec l'architecture et l'aspect des constructions.

Le trop plein sera raccordé au réseau assainissement eaux pluviales en entrée de parcelle ou, éventuellement, dans un fossé limitrophe.

3.4 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les règles du PLU dans la zone AU1g s'appliquent.

3.5 – Implantation par rapport aux limites séparatives

Les règles du PLU dans la zone AU1g s'appliquent. Toutefois, des marges plus importantes que celles indiquées dans le règlement de PLU peuvent être imposées par l'autorité compétente lorsque des conditions particulières de sécurité ou de défense civile doivent être respectées.

3.6 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Les règles du PLU dans la zone AU1g s'appliquent. Toutefois, des marges plus importantes que celles indiquées dans le règlement de PLU peuvent être imposées par l'autorité compétente lorsque des conditions particulières de sécurité ou de défense civile doivent être respectées.

3.7 – Emprise au sol des constructions

Les règles du PLU dans la zone AU1g s'appliquent.

3.8 – Hauteur maximale des constructions

Les règles du PLU dans la zone AU1g s'appliquent.

3.9 – Aspect extérieur des constructions

Les dispositions du PLU, auquel le constructeur devra se référer, sont complétées et précisées par les dispositions ci-après pour une meilleure intégration dans le cadre de la Charte du Parc Naturel Régional des Landes de Gascogne.

3.9.1 Constructions

Les constructions nouvelles, par leur architecture, le traitement et la couleur des façades, leur adaptation au sol, devront s'intégrer harmonieusement dans leur environnement. Elles devront présenter une unité de forme et de traitement au niveau de chaque unité foncière.

Les bâtiments annexes, séparés du bâtiment principal, tels que bureaux ou locaux techniques, seront traités avec la même facture architecturale que le bâtiment principal.

3.9.2 Clôtures et portails

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Si elles sont implantées, leur traitement visera à rechercher une transparence maximale. Par conséquent, elles seront traitées en grilles ou grillages rigides à mailles soudées, de teinte verte, sans mur bahut, et d'une hauteur maximale de 1,80 mètres. Le portail d'accès à la parcelle sera ajouré verticalement pour poursuivre l'effet de transparence de la clôture.

Les clôtures sur voie publique pourront être éventuellement doublées d'une haie vive composée d'essences locales (palettes végétales ci-après).

L'implantation des clôtures sera réalisée :

- en limite de propriété pour les limites séparatives,
- en limite de propriété ou en recul en ce qui concerne la clôture sur voie publique. Les reculs seront définis au cas par cas en concertation avec l'Architecte Conseil de l'aménageur de façon à harmoniser les traitements des espaces de transition avec l'espace public et avec les autres lots.

3.10 – Stationnement des véhicules

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions et installations admises dans la zone et être réalisées par le pétitionnaire en dehors des emprises publiques.

Sont interdites la réalisation d'aires de stationnement :

- dans les espaces paysagers définis aux schémas des dispositions particulières au lot (en annexe 2).
- pouvant occasionner une gêne ou une insécurité pour la circulation publique.

Les normes minimales à respecter et les modes de réalisation possibles sont indiqués dans les fiches réglementaires jointes au PLU.

3.11 – Espaces libres et plantations

Ces prescriptions ont pour but :

- de permettre une image homogène à la fois sur les espaces publics et les espaces privés,
- de favoriser l'emploi de végétaux adaptés au sol et au climat du site,
- d'éviter l'utilisation de végétaux en décalage avec l'environnement général.

Le site de la ZAC possède un sous-sol sableux, sablo-argileux et la présence épisodique de couche d'aliôs. Les végétaux devront donc satisfaire à ces critères.

> Les espaces verts en pleine terre:

Les espaces devront être regroupés en surfaces significatives, non résiduelles, participant au mieux à l'intégration urbaine et paysagère des constructions dans l'environnement.

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 d'abattre ou de remplacer les arbres morts ou détruits. Toute modification du projet initial devra faire l'objet d'une demande d'accord auprès de l'aménageur.

Dans tous les cas :

- la hauteur des arbres ne peut pas être limitée exagérément par la taille ou l'élagage,
- les arbres devront être placés à distance respectable des habitations. La distance des arbres avec les habitations devra être au moins égale au rayon de l'arbre (âge adulte) et jamais inférieure à 3 m,
- les arbres devront s'intégrer à l'environnement local.

