



ZAC DES ORMEAUX / BOUAYE

CAHIER DES CHARGES DE CESSIONS ET DE LOCATION DES TERRAINS

SPL NANTES METROPOLE AMENAGEMENT
2 Avenue CARNOT
BP 50906
44009 NANTES CEDEX 1

SOMMAIRE

PREAMBULE	4
ARTICLE 1 -	<i>DISPOSITIONS GENERALES</i>	4
ARTICLE 2 -	<i>REPARTITION DES TERRAINS</i>	5
TITRE I		
ARTICLE 3 -	<i>OBJET DE LA CESSION</i>	6
ARTICLE 4 -	<i>DELAIS D'EXECUTION</i>	6
ARTICLE 5 -	<i>PROLONGATION EVENTUELLE DES DELAIS</i>	7
ARTICLE 6 -	<i>SANCTIONS A L'EGARD DU CONSTRUCTEUR</i>	8
ARTICLE 7 -	<i>VENTE, LOCATION, MORCELLEMENT DES TERRAINS CEDES OU LOUES</i>	9
ARTICLE 8 -	<i>NULLITE</i>	10
TITRE II		
<u>CHAPITRE I - TERRAINS DESTINES A ETRE INCORPORES A LA VOIRIE OU AUX ESPACES LIBRES</u>		
ARTICLE 9 -	<i>OBLIGATIONS DE LA SPL</i>	11
ARTICLE 10 -	<i>VOIES, PLACES ET ESPACES LIBRES PUBLICS</i>	11
	<i>10.1. Utilisation</i>	11
	<i>10.2. Entretien</i>	11
<u>CHAPITRE II - TERRAINS CEDES OU LOUES</u>		
ARTICLE 11 -	<i>ARCHITECTURE ET URBANISME</i>	13
	<i>11.1. PLU</i>	13
	<i>11.2. Prescriptions environnementales, architecturales et paysagères</i>	13
ARTICLE 12 -	<i>BORNAGE - CLOTURES</i>	13
ARTICLE 13 -	<i>DESSERTE DES TERRAINS CEDES OU LOUES</i>	13
ARTICLE 14 -	<i>SANCTIONS A L'EGARD DE LA SPL</i>	14
ARTICLE 15 -	<i>BRANCHEMENTS ET CANALISATIONS</i>	14
ARTICLE 15 bis -	<i>ELECTRICITE</i>	15
ARTICLE 15 ter -	<i>GAZ</i>	15
ARTICLE 15 quater	<i>TELECOMMUNICATIONS</i>	16
ARTICLE 16 -	<i>ETABLISSEMENT DES PROJETS. COORDINATION DES TRAVAUX</i>	16
ARTICLE 17 -	<i>EXECUTION DES TRAVAUX PAR LES ENTREPRENEURS DU CONSTRUCTEUR</i>	17

TITRE III _ REGLES ET SERVITUDES D'INTERET GENERAL

ARTICLE 18 -	<i>REALISATION ET ENTRETIEN DES ESPACES LIBRES</i>	18
ARTICLE 19 -	<i>USAGE DES ESPACES LIBRES - SERVITUDES</i>	18
ARTICLE 20 -	<i>TENUE GENERALE</i>	18
ARTICLE 21 -	<i>ASSURANCES</i>	19
ARTICLE 22 -	<i>LITIGES, SUBROGATION.....</i>	19

- Préambule -

ARTICLE 1 - DISPOSITIONS GENERALES

1.1. Aux termes d'une convention en date du 11 avril 1996, passée en application de l'article L 300.4 du code de l'urbanisme, la Ville de BOUAYE a concédé à la SPL Nantes Métropole Aménagement (anciennement SEM Nantes Aménagement), l'aménagement de la zone d'aménagement concerté ZAC des Ormeaux.

Conformément aux dispositions de l'article 14-III du cahier des charges de concession, la SPL 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.

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

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

- Le titre II définit les droits et obligations de la SPL et du constructeur pendant la durée des travaux d'aménagement de la zone et de construction des bâtiments. Il fixe notamment les prescriptions techniques, urbanistiques et architecturales imposées aux constructeurs.

- Le titre III fixe les règles et servitudes de droit privé imposées aux cessionnaires ou locataires, à leurs héritiers ou ayants-cause à quelque titre que ce soit ainsi qu'aux propriétaires antérieurs, qui auraient déclaré adhérer au présent cahier des charges, par voie de convention avec la SPL. Il détermine notamment les conditions de la gestion des ouvrages collectifs.

