



CAHIER DES CHARGES DE CESSION DE TERRAIN (CCCT) ZAC DU CANAL A HUNINGUE

Situés à l'intérieur du périmètre de la ZAC



Novembre 2021

SOMMAIRE

SOMMAIRE	2
Article 1 - Dispositions générales	4
1.1 Etablissement du CCCT.....	4
1.2 Organisation du CCCT	4
1.3 Portée et opposabilité du cahier des charges.....	4
1.4 Insertion dans l'acte.....	5
1.5 Appellation des parties.....	5
Article 2 - Division des terrains par l'aménageur	5
<i>Titre I - Dispositions générales</i>	6
Article 3 - Objet du programme développé	6
Article 4 - Délai d'exécution	6
Article 5 - Prolongation éventuelle des délais d'exécution	7
Article 6 - Sanctions à l'égard du constructeur	7
6.1 Dommages-intérêts	7
6.2 Résolution de la vente	7
6.3 Résiliation de l'acte de location	8
6.4 Frais et charges	8
Article 7 - Ventes, location, morcellement des terrains cédés ou loués	8
Article 8 - Nullité	9
<i>Titre II – Prescriptions techniques et d'urbanisme</i>	10
<i>Chapitre 1 - Terrains destinés à être incorporés dans le domaine public</i>	10
Article 9 - Obligations de l'aménageur	10
Article 10 - Garde et entretien	10
10.1 Utilisation et police	10
10.2 Entretien	10
10.3 Documentation	11
<i>Chapitre 2 - Terrains destinés à être bâtis</i>	11
Article 11 - Urbanisme et architecture	11

11.1 Lien avec la ZAC.....	11
11.2 Document d'urbanisme	11
11.3 Prescriptions techniques architecturales et urbanistiques	11
11.4 Prescriptions énergétiques et environnementales	12
Article 12 - Bornage et clôture	12
12.1 Bornage	12
12.2 Clôtures et mitoyenneté	13
Article 13 - Desserte des terrains cédés ou loués	13
13.1 Limites des prestations et définition.....	13
13.2 Sanctions à l'égard de la Commune	13
Article 14 - Branchements et canalisations	13
Article 16 - Electricité.....	14
Article 17 - Gaz.....	14
Article 18 - Télécommunications	15
18.1 Internet	15
18.2 Vidéocommunication, TNT, antenne collective.....	15
Article 19 - Etablissements des projets du constructeur, coordination des travaux	15
19.1 Etablissement des projets du constructeur	15
19.2 Coordination des travaux.....	16
Article 20 - Exécution des travaux par les entrepreneurs du constructeur.....	16
<i>Titre III - Règles et servitudes d'intérêt général.....</i>	17
Article 21 - servitudes DE PASSAGE DES RESEAUX	17
Article 22 - Tenue générale	17
Article 23 - Association syndicale	17
Article 24 – DROITS REELS PERPETUELS	17
Article 25 - Assurances	18
AVENANT	19

ARTICLE 1 - DISPOSITIONS GENERALES

1.1 Etablissement du CCCT

La commune de Huingue mène en régie l'aménagement de la zone d'aménagement concerté (ZAC) du Canal à Huingue.

La commune, en qualité d'aménageur de la ZAC, 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.

Le présent cahier des charges est également applicable conventionnellement aux terrains qui n'ont pas été cédés par la Commune agissant en qualité d'aménageur de la ZAC. Les dispositions qui ont trait à la cession du terrain par la Commune ne sont pas applicables à ces constructeurs.

1.2 Organisation du CCCT

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 des objectifs de la ZAC ; elles précisent notamment : le but de la cession ou de la construction sur les terrains concernés lorsque ceux-ci n'ont pas été cédés par la Commune agissant en qualité d'aménageur de la ZAC, les conditions générales dans lesquelles la cession est consentie et résolue en cas d'inexécution des obligations.
- Le titre II définit les droits et obligations de la Commune agissant en qualité d'aménageur de la ZAC 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, Il détermine notamment les modalités de la gestion des ouvrages communs.