Les plantations arborées à l'intérieur du lot sont préconisées selon la palette végétale.

Palette végétale principale préconisée pour les arbres :

nom commun	nom latin
Chêne pédonculé	Quercus robur
Pin maritime	Pinus pinaster
Bouleau pubescent	Betula pubescens
Aulne glutineux	Alnus glutinosa

Palette végétale complémentaire préconisée pour les arbres:

nom commun	nom latin
Chêne tauzin	Quercus pyrenaica
Chêne liège	Quercus suber
Chêne vert	Quercus ilex
Châtaignier	Castanae sativa
Pin franc	Pinus taeda
Peuplier tremble	Populus Tremula
Saule roux	Salix atrocinerea
Tilleul	Tilia cordata
Aubépine	Crataegus oxyacantha
Frêne	Fraxinus excelsior
Sorbier	Sorbus umbellata
Poirier	Pyrus communis

Pommier sauvage	Malus
Pêcher	Prunus persica
Cerisier	Prunus cerasus
Prunier	Prunus domestica

> Les haies en façade de l'espace public et en limites séparatives :

La plantation des haies, en façade avec l'espace public et en limites séparatives, devra se conformer à la palette végétale ci-après, afin d'homogénéiser l'ensemble du quartier et être adaptée à la nature des sols.

Dans tous les cas, les haies mono-spécifiques sont interdites. **Les végétaux tels que thuya et cyprès de Leyland, éléagnus, laurier et fusain doré sont interdits en façade de l'espace public.**

Palette végétale principale préconisée pour les arbustes de haie :

nom commun	nom latin
Bourdaïne	Frangula alnus
Houx commun	Ilex aquifolium
Ajonc d'Europe	Ulex europaeus

Palette végétale complémentaire préconisée pour les arbustes de haie :

nom commun	nom latin
Noisetier	Corylus avellana
Arbousier	Arbutus unedo
Laurier sauce	Laurus nobilis
Néflier	Mespilus germanica
Cognassier	Chaenomeles speciosa
Sureau	Sambucus nigra
Figuier	Ficus carica
Genêts	Cytisus scoparius
Bruyère cendrée	Erica cinerea
Callune	Calluna vulgaris
Aubépine	Crataegus monogyna
Chèvrefeuille	Lonicera periclymenum
Saule roux	Salix atrocinerea
Bourdaïne	Frangula alnus
Bouleau pubescent	Betula pubescens
Brande	Erica scoparia

Titre E - Prescriptions techniques

1 – Bornage et clôtures

L'aménageur 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.

Tout cessionnaire d'une parcelle contiguë à des lots non encore cédés par l'aménageur ne peut, en aucun cas, réclamer à celui-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.

2 – Desserte des terrains cédés ou loués

La limite des prestations dues par l'aménageur et la définition des obligations du constructeur au titre des divers réseaux de desserte des terrains cédés ou loués sont précisées dans le Titre C article 6.

Les ouvrages à la charge de l'aménageur seront réalisés par celui-ci dans le cadre de la concession d'aménagement conclue avec la Ville de MIOS, conformément aux prescriptions des documents d'urbanisme en vigueur, au dossier de ZAC, et aux ajustements des programmes mis à jour et approuvés annuellement par la commune et par l'aménageur.

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

- dans les 6 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 autres 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 d'urbanisme en vigueur.
- la voirie définitive dans un délai de 6 mois après la date où tous les bâtiments prévus sur la zone seront terminés. 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.

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

3 – Sanction à l'égard de l'aménageur

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

4 – Branchements et canalisations

En dehors des travaux prévus par les limites de prestations de l'aménageur (Titre C article 6), l'acquéreur prendra à sa charge tous les branchements complémentaires utiles.

Jusqu'à la remise des ouvrages par l'aménageur 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 l'aménageur, et conformément aux avant-projets généraux approuvés par le service compétent.

Les points de raccordement sont fixés par les concessionnaires ou fermiers de réseaux. Les raccordements à l'intérieur des parcelles privées seront réalisés en souterrain.

Le constructeur 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 et sociétés concessionnaires.

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 l'aménageur, ceux-ci seront soumis au règlement applicable à chacun des réseaux.