1.3. Les deux premiers titres constituent des dispositions bilatérales entre la SPL et chaque contractant. Elles ne comportent aucune stipulation pour autrui et ne pourront en conséquence, ni être opposées aux autres contractants ou à tous tiers en général, ni être invoquées par ceux-ci à l'encontre des contractants, conformément aux dispositions de l'article 1165 du code civil, sous réserve toutefois, en ce qui concerne le titre I, des prérogatives accordées au Préfet par l'article L 21-3 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

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

- 1.4. A l'expiration de la concession d'aménagement visée dans l'exposé qui précède, où en cas de retrait ou de résiliation de ladite concession, le concédant sera substitué de plein droit à la SPL dans tous les droits et obligations résultant pour celle-ci du présent cahier des charges, sans que le constructeur ait le droit de s'y opposer.
- 1.5. Les prescriptions du présent cahier des charges seront insérées intégralement par les soins du notaire ou de la partie la plus diligente dans tout acte translatif de propriété ou locatif des terrains ou des constructions, qu'il s'agisse soit d'une première cession ou location, soit de cessions ou de locations successives.
- 1.6. Par ailleurs, le présent cahier des charges établi par la SPL Nantes Métropole Aménagement sera déposé au rang des minutes de Me BODIGUEL, notaire à BOUAYE, qui procédera aux formalités de la publicité foncière.
- 1.7. Par mesure de simplification et pour la clarté du texte :
- d'une part, on désignera sous le vocable de "constructeur" tous assujettis au présent C.C.C.T., 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 immeuble situé dans le périmètre d'application du présent C.C.C.T. 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 desdits biens, que ce soit un bail à construction, une concession immobilière, un bail emphytéotique.
- 1.8. Par ailleurs, il est rappelé que, conformément à l'article 14 du cahier des charges de concession, le prix de cession ou de location du terrain est fixé par la SPL en accord avec le concédant. Ce prix figurera dans l'acte de cession ou de location.

Cela exposé, la SPL entend diviser et céder les terrains de la ZAC des Ormeaux à BOUAYE dans les conditions prévues ci-dessous :

ARTICLE 2 – REPARTITION DES TERRAINS

Les terrains sus indiqués feront l'objet d'une répartition 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 sera pas soumise aux formalités de lotissement en vertu des dispositions de l'article R 315-2 du code de l'urbanisme.

- TITRE I -

ARTICLE 3 - OBJET DE LA CESSION

Cet ouvrage devra être édifié conformément aux dispositions et exigences du PLU, du présent cahier des charges de cession de terrains et de ses annexes, notamment le Fiche de lots.

ARTICLE 4 - DELAIS D'EXECUTION

Le constructeur s'engage à :

- 1) commencer sans délai les études du programme sur le terrain qui lui est cédé ou loué et à communiquer à la SPL son projet définitif un mois au moins avant le dépôt de la demande des autorisations administratives.

Préalablement au dépôt du permis de construire, chaque projet fera l'objet d'un visa délivré par l'Aménageur et représenté à ce titre par l'architecte-urbaniste mandataire de la maîtrise d'œuvre de la ZAC, l'agence *Magnum Architectes et Urbanistes*. Le coût de ce visa sera à la charge de l'Aménageur.

Le constructeur ne pourra déposer son permis de construire que si l'Aménageur délivre le visa suite à un avis de l'équipe de maîtrise d'œuvre déclaré favorable.

Les critères suivants seront analysés :

- Implantation du bâti sur la parcelle par rapport aux limites parcellaires, par rapport à la topographie notamment,
- Emprise bâtie
- Hauteur
- Aspect extérieur : toiture, façades, cheminées, menuiseries, volets, portes, portes de garage, vérandas, jardins d'hiver, dépendances, annexes (compris abri de jardin)
- Traitement des limites parcellaires : clôtures, portails et portillons
- Stationnement : organisation et traitement des surfaces liées au stationnement et aux déplacements sur la parcelle
- Aménagements paysagers : conservation des arbres existants, compositions végétales des haies, plantations envisagées sur espaces libres
- Raccordement aux réseaux mis en place : EP, EU, AEP, BTA, GAZ, TELECOM
- Altimétrie du bâti pour assurer le bon calage par rapport aux espaces publics (côtes NGF)

Pour le visa architectural, il sera délivré par *Magnum Architectes et Urbanistes*.