1.3 Portée et opposabilité du cahier des charges

Le présent cahier des charges est approuvé par le Conseil Municipal de la ville de Huingue en date du 16 décembre 2021. Il a par ailleurs fait l'objet des mesures de publicité prévues à l'article D. 311-11-1 du code de l'urbanisme. Il présente par conséquent, pour les terrains qui ont été cédés par la Commune agissant en qualité d'aménageur de la ZAC un caractère réglementaire en application de l'article D. 311-11-2 du code de l'urbanisme. La surface de plancher dont la construction est autorisée sur le terrain cédé ainsi que les prescriptions techniques, architecturales et urbanistiques devront être jointes à toute demande d'autorisation d'urbanisme conformément aux dispositions de l'article R. 431-23 a) du même Code.

Pour les terrains qui n'ont pas été cédés par la Commune agissant en qualité d'aménageur de la ZAC, ces dispositions présentent un caractère purement contractuel.

Il est par ailleurs convenu que les dispositions du CCCT sont purement bilatérales entre la Commune 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 1199 du code civil.

En outre, conformément à l'article L. 311-6 du code de l'urbanisme, le présent CCCT sera caduc à la suppression de la ZAC décidée dans les conditions prévues par l'article R. 311-12 du code de l'urbanisme, ou selon les modalités en vigueur au jour de sa suppression. Cette caducité ne vaut que pour les dispositions réglementaires du CCCT, celui-ci conservant un caractère contractuel y compris après la suppression de la ZAC. Perdureront également les mesures d'évitement, de réduction et de compensation ainsi que les mesures de suivi résultant de l'évaluation environnementale, le cas échéant actualisée.

De surcroît, dans l'hypothèse où le programme de construction objet du présent CCCT ne serait pas achevé à la date de suppression de la ZAC, les dispositions du CCCT perdureraient par voie conventionnelle jusqu'à l'achèvement de la construction, constatée dans les conditions prévues par les articles L. 462-1 et suivants du code de l'urbanisme, sans préjudice des autres dispositions figurant dans l'acte de vente.

Les annexes au présent CCCT présentent la même portée juridique que le CCCT lui-même.

Ces dispositions seront expressément reprises dans l'acte authentique de vente, dans les conditions prévues à l'article 1.4 ci-dessous.

1.4 Insertion dans l'acte

Le présent cahier des charges sera annexé intégralement par les soins du notaire ou de la partie la plus diligente à 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.

Cette disposition est applicable à l'ensemble des terrains de la ZAC, qu'ils aient ou non été cédés par la Commune.

1.5 Appellation des parties

Par mesure de simplification et pour la clarté du texte :

- d'une part, on désignera sous le vocable de « constructeur » tout assujéti au présent CCCT, 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 CCCT, 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...
- enfin, on désignera indifféremment sous le vocable « Aménageur » ou « Commune » la Commune de Huningue, chargée de l'aménagement de la ZAC.

ARTICLE 2 - DIVISION DES TERRAINS PAR L'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.442-1 c) du code de l'urbanisme qui énonce que « ne constituent pas des lotissements au sens du présent titre et ne sont soumis ni à déclaration préalable ni à permis d'aménager (...) c) Les divisions effectuées par l'aménageur à l'intérieur d'une zone d'aménagement concerté ».

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables si le terrain n'a pas été cédé par la Commune agissant en qualité d'aménageur de la ZAC.

Titre I - Dispositions générales

ARTICLE 3 - OBJET DU PROGRAMME DEVELOPPE

La cession ou la location est consentie en vue de la réalisation du programme de constructions défini dans l'acte de cession ou de location.

Pour les terrains qui n'ont pas été cédés par la Commune, le programme de construction est défini par la convention d'association établie conformément aux dispositions du second alinéa de l'article L. 311-5 du code de l'urbanisme.

Ces constructions devront être édifiées conformément aux dispositions du document d'urbanisme applicable et du titre II ci-après.