4.1. Branchements aux collecteurs d'eaux usées et d'eaux pluviales

Pour chaque construction, la séparation devra être assurée entre les eaux pluviales (ruissellement des toitures, des cours, drainages, ... etc) et les eaux usées.

4.2. Branchement au réseau d'eau potable

L'aménageur réalise le réseau structurant d'eau potable pour le compte du syndicat des eaux de la commune de MIOS. Les branchements au réseau public et les coffrets de comptage sont réalisés en limite de parcelle privée par le concessionnaire à la charge du constructeur. Chaque constructeur doit réaliser son raccordement jusqu'au coffret de comptage dans le respect du service de l'eau et du règlement sanitaire Départemental.

4.3. Branchement au réseau électrique

L'acquéreur aura à sa charge les frais de branchement sur les câbles MT ou BT installés par l'aménageur, frais comprenant notamment la fourniture et la pose des boîtes de dérivation, des câbles de bouclage du raccordement, et, si besoin est, la construction, l'installation et l'entretien du poste de livraison à édifier en bordure des voies et desserte.

Un poste d'abonné pourra être éventuellement jumelé avec un poste de distribution publique ou d'alimentation de l'éclairage public ou avec un poste d'un autre abonné.

Lorsque des postes de transformation et de distribution publique d'électricité seront prévus sur leur terrain ou dans leurs bâtiments, les constructeurs devront mettre à la disposition du service public distributeur d'énergie électrique les terrains ou les locaux nécessaires. L'implantation et les caractéristiques de ceux-ci devront être établies en accord avec ce service.

Cette mise à disposition, qui se fera dans le cadre des textes réglementaires, fera l'objet de conventions particulières entre le service distributeur et le constructeur.

Le constructeur s'engage, en outre, à consentir à l'exploitant du service public, tous les droits nécessaires à l'équipement et à l'exploitation de ces postes de transformation, notamment celui d'établir et d'entretenir, en amont et en aval de ces ouvrages, toutes canalisations de raccordement aux réseaux, le libre accès, à tout moment, de son personnel et celui de ses

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

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

4.4. Branchement au réseau de gaz

Les installations intérieures de distribution de gaz devront être réalisées suivant les règles de l'art, conformément aux prescriptions réglementaires et, en outre, à celles des DTU (documents techniques unifiés) en vigueur à la date de dépôt de la demande de permis de construire. Le constructeur aura à sa charge l'ensemble des frais de branchement au réseau principal gaz.

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

Le constructeur s'engage à mettre gratuitement à disposition du service distributeur, les sols, terrains, locaux ad-hoc, nécessaires à l'établissement des ouvrages d'alimentation et de distribution de gaz, la pose des canalisations, l'implantation de postes de détente, de comptage ... etc. Le constructeur s'engage, en outre, à consentir à l'exploitant du service public, tous les droits nécessaires à l'accomplissement de ses obligations de concessionnaire de service public, c'est-à-dire la possibilité de :

- pouvoir faire accéder à tout moment son personnel et celui de ses entreprises aux canalisations et locaux en cause,
- disposer en permanence des dégagements permettant le passage du matériel.

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

5 – Établissement des projets du constructeur, coordination des travaux

5.1. Établissement des projets du constructeur

Le constructeur devra établir ses projets en concertation étroite avec l'aménageur et lui communiquera le projet définitif pour accord préalable, dans le délai fixé au Titre C ci-dessus.

L'aménageur établira les documents définissant l'utilisation du sol pour les îlots ou parcelles cédés ou loués. A ce titre, il pourra notamment établir des plans masse indicatifs définissant le parti architectural et d'organisation, ainsi que les contraintes techniques particulières qui en procèdent.

Un architecte conseil a été désigné par l'aménageur pour l'ensemble du projet de ZAC. Il s'assurera aux côtés de l'aménageur, sans que sa responsabilité puisse être engagée à ce titre, que les prescriptions architecturales et environnementales ont été observées et que l'aspect extérieur des bâtiments que le constructeur se propose de construire ne peut nuire à l'utilisation des terrains voisins.