Pour le visa technique, il sera délivré par *TUGEC, bureau d'étude technique*.

Les documents à transmettre pour l'établissement du visa sont :

- Pièces constitutives du Permis de construire faisant apparaître les raccordements aux réseaux et la cote de rez-de-chaussée du bâti
- Document CERFA avec signature de l'architecte
- Tout autre élément nécessaire à l'appréciation des critères ci-dessus

La procédure de visa :

- 1- L'acquéreur adresse à l'architecte-urbaniste de la ZAC un exemplaire papier du dossier avant-projet pour visa provisoire comprenant au minimum un plan masse, un plan de façades et un plan de toiture.

Cette étape est obligatoire. Le nom de l'architecte ou du constructeur, le cas échéant, et ses coordonnées devront impérativement être communiqués pour établir le visa provisoire.

- 2- L'équipe de maîtrise d'œuvre de la ZAC délivre un visa provisoire. L'acquéreur prend en compte la liste de remarques et réalise les modifications.
- 3- L'acquéreur adresse par mail à l'architecte-urbaniste de la ZAC l'ensemble des pièces constitutives du dossier de permis de construire compris l'étude thermique (suivant réglementation en vigueur).
- 4- S'il n'a pas de remarques, l'architecte-urbaniste de la ZAC donne son accord par mail à l'acquéreur.

Le dossier complet sera envoyé par mail uniquement à l'Aménageur et à l'architecte-urbaniste, l'agence Magnum Architectes et Urbanistes. Le dossier complet comprend:

- Pièces constitutives du permis de construire, faisant apparaître les raccordements aux réseaux et la cote de rez-de-chaussée du bâti
- Document CERFA avec signature de l'architecte, le cas échéant
- Etude énergétique complète (calculs thermiques en vigueur, pas de résumé)

L'architecte-urbaniste tiendra compte de l'ordre de présentation des projets de maison au stade visa provisoire. En cas de mitoyenneté, l'acquéreur devra fournir un plan d'assemblage des parcelles voisines : plan masse et plan des façades en couleur.

Délais de réponse :

L'équipe de maîtrise d'œuvre aura un délai de 2 semaines pour produire le VISA et le renvoyer.

- 2) déposer sa demande d'autorisations administratives dans un délai de trois mois à dater de Promesse de vente étant précisé que, sauf disposition contraire dudit acte, c'est la date de signature de l'avant contrat qui est prise en considération à ce titre.
- 3) entreprendre les travaux au plus tard dans un délai de 6 mois à compter de la délivrance du permis de construire purgé de tout recours.
- 4) avoir réalisé au plus tard les ouvrages dans un délai de 18 mois à compter de la délivrance du permis de construire. L'exécution de cette obligation sera considérée comme remplie par la présentation d'une déclaration d'achèvement délivrée par l'architecte du constructeur, ou le cas échéant le constructeur, sous réserve de sa vérification par la SPL.

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

ARTICLE 5 - PROLONGATION EVENTUELLE DES DELAIS

Les délais de réalisation des travaux 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.

L'incapacité à assurer le financement du projet n'est pas considérée comme 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.

Mais, dans ce dernier cas, le constructeur ne sera pas dispensé du paiement des intérêts de retard sur la partie du prix de cession payable à terme et 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 ou leurs annexes, la SPL pourra, selon la nature du manquement, et à son choix, soit réclamer et obtenir des dommages-intérêts et / ou résoudre la vente, le cas échéant cumulativement, dans les conditions suivantes :

1) Modalités de mises en œuvre de sanctions à l'égard du constructeur en cas de non respect de l'article 4.

- Si le constructeur n'a pas respecté les délais prévus par l'article 4, la SPL le mettra en demeure de satisfaire à ses obligations dans un délai de 10 jours en ce qui concerne les délais des § 1°, 2° et 3° ou dans un délai de 3 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 SPL pourra résoudre la vente dans les conditions fixées ci-après à moins que ne lui soit versée une pénalité de retard qu'elle aura réclamée au cocontractant défaillant, dont le montant est fixé à 1/1000 du prix de cession hors taxes par jour de retard avec maximum de 10/100. (10%).

Lorsque le montant de la pénalité due pour le retard aura atteint 10%, la SPL pourra prononcer la résolution du contrat dans les conditions prévues ci-après.