Le nombre de mètres carrés de surface de plancher dont la construction est autorisée sur la parcelle cédée ou louée est de 20 003 m², conformément au dossier de réalisation de la ZAC.

ARTICLE 4 - DELAI 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 ou loué et à communiquer à la Commune son projet au stade de l'esquisse puis de l'APS, voire l'APS modifié, ainsi que le dossier définitif de construction un mois au moins avant le dépôt de sa demande de permis de construire ;

Le cas échéant, présenter en même temps à l'approbation de la Commune un programme échelonné de réalisation par tranches annuelles.

2. Déposer sa demande de permis de construire dans un délai de 12 mois à dater de la promesse de vente ou de location, ou de la conclusion de la convention d'association si le terrain n'a pas été cédé par la Commune ;

Sauf stipulation 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 au plus tard dans les six premiers mois de l'année correspondant à la tranche considérée.

3. Entreprendre les travaux de construction au plus tard 30 mois à compter de la délivrance du permis de construire purgé du recours des tiers.
4. Avoir réalisé les constructions dans un délai de 48 mois à compter de la délivrance du permis de construire purgé du recours des tiers.

L'exécution de cette obligation sera considérée comme remplie par la présentation à la Commune de la copie de la décision de non opposition à la déclaration d'achèvement et de conformité des travaux adressée à la collectivité sur le fondement des articles L. 462-1 et suivants du code de l'urbanisme.

ARTICLE 5 - PROLONGATION EVENTUELLE DES DELAIS D'EXECUTION

Les délais fixés à l'article 4 ci-dessus seront prolongés d'une durée égale à celle durant laquelle le constructeur aura été dans l'impossibilité de réaliser ses obligations, si leur inobservation est due à un cas de force majeure. La preuve de la force majeure et de la durée de l'empêchement est à la charge du constructeur.

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

Toutefois, seront considérés, pour l'application du présent article, comme constituant des cas de force majeure, les retards non imputables au constructeur dans l'octroi des prêts aidés 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 6 - 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 Commune 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.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables si le terrain n'a pas été cédé par la Commune agissant en qualité d'aménageur de la ZAC.

6.1 Dommages-intérêts

Si le constructeur n'a pas respecté les délais prévus par l'article 4, la Commune le mettra en demeure de satisfaire à ses obligations dans un délai de 30 jours en ce qui concerne les délais du § 1°, 2° et 3° ou dans un délai de 12 mois en ce qui concerne celui du § 4°.

Si, passé ce délai, le constructeur n'a pas donné suite aux prescriptions de la mise en demeure, la Commune 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 15/100. (10 %). Lorsque le montant de l'indemnité due pour le retard aura atteint 15 %, la Commune pourra prononcer la résolution du contrat dans les conditions prévues ci-après.

6.2 Résolution de la vente

La cession pourra être résolue par décision de la Commune, notifiée par acte d'huissier, en cas d'inobservation d'un des délais fixés à l'article 4 ci-dessus.

La cession pourra également être résolue par décision de la Commune, 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 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 :

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 Commune, lequel sera réputé ne pas être inférieur à 15 % 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 Commune 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 Commune.

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 Commune que sur les parties de terrain non utilisées dans les délais fixés.

6.3 Résiliation de l'acte de location

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

6.4 Frais et charges

Tous les frais seront à la charge du constructeur.

Les privilèges et hypothèques ayant grevé l'immeuble ou le bail du constructeur défaillant seront reportés sur l'indemnité de résolution ou de résiliation dans les conditions fixées à l'article L. 411-2 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

ARTICLE 7 - VENTES, 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 3 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 Commune de ses intentions, au moins trois mois à l'avance.

La Commune 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 15 %. En cas de vente, à un acquéreur désigné ou agréé par la Commune, de la totalité des terrains ou d'une partie non encore entièrement construite, la Commune 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 Commune.

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 Commune.

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

En cas de recours à la vente en l'état futur d'achèvement au sens de l'article 1601-3 du code civil par le constructeur, la Commune pourra exiger que les terrains lui soient rétrocédés ou soient cédés à un acquéreur désigné ou agréé par elle, jusqu'à la passation du contrat de VEFA du constructeur avec les sous-acquéreurs et sous réserve que les travaux n'aient pas encore commencé.