Le constructeur devra communiquer à l'aménageur une copie du dossier complet de demande du permis de construire déposé dans le délai prévu au Titre C ci-dessus, pour que l'aménageur puisse s'assurer que les travaux projetés sont compatibles avec les ouvrages à sa charge, qu'ils permettent une circulation normale et non dangereuse, une bonne desserte et d'assurer aisément la sécurité publique (éclairage). L'aménageur accompagné de l'architecte conseil pourra vérifier que l'architecture du projet est compatible avec l'environnement général et la destination de la ZAC et pourra subordonner son accord aux modifications qui s'avèreraient nécessaires de ce chef.

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

5.2. Coordination des travaux

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

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

6 – Exécution des travaux par les entrepreneurs

Préalablement au démarrage des travaux, un procès-verbal d'état des lieux sera établi contradictoirement entre l'aménageur et l'acquéreur.

En cas de manquement d'un acquéreur ou d'un intervenant à la construction à l'une des obligations stipulée au présent cahier des charges de cession de terrain, une mise en demeure de remplir ses obligations lui sera adressée par lettre recommandée avec accusée de réception. Si cette mise en demeure n'est pas suivie d'effet dans le délai imparti, l'aménageur pourra faire exécuter lui-même ces obligations aux frais du contrevenant.

Le futur acquéreur et ses entreprises ne devront occasionner aucune détérioration aux voies d'accès desservant le chantier. Toutes dispositions devront en conséquence être prises à cet effet.

Lorsque les voies d'accès ou de sortie du chantier déboucheront sur des voies de circulation importantes, l'aménageur, directement ou par l'intermédiaire de son organisme de CSPS, aura la faculté d'édicter des prescriptions particulières pour sécuriser la circulation à l'entrée et à la sortie des véhicules de chantier.

Les entrepreneurs du futur acquéreur auront la charge des réparations des dégâts de toute nature causés par eux aux ouvrages réalisés par l'aménageur (voirie, réseaux divers, aménagements ...), ainsi qu'à l'ensemble des ouvrages publics existants sur le site de l'opération.

En cas de défaillance des entrepreneurs pour le paiement des sommes réclamées à ce titre, l'aménageur pourra en demander le paiement au futur acquéreur qui sera solidairement responsable des dégâts occasionnés par ses entrepreneurs.

Le futur acquéreur devra s'assurer que les entrepreneurs et leurs sous-traitants éventuels, intervenant pour son compte, aient souscrit une assurance de responsabilité civile d'une garantie suffisante. Cette garantie doit être illimitée pour les dommages corporels.

Les entrepreneurs et leurs sous-traitants éventuels devront remettre au futur acquéreur les attestations relatives aux polices dès notification du marché et en tout état de cause avant tout commencement d'exécution des travaux.

Ces attestations doivent émaner soit de mutuelles, soit de compagnies, soit d'agents généraux. Elles devront préciser les montants garantis, les franchises et les échéances de versement des primes.

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

Il est rappelé que toute occupation du domaine public (installation de containers, dépôt de matériaux, pose de palissades...) doit faire l'objet d'une autorisation des services de police et de voirie municipale.

Le futur acquéreur devra, préalablement à l'ouverture de son chantier, fournir pour examen et accord de l'aménageur, le plan des installations de chantier de ses entreprises, qui indiquera d'une façon précise l'emplacement :

- des accès autorisés aux piétons et véhicules,
- des chemins de grue,
- des centrales à béton,
- des aires de stockage, manutention, déchargement...,
- des ateliers de ferrailage, de menuiserie, de coffrage,
- des bureaux, cantines, installations sanitaires, etc...,
- des lignes aériennes ou souterraines pour les alimentations en énergie depuis l'origine du raccordement jusqu'aux points de livraison, des clôtures de chantier et cheminements sécurisés.

Sans préjudice de l'application des dispositions législatives et réglementaires en vigueur, lorsque des travaux seront exécutés à proximité de lieux habités ou fréquentés, les acquéreurs et leurs entrepreneurs devront prendre à leurs frais et risques toutes dispositions nécessaires pour réduire, dans toute la mesure du possible, les gênes occasionnées aux usagers et aux voisins (difficultés d'accès et de circulation, bruit des engins, vibrations, fumées, poussières...).

L'assainissement du chantier, et notamment l'évacuation des eaux pluviales et usées, devra être effectué conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

A, le

L'aménageur

Le constructeur

ANNEXE 1

Plan de délimitation de la ZAC

ANNEXE 2

Plan des dispositions particulières d'implantation sur le lot n°.....