2) Résolution de la vente

En cas d'inexécution de l'une des obligations du présent C.C.C.T de l'acte de cession ou de leurs annexes, la cession pourra être résolue de plein droit par décision de la SPL notifiée par acte d'huissier.

La cession pourra notamment être résolue de plein droit 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.

Le constructeur aura droit, en contrepartie, à une répétition de l'indu dont la somme sera calculée ainsi qu'il suit :

- 1°- Si la résolution intervient avant le commencement de tous travaux, la somme 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 SPL, lequel sera réputé ne pas être inférieur à 10% du prix de cession hors taxes. Ce prix, en cas d'indexation, sera réputé égal à la somme des versements déjà effectués à la date de la résolution, augmentée d'une somme égale au solde restant dû, après application à ce solde de l'indice dernier connu 15 jours avant la date de la résolution.
- 2°- Si la résolution intervient après le commencement des travaux, la somme 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 prix 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 SPL 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 SPL.

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

3°- Tous les frais seront à la charge du constructeur. Les privilèges et hypothèques ayant grevé l'immeuble ou le bail du chef du cessionnaire 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 pour cause d'utilité publique.

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

ARTICLE 7 - VENTE - LOCATION - MORCELLEMENT DES TERRAINS CEDES OU LOUES

Les terrains ou les baux, ne pourront être cédés par le constructeur qu'après réalisation des constructions prévues au programme visé à l'article 3 ci-dessus.

Toutefois, le constructeur pourra procéder à la cession globale 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 de construction.

Avant toute cession, le constructeur devra aviser la SPL au moins 4 mois à l'avance, de ses intentions.

La SPL pourra, jusqu'à l'expiration de ce délai, exiger que les terrains lui soient rétrocédés ou soient cédés à un constructeur désigné ou agréé par elle, ou le cas échéant, que le bail soit résilié ou ne soit cédé qu'à un cessionnaire agréé par elle.

En cas de rétrocession, le prix de rétrocession sera calculé dans les conditions prévues pour l'indemnité de résolution, sans qu'il y ait lieu à une réduction de 10%. En cas de vente à un constructeur désigné ou agréé par la SPL, de la totalité des terrains ou d'une partie non encore entièrement construite, la SPL pourra exiger que le prix de vente soit fixé dans les mêmes conditions que la vente initiale. En cas de cession de bail, le prix de cession ne pourra être supérieur au montant des loyers déjà versés à la SPL.

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 que ceux-ci n'ont pas reçu l'affectation prévue. Toutefois, le constructeur aura la possibilité de consentir des contrats de crédit-bail immobilier à la condition que le locataire ait reçu l'agrément préalable de la SPL.

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 constructeurs successifs seront tenus par les dispositions du présent article.

Toute division de parcelle ultérieure sera soumise à la réglementation en vigueur.

ARTICLE 8 - NULLITE

Pour la cession des immeubles expropriés, les actes de vente, de partage, de location ou de concession d'usage, et de tout autre acte de disposition du bien, qui seraient consentis par le constructeur ou ses ayants-cause en méconnaissance des interdictions, restrictions, ou obligations stipulées dans le titre Ier du présent cahier des charges sont nuls et de nul effet conformément aux dispositions de l'article L 21-3 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Cette nullité pourra être invoquée pendant un délai de 5 ans à compter de l'acte de vente, de partage, ou de location par la SPL ou à défaut par le Préfet, sans préjudice, le cas échéant, des réparations civiles.

- TITRE II -

CHAPITRE I

TERRAINS DESTINES A ETRE INCORPORES A LA VOIRIE OU AUX ESPACES LIBRES PUBLICS

ARTICLE 9 - OBLIGATIONS DE LA SPL

La SPL exécutera, en accord avec le concédant et conformément au PLU, au dossier de réalisation de la ZAC et à leurs éventuelles modifications ultérieures, tous les ouvrages de voirie, d'aménagement des espaces libres et de réseaux des terrains destinés à être incorporés au domaine public des collectivités, à être remis aux organismes concessionnaires, ou à une association syndicale.

Les limites de prestations, dues à ce titre par la SPL, sont définies dans le "cahier des limites de prestations" (annexe 1).

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

- Dans les trois mois de la cession de chaque lot libre, d'une part, une voirie provisoire suivant le tracé de la voirie définitive et permettant l'accès à l'îlot vendu, et, d'autre part, les canalisations d'eau et d'électricité permettant une alimentation satisfaisante dudit îlot
- 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 permettant l'accès à l'îlot vendue dans un délai de 18 mois après la date où tous les bâtiments prévus dans le présent document seront achevés. Toutefois, lorsque l'aménagement de la zone fera l'objet d'un programme échelonné de réalisation par tranches, le délai d'un an s'appliquera au périmètre concerné par la tranche considérée.