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.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables si le terrain n'a pas été cédé par la Commune agissant en qualité d'aménageur de la ZAC.

ARTICLE 8 - 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 1^{er} du présent cahier des charges seraient nuls et de nul effet.

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

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables si le terrain n'a pas été cédé par la Commune agissant en qualité d'aménageur de la ZAC.

Chapitre 1 - Terrains destinés à être incorporés dans le domaine public

ARTICLE 9 - OBLIGATIONS DE L'AMENAGEUR

La Commune exécutera, conformément au PLU, 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 personnes publiques compétentes, soit à être remis aux organismes concessionnaires ou à l'association syndicale dont la constitution est éventuellement prévue au présent cahier des charges.

Les limites des prestations dues à ce titre par la Commune sont définies dans le cahier des limites de prestations générales (**annexe 3**).

Sous réserve que d'autres délais ne soient pas fixés dans l'acte de cession ou dans ses annexes, la Commune s'engage en l'absence de viabilité existante à exécuter dans les 24 mois de la cession ou de la location de chaque parcelle :

- une voirie provisoire suivant le tracé de la voirie définitive et permettant l'accès à la parcelle cédée,
- les canalisations d'eau et d'électricité permettant l'alimentation de ladite parcelle.

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

La Commune s'engage à exécuter :

- 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 PLU.
- La voirie définitive dans un délai de 6 mois après la date où tous les bâtiments de la ZAC prévus par le PLU 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 10 - GARDE ET ENTRETIEN

10.1 Utilisation et police

Les espaces et ouvrages réalisés par la Commune sont gardés par elle jusqu'à leur remise à la collectivité compétente, si elle n'est pas compétente, ou à une association syndicale. Elle pourra interdire au public, et notamment aux constructeurs, la circulation et le stationnement sur tout ou partie de ces voies, places et espaces publics.

Dès l'ouverture de ces ouvrages au public, la police y sera assurée par la personne publique compétente.

10.2 Entretien

Lorsqu'ils sont destinés à être intégrés au domaine public, les espaces et ouvrages réalisés par le constructeur demeureront sous sa garde tant que cette remise n'aura pas eu lieu.

Jusqu'à leur remise à la personne publique compétente ou à une association syndicale, 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 et les dépenses seraient réparties conformément aux statuts de l'association.

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

Il est précisé que les dégâts qui seraient occasionnés par les entrepreneurs ne font pas partie des dépenses visées au présent article. Ces dégâts seront remboursés ainsi qu'il sera dit à l'article 20 ci-après.

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

10.3 Documentation

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

Chapitre 2 - Terrains destinés à être bâtis

ARTICLE 11 - URBANISME ET ARCHITECTURE

11.1 Lien avec la ZAC

Tout projet, préalablement au dépôt de la demande de permis de construire, sera soumis à l'avis de l'urbaniste de la ZAC.

11.2 Document d'urbanisme

Le constructeur et la Commune s'engagent à respecter les dispositions du PLU applicables dans l'ensemble de ses documents constitutifs, notamment le règlement écrit et graphique et les orientations d'aménagement applicables au secteur concerné, et toutes les modifications qui seraient apportées à celui-ci par l'autorité compétente.

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

11.3 Prescriptions techniques architecturales et urbanistiques

Pour assurer une cohérence architecturale de l'ensemble du site, la Commune remet à chaque constructeur préalablement à sa demande de permis de construire, un document intitulé « cahier des prescriptions architecturales urbaines et environnementales », ainsi qu'une « fiche de lot », qui seront annexés au présent CCCT (**annexe 1 et 2**).

En application de l'article L.311-6 du code de l'urbanisme, et lorsque le terrain a été cédé par la Commune agissant en qualité d'aménageur de la ZAC, cette pièce est obligatoire pour l'instruction des autorisations d'urbanisme que le constructeur joindra au dossier de demande d'autorisation d'urbanisme.