Toutefois les délais de 18 mois prévus ci-dessus ne sauraient être opposés à la Société si les travaux étaient rendus irréalisables du fait de la saison ou des intempéries.

ARTICLE 10 - VOIES, PLACES ET ESPACES LIBRES PUBLICS

10.1. Utilisation :

Jusqu'à leur remise à la collectivité, la SPL organise l'accès aux ouvrages, et pourra notamment interdire au public et aux constructeurs, la circulation et le stationnement sur tout ou partie des voies et places.

Dès leur ouverture au public, la police y sera assurée par le maire conformément à la loi.

10.2. Entretien :

Jusqu'à leur remise à la collectivité intéressée, chaque constructeur est 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 est proportionnelle au nombre de m² de surface de plancher développée hors œuvre nette des édifices construits "hors eau" sur la parcelle vendue par rapport à la surface de plancher développée hors œuvre nette de l'ensemble des immeubles construits "hors eau" sur la zone. Toutefois, au cas où il existerait une association syndicale, la facture est adressée à l'association et les dépenses seront réparties conformément aux statuts de l'association.

Les sommes dues à la SPL sont comptabilisées par celles-ci sur un compte spécial. Elles lui sont 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 17 ci-après.

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

CHAPITRE II

TERRAINS CEDES OU LOUES

ARTICLE 11 - ARCHITECTURE ET URBANISME

11.1. PLU

Le constructeur et la SPL s'engagent à respecter les dispositions du PLU dans l'ensemble de ses documents constitutifs (règlements, servitudes, plan, etc...) et toutes les modifications qui seraient apportées à celui-ci par l'administration.

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

11.2. Prescriptions architecturales, environnementales et paysagères

Ces prescriptions sont indiquées dans un cahier des charges générales dénommé « Fiche de lots » Ce document est joint au présent CCCT en annexe.

Il est rappelé que les projets de constructions devront prendre en compte les prescriptions énoncées dans la fiche de lots.

La SPL se réserve le droit de refuser un visa si un projet ne respecte pas ces prescriptions. L'ensemble de la procédure pour établir le visa est définie à l'article 4 du présent CCCT.

ARTICLE 12 - BORNAGE - CLOTURES

La SPL déclare qu'il sera procédé, préalablement à la signature de l'acte authentique de vente, au bornage du terrain conformément aux dispositions de l'article L.111-5-3 du code de l'urbanisme. A ce titre, les surfaces et les périmètres des lots ne seront définitifs qu'après bornage sur le terrain et établissement du document d'arpentage.

Tout constructeur sur une parcelle contiguë à des lots non encore vendus par la SPL ne peut, en aucun cas, réclamer à celle-ci la moitié du coût d'établissement de la clôture.

Néanmoins, tout constructeur sur une parcelle bénéficiant d'une clôture déjà existante a l'obligation de rembourser au propriétaire mitoyen 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.

ARTICLE 13 - DESSERTE DES TERRAINS CEDES OU LOUES

La limite des prestations dues par la SPL 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 limites de prestations" qui sera annexé à l'acte de vente et dont le modèle figure en annexe 1 au présent C.C.C.T.

Les ouvrages à la charge de la SPL sont réalisés par celle-ci dans le cadre du traité de concession conclu avec la Commune concédante, conformément aux prescriptions du PLU et dans les délais fixés à l'article 9 ci-dessus.

ARTICLE 14 - SANCTIONS A L'EGARD DE LA SPL

En cas d'inexécution par la SPL des travaux qui lui incombent, dans les délais prévus, et sauf dispositions particulières de l'acte de cession, le constructeur sera en droit, après mise en demeure restée sans effet dans le délai d'un mois, de réclamer à la Société une indemnité de dommages-intérêts pour le préjudice direct, matériel et certain qui aurait pu lui être causé du fait de la défaillance de la SPL.

ARTICLE 15 - BRANCHEMENTS ET CANALISATIONS

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

Les différents points de branchement seront positionnés par le constructeur sous réserve de l'accord préalable de l'Aménageur. Cet accord doit être sollicité et obtenu avant le dépôt de la demande de permis de construire. Toute modification ultérieure doit donner lieu à un nouvel accord de l'Aménageur.