Ces prescriptions devront être prises en compte dans la phase d'étude, de permis de construire et de réalisation du projet.

En fonction des différents secteurs, ces prescriptions pourront notamment imposer l'implantation ou l'alignement des constructions, les volumétries, ainsi que les accès aux parcelles. D'une façon générale, la qualité architecturale s'imposera comme une donnée fondamentale dans la démarche de conception des projets et devra notamment prendre en compte les principaux thèmes de composition de l'architecture urbaine (socle, entrée, couronnement ou toiture, etc.).

11.4 Prescriptions énergétiques et environnementales

Le constructeur s'engage à ce que son programme de travaux fasse l'objet d'une certification environnementale adéquate. La certification sera à la charge du constructeur. Il lui appartiendra d'entreprendre les démarches auprès de l'organisme pour obtenir cette certification.

Le constructeur devra pouvoir produire les justificatifs de mise en œuvre de cette démarche à première demande de la Commune.

ARTICLE 12 - BORNAGE ET CLOTURE

12.1 Bornage

La Commune fera procéder à ses frais par un géomètre-expert DPLG, à :

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

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

Pour les opérations de construction d'immeubles à usage autre que d'habitation ou mixte professionnel et d'habitation, cette intervention sera réalisée préalablement à l'acte authentique et à la prise de possession du dit terrain.

L'acquéreur scellera son accord sur la définition physique du terrain qui lui est proposé en signant le plan de bornage. Ce document servira à l'établissement du document d'arpentage.

Le bornage sera réceptionné par l'acquéreur préalablement à la prise de possession du terrain et au démarrage du chantier, et donnera lieu à la signature d'un procès-verbal.

L'acquéreur est tenu de respecter scrupuleusement les limites fixées.

En aucun cas, l'acquéreur ne pourra faire état de la disparition des bornes pour justifier l'implantation d'ouvrages ou de clôtures à l'extérieur du terrain qui lui est attribué.

Il devra veiller à ce que les fondations de ses immeubles, clôtures et tous ouvrages soient à l'intérieur de son terrain, sauf accord écrit de la Commune dans les conditions définies ci-après.

Ces dispositions, concernant notamment les fondations, s'appliquent également pour toute limite séparative du domaine privé et du domaine public, y compris après rétrocession éventuelle.

En outre, lorsque la limite de propriété correspondra à celle d'un immeuble bâti, l'acquéreur sera tenu de faire procéder à l'implantation de ce dernier par un géomètre-expert DPLG.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables si le terrain n'a pas été cédé par la Commune agissant en qualité d'aménageur de la ZAC.

12.2 Clôtures et mitoyenneté

Tout cessionnaire d'une parcelle contiguë à des lots non encore cédés par la Commune 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.

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

ARTICLE 13 - DESSERTE DES TERRAINS CEDES OU LOUES

13.1 Limites des prestations et définition

La limite des prestations dues par la Commune et la définition des obligations du constructeur au titre des divers réseaux de desserte des terrains cédés ou loués sont précisées dans un **cahier des prescriptions techniques particulières en annexe 1 du présent CCCT**.

Les ouvrages à la charge de la Commune seront réalisés par celui-ci, conformément aux prescriptions du PLU et dans les délais fixés à l'article 9 ci-dessus.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables si le terrain n'a pas été cédé par la Commune agissant en qualité d'aménageur de la ZAC.

13.2 Sanctions à l'égard de la Commune

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

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables si le terrain n'a pas été cédé par la Commune agissant en qualité d'aménageur de la ZAC.

ARTICLE 14 - BRANCHEMENTS ET CANALISATIONS

Jusqu'à la remise des ouvrages par la Commune à la collectivité compétente, si la Commune n'est pas l'autorité compétente, aux sociétés concessionnaires ou aux associations syndicales, le constructeur devra, suivant le planning des travaux et conformément aux dispositions des plans joints au permis de construire, se brancher à ses frais sur les canalisations d'eau, de gaz, d'électricité, égouts, ... etc., établis par la Commune, 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 concernés.

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

Les travaux de remise en état feront l'objet d'un procès-verbal contradictoire avec la Commune. En cas de réserves émises par la Commune, le constructeur s'engage à réaliser les travaux modificatifs dans un délai de 60 jours, tout dépassement de ce délai entraînera l'application de pénalités telles que prévues à l'article 6.

Après remise des ouvrages par la Commune aux collectivités compétentes, si la Commune n'est pas l'autorité compétente, aux sociétés concessionnaires ou aux associations syndicales, ceux-ci seront soumis au règlement applicable à chacun des réseaux.

ARTICLE 16 - ELECTRICITE

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 gestionnaire du réseau public de distribution d'électricité les terrains ou les locaux nécessaires.

L'implantation et les caractéristiques de ceux-ci devront être établies en accord avec le gestionnaire.

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

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

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

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

ARTICLE 17 - GAZ

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

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

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

Le constructeur s'engage à mettre à disposition du gestionnaire du réseau public de distribution, les sols, terrains, locaux *ad-hoc*, nécessaires à l'établissement des ouvrages d'alimentation et de distribution de gaz, la pose des canalisations, l'implantation de postes de détente, de comptage ... etc.

Le constructeur s'engage, en outre, à consentir au gestionnaire du réseau public de distribution, tous les droits nécessaires à l'accomplissement de ses obligations de concessionnaire du réseau public de distribution, c'est-à-dire la possibilité de vérifier, avant la mise en service et ultérieurement, les installations intérieures.

Le constructeur, propriétaire des terrains traversés par une canalisation de transport ou de distribution de gaz et ses ayants-droits s'abstiennent de tout fait de nature à nuire à la construction, à la bonne utilisation et à l'entretien de la canalisation dans les conditions définies par les textes en vigueur.

Les engagements du constructeur, ci-dessus définis, ont été requis par la Commune tant à son profit qu'à titre de stipulation pour autrui qu'au profit du gestionnaire du réseau. En conséquence, cet organisme pourra s'en

prévaloir pour obliger directement le constructeur, au besoin par voie de justice, au respect de ses engagements, à moins que mieux ne lui plaise l'allocation de dommages-intérêts.

ARTICLE 18 - TELECOMMUNICATIONS

18.1 Internet

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

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

18.2 Vidéocommunication, TNT, antenne collective

Lorsque la Commune réalisera un réseau de vidéocommunication, TNT ou réseau d'antenne collective dans le périmètre concernant la ZAC, tout constructeur sur un terrain sis dans ce périmètre aura l'obligation de brancher ses immeubles à usage principal d'habitation sur le dit réseau. Le coût de ce raccordement est à la charge du constructeur.

Dans la mesure où il ne serait pas remis à sa demande à la collectivité ou à toute personne que la collectivité désignerait, le réseau de vidéocommunication ou d'antenne collective sera remis à l'association syndicale générale dont chaque constructeur sera membre de plein droit, si une telle association est constituée, ou le cas échéant à l'association syndicale spécifique dont chaque constructeur de terrain supportant des constructions raccordées ou devant être raccordées au réseau, sera membre de plein droit, également si une telle association est constituée.

En outre, l'association, si celle-ci est constituée, aura l'obligation de remettre gratuitement à tout moment à la collectivité compétente, ou à toute personne que cette dernière désignerait, la propriété et donc la charge de l'entretien des réseaux à première demande. Les constructeurs s'obligent à respecter cette obligation. Par ailleurs, les contrats passés par l'association avec des tiers devront prévoir une clause de résiliation immédiate en ce cas.

ARTICLE 19 - ETABLISSEMENTS DES PROJETS DU CONSTRUCTEUR, COORDINATION DES TRAVAUX

19.1 Etablissement des projets du constructeur

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

Le constructeur devra établir ses projets en concertation étroite avec la Commune et lui communiquera le projet définitif pour accord préalable, dans le délai fixé à l'article 4 ci-dessus.