Dans le cas où le branchement du constructeur nécessiterait une intervention de l'Aménageur pour modifier des ouvrages ou équipements déjà réalisés ou prévu conformément à l'annexe 3 par ce dernier, le coût d'études ou d'intervention sur ces ouvrages ou équipements est supporté par le constructeur.

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.

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.

1. Branchements aux collecteurs d'égout

Dans chaque bâtiment, la séparation devra être assurée entre les eaux pluviales (ruissellement des toitures, des cours, drainages, etc), les eaux usées et les eaux résiduaires industrielles qui, suivant leur nature, devront être soumises au prétraitement prévu par les textes ou le règlement technique, avant leur évacuation dans le réseau collectif.

Le constructeur soumet à l'Aménageur les plans de ces dispositifs de prétraitement, avant tout commencement des travaux. La société donnera son accord ou proposera au constructeur les modifications nécessaires. Les dépenses éventuelles dues à la modification des équipements publics de traitement seront à la charge du constructeur.

Les propositions de modification devront être faites dans le délai de 45 jours à compter de l'envoi des plans. Passé ce délai, le silence de l'Aménageur vaudra accord.

2. Branchement aux réseaux électriques

Le constructeur aura à sa charge les frais de branchement sur les câbles MT ou BT installés par la Société, 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.

Le constructeur aura à sa charge les frais afférents au régime "bornes poste" et notamment les contributions d'établissement et câbles de raccordement.

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.

En cas de desserte aérienne, le constructeur aura à sa charge les frais de branchement aéro-souterrain.

3. Branchement au réseau gaz

Le constructeur aura à sa charge les frais de branchement aux canalisations du réseau gaz moyenne pression installé par la Société, frais comprenant notamment la construction, l'installation et l'entretien du poste de détente et de livraison.

4. Réseau Electricité

Lorsque des postes de transformation "ENEDIS" ou des postes de détente de gaz seront prévus sur leur parcelle, et même dans le cas où ces équipements desserviraient plusieurs parcelles, les constructeurs devront mettre gratuitement à la disposition des services publics intéressés le terrain nécessaire ou les locaux "ad hoc" répondant aux contraintes techniques qui leur seront notifiées par la Société.

ARTICLE 15 bis - ELECTRICITE

15.b1 -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 ou les caractéristiques de ceux-ci devront être établis 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.

15.b2 -Les engagements du constructeur, ci-dessus définis, ont été requis par la SPL 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.

ARTICLE 15 ter - GAZ

15.t1 - 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.

15.t2 - En temps opportun, et au plus tard avant exécution des travaux, le constructeur soumettra au distributeur de gaz concessionnaires, pour accord, le projet des installations qu'il se propose de réaliser.

Le constructeur s'engage à mettre gratuitement à disposition du distributeur concessionnaire, 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 poste de détente, de comptage, etc... Le constructeur s'engage, en outre, à consentir au concessionnaire du service public, tous les droits nécessaires à l'accomplissement de ses obligations 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.

15.t3 - Les engagements du constructeur, ci-dessus définis, ont été requis par la SPL tant à son profit qu'à titre de stipulation pour autrui 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 15 quater - TELECOMMUNICATIONS

L'Aménageur réalisera jusqu'en limite de propriété de parcelles 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 de réseaux distincts ;

Il appartient au constructeur de 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.

ARTICLE 16 - ETABLISSEMENT DES PROJETS - COORDINATION DES TRAVAUX

Etudes des projets d'utilisation des lots cédés :

A mesure de l'avancement de la ZAC se réalisera, la SPL prépare les documents définissant le détail de l'utilisation du sol pour les îlots ou parcelles cédés ou loués. A cet effet, elle établit des esquisses de plan-masse indicatif définissant des options de parti architectural et d'organisation, ainsi que les contraintes techniques particulières qui pourraient en découler. Ces hypothèses sont tirées, ou non, du PLU, toutes respectant évidemment les dispositions de ce plan.

La SPL fournit au constructeur les esquisses assorties des estimations comparatives sommaires, des infrastructures correspondantes, et de la définition graphique précise des limites physiques des prestations, conformément à l'annexe 2 du présent cahier, dite Fiche de lots.

Le constructeur doit établir ses projets en concertation étroite avec la SPL et lui communiquera le projet définitif pour accord préalable.