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

Le constructeur devra communiquer à la Commune une copie du dossier complet de demande du permis de construire déposé dans le délai prévu à l'article 4.2 ci-dessus, pour que la Commune 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). La Commune

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

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

La Commune pourra également établir des esquisses de plans masses, qu'il fournira au constructeur, assorties des estimations comparatives sommaires pour les infrastructures correspondantes et de la définition graphique des limites physiques des prestations.

La Commune s'assurera, sans que sa responsabilité puisse être engagée à ce titre, que les prescriptions architecturales (**annexe 1**) ont été observées et que l'aspect extérieur des bâtiments que le constructeur se propose de construire ne peut nuire à l'utilisation des terrains voisins.

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

19.2 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, la Commune ne pourra être tenu d'apporter des modifications aux ouvrages qui lui incombent ou d'en modifier les plans.

Aucun tirant ou dispositifs équivalents sous le domaine public, sous des terrains appartenant à la Commune ou un tiers ne pourra être réalisé.

ARTICLE 20 - 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 Commune. Il sera procédé contradictoirement, à l'entrée dans les lieux par le constructeur, à un état des lieux entre le constructeur et la Commune. 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 Commune, celui-ci pourra se retourner contre le constructeur qui sera tenu solidairement responsable des dégâts occasionnés par ses entrepreneurs.

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

Titre III - Règles et servitudes d'intérêt général

ARTICLE 21 - SERVITUDES DE PASSAGE DES RESEAUX

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 Commune, les concessionnaires ou toute autre personne publique ou privée, ou pour leur compte.

ARTICLE 22 - 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. Les immeubles collectifs non raccordés devront obligatoirement être équipés d'antennes collectives, avec un maximum d'une antenne par cage d'escalier, les antennes individuelles étant formellement prohibées.

Il est interdit, à tout propriétaire 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 Commune pourra, toutefois, accorder des dérogations et en fixer les conditions.

ARTICLE 23 - ASSOCIATION SYNDICALE

Il pourra être créé, entre tous les propriétaires de fonds situés dans la ZAC, à l'exception des personnes publiques, pour leurs bâtiments, une ou plusieurs associations syndicales libres, dont les statuts seront établis conformément aux dispositions de l'ordonnance n° 2004-632 du 1 juillet 2004 relative aux associations syndicales de propriétaires et à l'article 22 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.

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

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

L'objet, le périmètre, les modalités de répartition des voix et des charges seront définis par les statuts de l'association syndicale.

ARTICLE 24 - DROITS REELS PERPETUELS

Des droits réels perpétuels pourront être constitués au bénéfice de la Commune et sur simple demande de cette dernière en vue d'assurer l'ouverture au public des cœurs d'îlots.

Ces droits réels perpétuels définiront les conditions et horaires de l'ouverture au public de ces cœurs d'îlots.

Nb. Ces droits réels perpétuels doivent être créés dès la conclusion de la promesse de vente – à défaut la Commune ne disposerait plus de la capacité de les imposer.

ARTICLE 25 - 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.

Lu et approuvé

A _____, le

Le Maire

Annexe 1 : Cahier des prescriptions architecturales, urbaines et environnementales

Annexe 2 : Fiche de lot

Annexe 3 : Cahier des limites de prestations générales

AVENANT

AU CCCT APPROUVE PAR LE MAIRE DE LA COMMUNE DE ...

LE ...

CONCERNANT LA ZAC ...

Article 1 : En application de l'article L. 311-6 du code de l'urbanisme et du CCCT concernant la ZAC ... approuvé le ..., il est indiqué ci-après le nombre de mètres carrés de surface de plancher dont la construction est autorisée sur la parcelle cédée.

Nom de l'acquéreur	
Adresse du terrain cédé	
Secteur au PLU	
Référence cadastrale	
Superficie de la parcelle	
Surface de plancher	
Nature du programme	

Article 2 : Les autres clauses du CCCT de la ZAC ... approuvé le ... demeurent inchangées

Lu et approuvé

A _____, le

Le Maire