La SPL s'assure, sans que sa responsabilité puisse être engagée à ce titre, que les prescriptions architecturales ont été observées et que l'aspect extérieur des bâtiments qu'il se propose de construire ne peut nuire à l'utilisation des terrains voisins, vendus ou non encore vendus.

Le constructeur communique à la SPL une copie du dossier complet de demande de l'autorisation d'urbanisme dans le délai prévu à l'article 4 ci-dessus, pour que celle-ci puisse s'assurer que les travaux projetés sont compatibles avec les ouvrages à sa charge, et notamment qu'ils permettent une circulation normale et non dangereuse, une bonne desserte et d'assurer aisément la sécurité publique (éclairage). La SPL pourra vérifier que l'architecture du projet est compatible avec l'environnement général et la vocation de l'opération et pourra subordonner son accord aux modifications qui s'avèreraient nécessaires de ce chef.

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.

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

En aucun cas, la SPL ne peut être tenue d'apporter des modifications aux ouvrages qui lui incombent ou d'en modifier les plans.

ARTICLE 17 -EXECUTION DES TRAVAUX PAR LES ENTREPRENEURS DU CONSTRUCTEUR

Les entrepreneurs du constructeur ont la charge financière des réparations des dégâts des eaux causés par eux aux ouvrages de voirie, de réseaux divers et d'aménagement en général, exécutés par la SPL. Le constructeur impose ces obligations et charges aux entrepreneurs participant à la réalisation de ces 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 SPL, celle-ci pourra se retourner contre le constructeur qui sera tenu solidairement responsable des dégâts occasionnés par ses entrepreneurs.

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

- TITRE III -

CHAPITRE I

REGLES ET SERVITUDES D'INTERET GENERAL

ARTICLE 18 – REALISATION ET ENTRETIEN DES ESPACES LIBRES

Le constructeur doit procéder à l'aménagement des espaces libres selon les prescriptions énoncées dans la Fiche de lots (Annexe 2).

Le constructeur, jusqu'à leur remise à la Collectivité ou à une Association Syndicale, a la garde de ses espaces libres et doit les entretenir 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 a la charge de faire remplacer les arbres morts ou détruits.

ARTICLE 19 - USAGE DES ESPACES LIBRES - SERVITUDES

19.1. Les parties non construites des terrains qui font l'objet du titre II du chapitre II du présent cahier des charges de cession de terrain, sauf d'une part celles cédées pour la construction de bâtiments publics (écoles - mairies - etc...) et sauf d'autre part les parties dites "espaces privatifs" expressément désignées dans l'acte de cession ou de location, sont affectées à usage de parc, de passage et groupées en un ensemble dont chaque partie servira à l'utilité de tous les autres fonds indistinctement.

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

Les allées pour la promenade et le repos, les parterres, jeux d'enfants, pelouses et bassins ou décorations d'agrément réalisés, seront à la disposition des propriétaires, copropriétaires ou occupants de tous les immeubles construits sur lesdits fonds. Ils seront également à la disposition des invités des mêmes personnes, de leurs visiteurs et des gens à leur service.

19.2. Le constructeur est 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, PTT, éclairage public, chauffage urbain, égouts, etc..., telles qu'elles seront réalisées par la SPL, la Ville, les concessionnaires ou pour leur compte.

ARTICLE 20 - TENUE GENERALE

Il ne pourra être établi, sur les façades des bâtiments ni sur les terrains, rien qui ne 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.

Aucune antenne de radio-télévision extérieure ne sera admise lorsque les immeubles seront reliés à un réseau de télédistribution ou à une antenne communautaire. 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 louer pour publicité ou affichage ou d'employer soi-même à cet effet tout ou partie du terrain ou des constructions autres que ceux affectés à usage commercial. La Société pourra, toutefois, accorder des dérogations et en fixer les conditions, mais seulement pendant la durée de la concession.

ARTICLE 21 - 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 administrations qui sont habituellement leur propre assureur.

ARTICLE 22 - LITIGES - SUBROGATION

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

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

Fait à NANTES, le

NANTES METROPOLE AMENAGEMENT

Hassen BOUFLIM
Directeur Général

Le ou les acquéreurs
M^r, M^{me}, M^{elle}

NANTES METROPOLE

Pascal PRAS
Vice-Président Délégué

Annexe 1 Cahier des limites de prestations
Annexe 2 Fiche de lots
Annexe 3 Charte chantier à faibles nuisances